



Valutazione Immobiliare

OGGETTO

Fondo base	n° 492 RFD Lugano - Davesco Soragno
Numero Foglio PPP	-
Comune	Soragno
Indirizzo	Via Navrè, n° 18C
Luogo:	6964 - Davesco- Soragno
Tipo di immobile	Residenziale ad uso proprio
Scopo dell'incarico:	Valore di mercato dell'immobile

PROPRIETARIO

Alberti Marco Francesco
Via Navrè, n° 18C
6964 - Davesco - Soragno

PERITO

Ing. Claudia Rigo Fankhauser
Rigo Ingegneria e Consulenza Sagl
Via al Forte n° 2 - 6900 Lugano

DATA

9 luglio 2024

INDICE

0. SCHEDA RIASSUNTIVA	PG. 03
1. VALORE DELL'IMMOBILE	PG. 04
2. DESCRIZIONE DEL MANDATO	PG. 06
3. DESCRIZIONE MACRO	PG. 07
4. DESCRIZIONE MICRO	PG. 07
5. SITUAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE	PG. 09
6. REGISTRO FONDARIO	PG. 10
7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	PG. 13
8. CRITERI ENERGETICI / SITI INQUINATI	PG. 15
9. TASSO DI CAPITALIZZAZIONE	PG. 17
10. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	PG. 19
11. CONCLUSIONI	PG. 20
12. ALLEGATI	PG. 21

0. SCHEDA RIASSUNTIVA

INDIRIZZO	Via:	Via Navrèe, n° 18C
	Luogo:	6964 - Davesco- Soragno
PROPRIETARI	Nome:	Alberti Marco Francesco
REGISTRO FONDIARIO	Comune:	Lugano- Davesco Soragno
	Fondo n°:	n° 492 RFD Lugano - Davesco Soragno
	Numero Foglio PPF	-
	Superficie terreno	195 mq
TIPO DI IMMOBILE	Tipologia:	Residenziale ad uso proprio
	Destinazione:	R2e - Zona residenziale estensiva
	Costruito il:	2009
	N° piani fuori terra:	3
VOLUMETRIA STIMATA	Fonte: Ufficio tecnico Lugano	532 mc
TASSI INTERESSE	Tasso netto:	2.640%
	Tasso lordo:	4.082%
CLASSE DI POSIZIONE		31.0%
VALORE DI REDDITO	CHF	660'000
VETUSTÀ TECNICA	CHF	-39'887
VALORE DI MERCATO	CHF	700'000

1. VALORE DELL'IMMOBILE

1.1 DEFINIZIONE

La definizione comune adottata da IVSI-TEGOVA/RICS recita: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato al quale un patrimonio immobiliare può essere scambiato alla data della valutazione tra un cedente disponibile alla vendita e un acquirente disponibile all'acquisto, dopo un'adeguata promozione commerciale, nel contesto di un comune trattazione commerciale, laddove ciascuna parte agisce con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

1.2 QUESTIONI TECNICHE - GIURIDICHE - FISCALI

Di regola le perizie al valore venale sono tenute a rispondere unicamente a domande di carattere tecnico. Le questioni giuridiche sono di competenza dei giuristi. Laddove è chiamata a esprimersi su questioni giuridiche (scelta del metodo, scenari,...), la presente perizia 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 una consultazione da un fiscalista.

1.3 CIRCOSTANZE PARTICOLARI, RISERVE

La struttura architettonica esistente viene valutata con sopralluogo semplice. Le componenti edilizie non accessibili come le condotte sottotraccia 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.

Iscrizione al catasto dei siti inquinati	www.oasi.ti.ch	Non iscritto
Rapporto di misurazione Radon		Non disponibile
Controllo RASI		Non disponibile
Rapporto di ispezione amianto	Non ha presenza d'amianto - costruito in 2009	
Certificato energetico cantonale degli edifici		Non disponibile
Zone di pericolo (Piano direttore Cantonale)	www.sitemap.ti.ch	Non iscritto

Non è stato eseguita alcuna analisi o misurazione, sia per il valore del Radon, che per altri materiali a rischio per la salute e l'ambiente.

1.4 METODOLOGIA

La presente perizia è stata predisposta secondo gli standard riconosciuti di Valutazione Svizzero (SVS e RICS). Per la valutazione degli immobili esiste un'ampia varietà di metodi di valutazione. nella pratica, tuttavia, vengono utilizzati in via preferenziale i seguenti tre metodi di base:

- Metodo per il calcolo del valore di confronto
- Metodo per il calcolo del valore di reddito
- Metodo per il calcolo del valore reale

1.5 TERMINOLOGIA

Valore reale (VR)

Valore intrinseco
corrisponde al valore di un immobile ottenuto mediante i costi di costruzione a nuovo con standard analoghi tenuto conto della relativa vetustà tecnica. A questo valore si aggiunge il valore del terreno.

Valore di reddito (VdR)

Valore in capitale
corrisponde alla somma di tutti i redditi futuri calcolati (scontati) al giorno della valutazione, mediante la capitalizzazione del reddito annuo (valore locativo ottenibile sostenibilmente)

Valore venale (VV)

Valore di mercato corrisponde al prezzo massimo e illimitato che un probabile acquirente tipico, nel giorno di riferimento in condizioni normali e tenuto conto di tutti i valori determinati, è disposto a pagare per un dato immobile.

Valore di liquidazione (VL)

Forzata vendita corrisponde al prezzo verosimilmente realizzabile quando, per il bene stimato, vengono a mancare i presupposti di un'utilizzazione secondo la destinazione originale o quando determinate circostanze ne impongono la vendita.

Vetustà tecnica (VT)

Deprezzamento è un elemento di valore negativo, variabile nel tempo e corrisponde all'importo necessario per riportare la costruzione esistente a nuovo.

Vetustà economica (VE)

Deprezzamento è un elemento di valore negativo, l'immobile ha un valore di reddito inferiore ai costi di riproduzione.

DCF

Discount Cash Flow si tratta di un metodo di calcolo dinamico che somma tutti i futuri flussi di cassa scontati al giorno di riferimento. Esso permette di calcolare un valore di reddito partendo da redditi annui variabili.

MEV

Multi Element Value si tratta di un metodo di stima che consente di considerare l'insieme degli elementi di valore di un immobile.

Abbreviazioni

CP	Classe di posizione del terreno	SE	Superficie edificata
PR	Piano regolatore	SUL	Superficie utile lorda
NAPR	Norme di attuazione PR	SN	Superficie netta
IE	Indice d'edificabilità	SUP	Superficie utile principale
IO	Indice d'occupazione	SUS	Superficie utile secondaria
IS	Indice di sfruttamento	SP	Superficie di piano
AV	Area verde	SCIR	Superficie di circolazione
RFD	Registro fondiario definitivo	SI	Superficie delle installazioni
O	Onere	SV	Superficie di vendita (PPP)
Sub.	Subalterno	VE	Volume SIA dell'edificio
DS	Diritto di superficie	VUP	Volume SIA utile principale
PPP	Proprietà per piani	VUS	Volume SIA utile secondario

SIA Società svizzera degli ingegneri e degli architetti.

La SIA è responsabile di tutte le norme svizzere relative alla costruzione. Le norme definiscono le regole dell'arte nell'ambito della costruzione. La SIA offre ai suoi membri e a tutti gli operatori del settore uno strumento di lavoro adatto alla pratica professionale. Lo sviluppo delle norme esistenti comprende anche l'integrazione con le norme europee.

2. DESCRIZIONE DEL MANDATO

2.1 SCOPO DELLA VALUTAZIONE E INCARICO

Il mandato è stato assegnato dall'ufficio di esecuzione di Mendrisio. Il 12 giugno 2024 è stato richiesto uno aggiornamento della stima precedente, datata il 09 giugno 2022. Si sono rivolti alla sottoscritta allo scopo di conoscere il valore di mercato dell'immobile descritto in oggetto. Confermo di essere in grado, sulla base delle conoscenze specialistiche e della mia esperienza, di rispondere a tutte le domande in merito e dichiaro di accettare l'incarico. Secondo indicazione del tribunale federale, il presente incarico si svolge secondo le regole del mandato, conforme BGE 127 III 328.

2.2 BASI E DOCUMENTAZIONE PER LA VALUTAZIONE

La presente stima è stata allestita in conformità agli standard Svizzeri di valutazione immobiliare (SVS) del 2007, di seguito si elencano i documenti utilizzati:

• Estratto Registro fondiario aggiornato	RFD del distretto di Lugano	8 luglio 2024
• Piano catastale aggiornato		4 luglio 2024
• Calcolo della volumetria SIA 416	Ufficio tecnico Lugano	8 agosto 2022
• Planimetria dei piani (scale: 1:100)	Ufficio tecnico Lugano	8 agosto 2022
• Sopralluogo e rilievo delle condizioni attuali		4 luglio 2024
• Anno di costruzione dell'immobile	Ufficio fed. statistica - REA	2009
• Polizza assicurativa		Non disponibile
• Stima ufficiale		8 luglio 2024
• Documenti Giustificativi	RFD del distretto di Lugano	Non disponibili
• Documentazione fotografica		4 luglio 2024
• Indicazioni su manutenzioni e rinnovi		Non disponibile
• Contratto di locazione /indicazioni dei canoni locativi		Ad uso proprio
• Destinazione d'uso	Ufficio tecnico Lugano	Residenziale
• Analisi del mercato immobiliare (Homegate, Comparis,...)	Internet	Giugno 2024

Tutti i valori indicati nella presente perizia sono stimati e si basano sui documenti ricevuti dagli uffici competenti e le informazioni ottenute nel momento del sopralluogo. Se precisa che la valutazione considera che il fondo sia libero da rischi ecologici e rifiuti.

Per questa tematica non sono stati eseguiti ulteriori lavori, indagini e analisi.

2.3 GIORNO DI RIFERIMENTO, VALIDITÀ

Il sopralluogo all'esterno è stato effettuato il 4 luglio 2024. E' stato possibile visionare l'intero immobile. Era presente il proprietario dell'immobile.

Giorno di riferimento della stima immobiliare: 9 luglio 2024.

I valori calcolati hanno una 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 6 mesi.

La perizia non ha alcun effetto giuridicamente vincolante. Ha una validità unicamente per il summenzionato committente e solo per lo scopo di valutazione di cui al punto 2.1. il perito declina ogni responsabilità in caso di altro utilizzo di questa perizia o parti di essa.

3. DESCRIZIONE MACRO

3.1 MACRO POSIZIONE

Il quartiere si estende per 2,5 km² e confina con Cadro, Lugano, Pregassona e Canobbio. Negli ultimi 50 anni il quartiere registra un forte aumento demografico. Nel 1801 conta 194 abitanti, 299 nel 1850, 356 nel 1900, 456 nel 1950 e 1642 abitanti a fine 2016. Si è unico a Lugano nel 2004.

Area: 250 ha

Altitudine minima: 421 m s.l.m.

Altitudine massima: 1.517 m s.l.m.

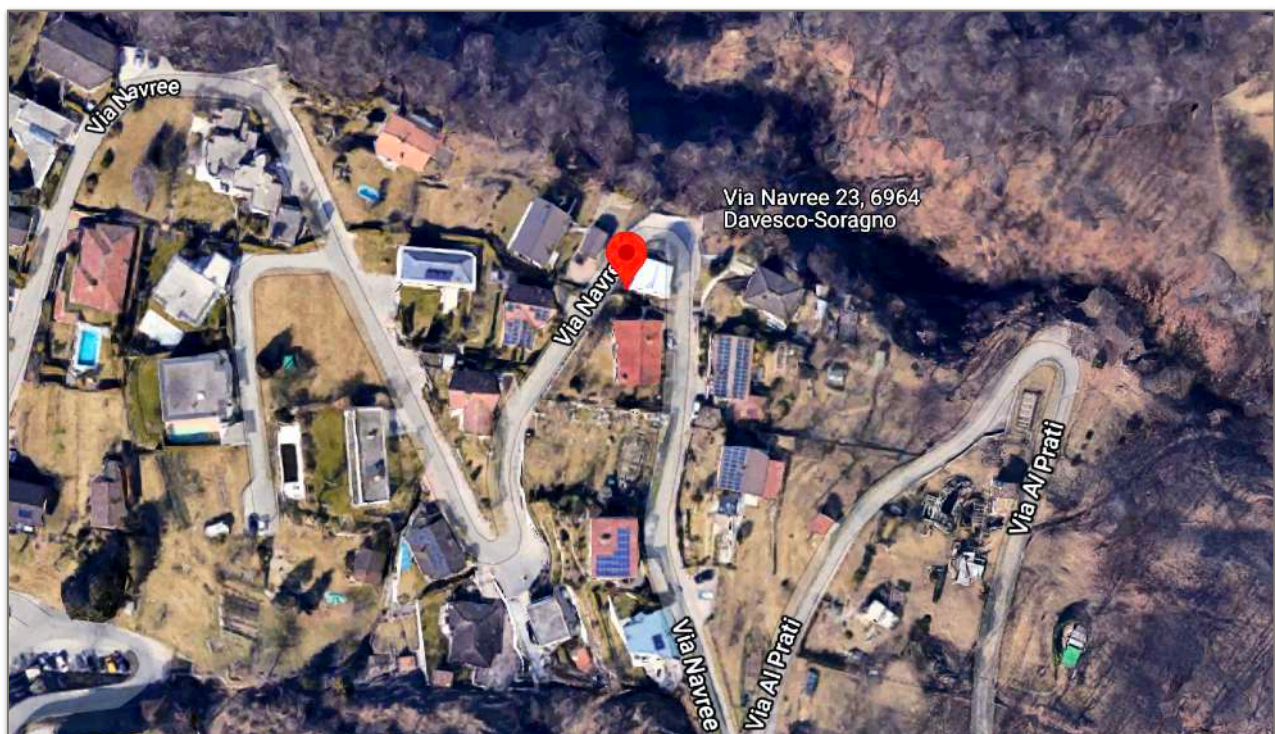


4. DESCRIZIONE MICRO

4.1 ANALISI UBICATIVA DELL'ABITAZIONE

Ubicazione micro:	Regolare
Soleggiato:	Ottimo (vedi mappatura solare)
Vista:	Aperta
Immagine del quartiere:	Sito di vendita favorevole
Servizi:	Distanza percorribile in macchina
Area di svago:	Distanza percorribile in macchina
Mezzi di trasporti pubblici:	Fermata a 1.1 km. a piede 13 min. (Autobus n° 19 e n° 461)
Collegamenti viari principali:	Buono
Inquinamento acustico:	Leggero - vedi 4.2
Moltiplicatore d'imposta*:	77 % (anno 2024)

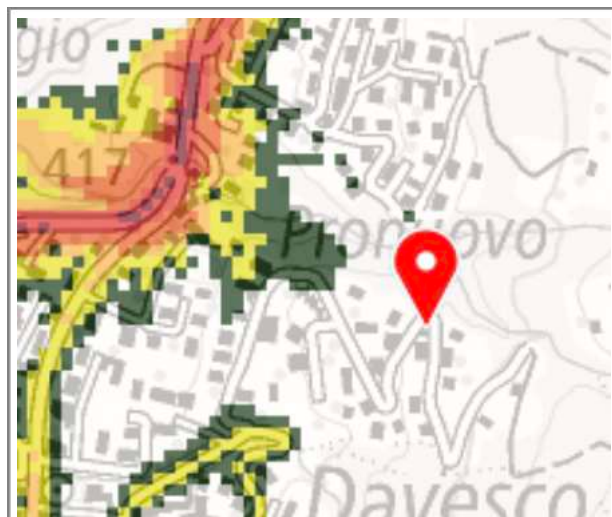
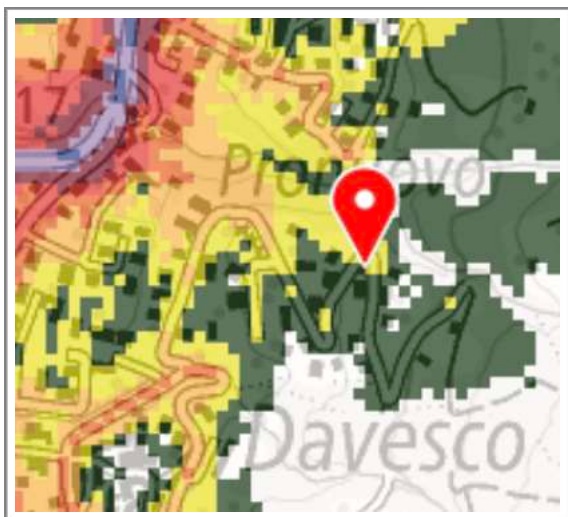
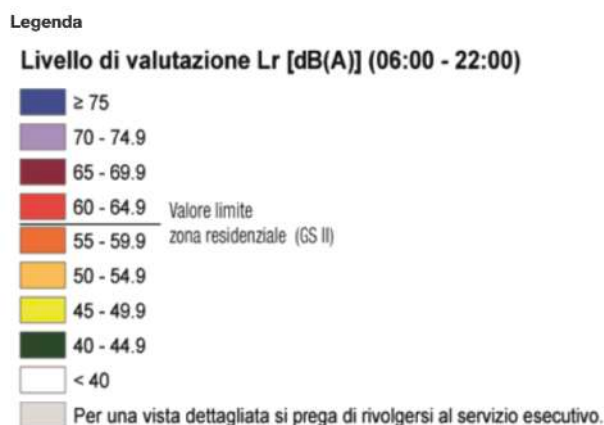
* Fonte: www4.ti.ch



4.2 RUMORE STRADALE

Esposizione al rumore del traffico stradale (L_r giorno) (Ufficio federale dell'ambiente UFAM). Il piano mostra l'esposizione della popolazione al rumore del traffico stradale diurno/notturno. I dati si basano su calcoli eseguiti con il modello sonBASE per l'intera superficie nazionale. La rete stradale svizzera inclusa nel presente calcolo comprende circa 68 000 chilometri. I dati sul traffico stradale per il 2015 sono stati determinati con un modello di mobilità. Questi dati sono stati poi tarati basandosi su circa 1900 punti nazionali e cantonali di monitoraggio del traffico con frequenza di rilevamento oraria. Dati relativi all'inquinamento e al risanamento fonico legalmente vincolanti sono forniti dalle autorità esecutive competenti: l'Ufficio federale delle strade (USTRA) per le strade nazionali, le autorità esecutive cantonali per le strade principali e le altre strade.

Rumore stradale di giorno 45 - 49.9 L_r (dB(A))
Rumore stradale di notte < 40 L_r (dB(A))





5. SITUAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Davesco-Soragno una frazione di Lugano, che secondo la definizione dell'UST la città-nucleo dell'omonimo agglomerato medio. Questo conta 153'971 abitanti (2023) e 71'954 economie domestiche (2022). La città di Lugano conta 63'497 abitanti (2023), e 31'020 economie domestiche (2022); dimensione media di un'economia domestica: 2. Il saldo migratorio medio ammonta, tra il 2017 e il 2022, a -2 persone. Secondo Fahländer Partner (FPRE) & soto, il 47.6% delle economie domestiche apparteneva, nel 2022, al ceto alto (Svizzera: 36%), il 24.7% delle economie domestiche al ceto medio (Svizzera: 31%) e il 27.7% delle economie domestiche al ceto basso (Svizzera: 33%). Tra il 2017 e il 2022, il carico fiscale medio per famiglie e celibi/nubili diminuito leggermente. Secondo il censimento delle aziende dell'UST (STATENT), la città di Lugano contava 10'197 aziende con 57'531 addetti nel 2021. Questo corrisponde ad un aumento di 1'773 aziende e a un aumento di 5'015 addetti dal 2012. Delle 46'575 unità equivalenti a tempo pieno, 63.6 (0%) appartengono al primo settore, 4'965 (11%) al settore industriale e 41'546 (89%) al settore dei servizi.

Lugano un centro. Gli altri centri velocemente raggiungibili con il mezzo di trasporto privato motorizzato sono Mendrisio (24 min.), Chiasso (26 min.) e Bellinzona (29 min.). Con i trasporti pubblici, i centri vicini sono Chiasso (30 min.), Mendrisio (34 min.) e Bellinzona (38 min.).

La città contava alla fine del 2022, un effettivo di 41'437 unità immobiliari, di cui 5'688 case unifamiliari e 35'749 appartamenti in case plurifamiliari. La quota delle case unifamiliari con il/ 13.7% in un confronto nazionale (21.3%) inferiore alla media.

Con un'attività edilizia media di 282 appartamenti (2016 - 2021; 0.71% dell'effettivo 2016), la percentuale di abitazioni sfitte con il 2.18% (902 appartamenti) in un confronto nazionale (1.15%) fortemente superiore alla media. Questo corrisponde a 902 unità abitative, delle quali il/ 88% sono di vecchia costruzione e il/ 88% appartamenti in affitto.

Secondo il modello prospettivo abitazione di FPRE, nella città di Lugano attesa tra il 2022 e il 2040, sulla base di uno scenario medio e una politica di pianificazione territoriale invariata, una domanda supplementare di 898 appartamenti (per anno: 50).

Il livello dei prezzi della proprietà abitativa (nuova costruzione media) ammonta, secondo il modello di valutazione edonico di FPRE (dati al 31 Marzo 2024), a 11'889 CHF/m² per le case unifamiliari e a 9'475 CHF/m², per gli appartamenti di proprietà, l'affitto di mercato netto per gli appartamenti che si trovano in una zona media di 201 CHF/m²a. I valori intrinseci di un terreno edificabile (allacciato) ammontano, a dipendenza della zona, per una casa unifamiliare tipica a 1'095 - 1'450 CHF/m² e per una casa plurifamiliare tipica a 2'370 - 3'675 CHF/m² (PPP) risp. 135 - 1'115 CHF/m² (AA). In un confronto regionale, il livello dei prezzi realistico.

Negli ultimi 5 anni, i prezzi per una casa unifamiliare media nella regione MS Lugano sono aumentati del 12.4%, (terreno edificabile per CU: 10.6%), il cambiamento del prezzo per gli appartamenti di proprietà del 9.2% (terreno edificabile per CPF con PPP: 5%). Nello stesso periodo, gli affitti di mercato per appartamenti in affitto segnano un variazione del 4.7% (terreno edificabile per CPF con AA: -26.8%). Secondo la valutazione di FPRE, il mercato di Davesco-Soragno attualmente valutato come piuttosto alto

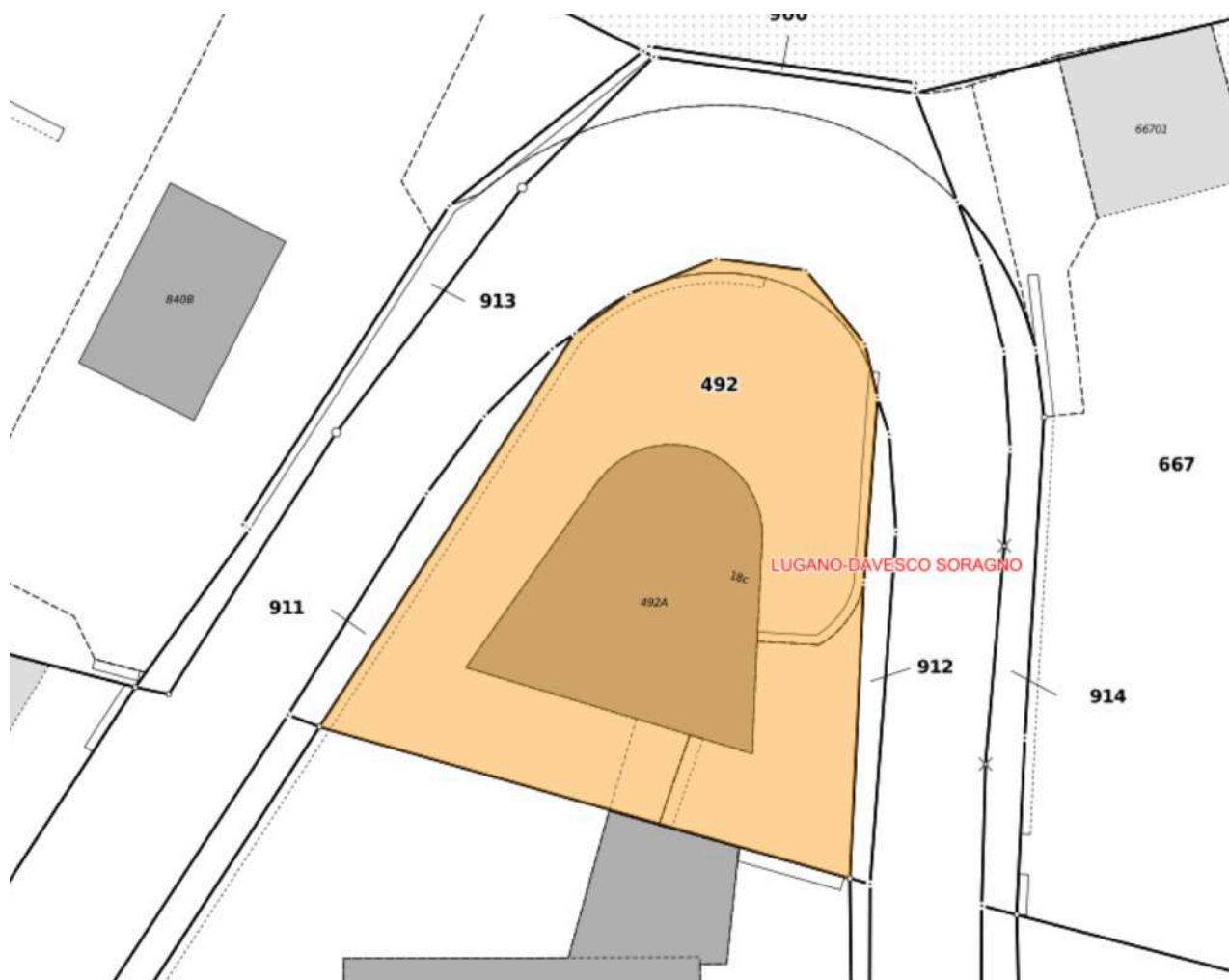
Fonte: IMBAS - Fahländer Partner AG

6. REGISTRO FONDIARIO

6.1 FONDO BASE

Comune	Lugano- Davesco Soragno
Numero del fondo	492
Tipo fondo	Residenziale
Superficie totale mq	195
Ubicazione	Ràpia
Copertura del suolo	A mq 52 Edificio NE mq 143 Superficie non edificata

Proprietà	Alberti Marco Francesco
Menzioni	• Nessuna
Oneri Fondiari	• Nessun onere fondiario
Annotazione	• Vedi RFD in allegato
Servitù (vedi RFD)	• O. Condotta AP (con passo e accesso per servizio e manutenzione) a favore RF di Lugano-Davesco Soragno part. 551 - Minuta 10.08.1984



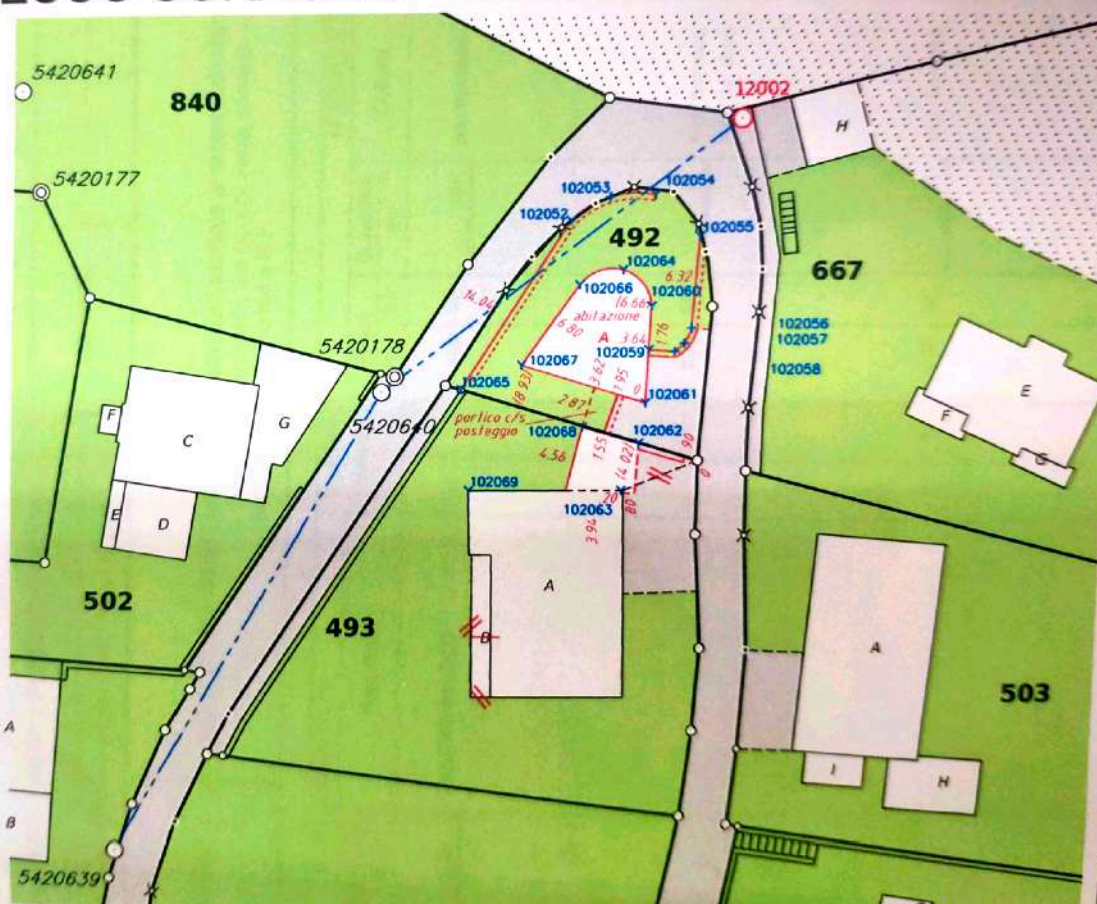
Comune di LUGANO SEZ. DAVESCO SORAGNO

Abbozzo No. 10
Piano No. 10
Calcolo delle aree
Classeur
Data 28.09.09
Firma MPo
i.01.542.0134

Mut. 2623 part. 492
Mut. 2624 part. 493

1:500
N

Mutazione No. 2623-2624



7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

7.1 PROPRIETÀ

Insediamiento	R2e - Zona residenziale estensiva La zona R2e, comprende quelle parti del territorio in cui possono essere costruiti degli edifici comprendenti al massimo due entità abitative.
Forma	Irregolare
Infrastrutture	Acqua, luce, telefono, tv, internet
Accessi	Facile accesso veicolare - strada asfaltata
Superficie terreno	195 mq

Indice di sfruttamento	0.4
Indice di occupazione	30%
Altezza massima alla gronda	7.5 m.
Altezza massima al colmo	9.5 m.
Altezza massima per tetti piani	8.5 m.
Distanza minima da confine	4.0 m.
Area verde minima	30%
Occupazione attuale	Proprietario

Volumetria

Fonte: Ufficio tecnico Lugano

Casa principale	429.15 mc
Terrazza e solaio	102 mc

Totale Volumetria	531.63 mc
-------------------	-----------

Superficie (SUL)

Piano terreno	47.16 mq
Primo piano	29.67 mq
Totale superficie	76.83 mq
Sup. accessori stimata (lavanderia, loc.tecnico, solaio, terrazza)	94.32 mq

La casa unifamiliare è composta da: Fonte: documentazione ottenuta all'Ufficio tecnico Lugano.

Piano cantinato
Composto da un locale disponibile e da un locale lavanderia. Le pareti in cemento armato a vista e pavimentazione in betoncino lasciato e tentato. Soletta in calcestruzzo al naturale con incassi dei faresti per l'illuminazione. 4 pozzi luce con finestre 80x50 cm in ferro termolaccato a ribalta, chiusi verso l'esterno con delle griglie zincate prefabbricate. *Non è stato possibile visionare.*

Piano terreno
Composto da ingresso, un angolo cottura, piccolo servizio e il soggiorno-atelier in doppia altezza. Lungo alla parete sud sistemato un caminetto monoblocco Rüegg Spectra con chiusura in vetro, canna fumaria in inox + isolamento GS Air System SA.

Primo piano
Composto di camera da letto con pavimento in parquet e bagno interamente rivestito con piastrelle.

Piano tetto
Solaio - locale atelier mansardato e terrazzo con pavimento in piastrelle di pietra naturale tipo "gneis"

Genere della costruzione	tradizionale
Anno di costruzione	2009

Elementi della costruzione

Fonte: documentazione ottenuta all'Ufficio tecnico Lugano.

Muratura perimetrale	La muratura fuori terra è eseguita con mattone in cotto tipo "Lighton" di spessore 30 cm.
Intonaco	interno in gesso di spessore 1.5 cm; esterno intonaco al minerale di 2.00 cm tinteggiato con delle pitture al minerale di tonalità pastello.
Soffitti	cemento armato a vista
Tetto	Tetto a falda rivestito con tegole di cemento, la struttura portante in legno d'abete trattato al naturale.
Scala interna	muratura con gradini in legno massiccio con un inserto antiscivolo all'estremità.
Serramenti	ferro termolaccato con taglio termico e vetri doppi isolanti.
Porte	legno
Pavimenti	In pietra naturale grezza, con eccezione al primo piano in parquet di legno di rovere.

Impianti

	Sanitari Standard
	Elettrico Standard
	Alarme -
	Aria condizionata -
Stato di manutenzione	Buono
Grado delle rifiniture	Standard medio-alto
Impianto di riscaldamento	Termopompa Viessmann - Vitocal AW 108
Sistema di distribuzione	A pavimento
Ascensore	no
Garage/posti auto	si (uno esterno)
Riattazione, ampliamenti	Nessuna informazione

8. CRITERI ENERGETICI / SITI INQUINATI

8.1 CLASSI CECE

Caratteristiche delle classi CECE nell'etichetta sui consumi energetici. L'immobile in analisi attualmente non utilizza energia rinnovabile e presenta un potenziale di miglioramento. Efficienza energetica globale: "F"

Efficienza dell'involucro dell'edificio		Efficienza energetica globale	
A	Ottimo isolamento termico, finestre con tripli vetri isolanti basso-emissivi.	Impiantistica altamente efficiente per la produzione di calore (riscaldamento e acqua calda) e per l'illuminazione. Apparecchi ottimi. Utilizzo di energia rinnovabile.	
B	Secondo le norme legali i nuovi edifici devono conformarsi alla categoria B.	L'involucro soddisfa gli standard per i nuovi edifici. Utilizzo di energia rinnovabile.	
C	Edifici esistenti con involucro completamente rinnovato.	Edifici esistenti completamente rinnovati (isolamento termico e impiantistica). Principalmente con utilizzo di energia rinnovabile.	
D	Edifici esistenti, isolati in un secondo tempo in maniera completa e soddisfacente; permangono tuttavia dei ponti termici.	Ampio rinnovamento dell'edificio esistente, ma con evidenti carenze o senza utilizzo di energia rinnovabile.	
E	Edifici esistenti con miglioramenti sostanziali dell'isolamento termico, inclusi nuovi vetri isolanti basso-emissivi.	Rinnovo parziale di edifici esistenti, ad es. impianti di produzione di calore ed eventualmente apparecchi e illuminazione nuovi.	
F	Edifici parzialmente isolati.	Edifici con risanamento al massimo parziale. Utilizzo di singole nuove componenti o di energia rinnovabile.	
G	Edifici esistenti con un isolamento aggiuntivo incompleto o insoddisfacente e un grande potenziale di rinnovamento.	Edifici esistenti con impianti vecchi, senza l'utilizzo di energia rinnovabile e con un grande potenziale di miglioramento.	

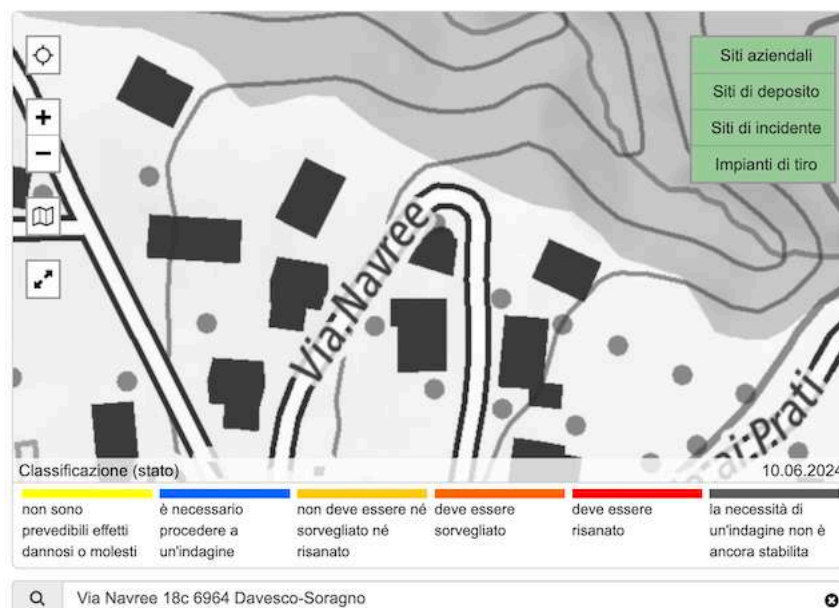
8.2 SITI INQUINATI

Il fondo base interessato non è inserito nel catasto dei siti inquinati. Per l'oggetto in questione la necessità di un'indagine non è ancora stabilita.

Siti inquinati

Catasto dei siti inquinati.

[Approfondisci](#)



8.3 RADON

Il fondo base interessato è inserito nel catasto. La probabilità di superare il valore di riferimento di 300 Bq/m³ negli edifici e l'indice di confidenza per la zona selezionata sono i seguenti:

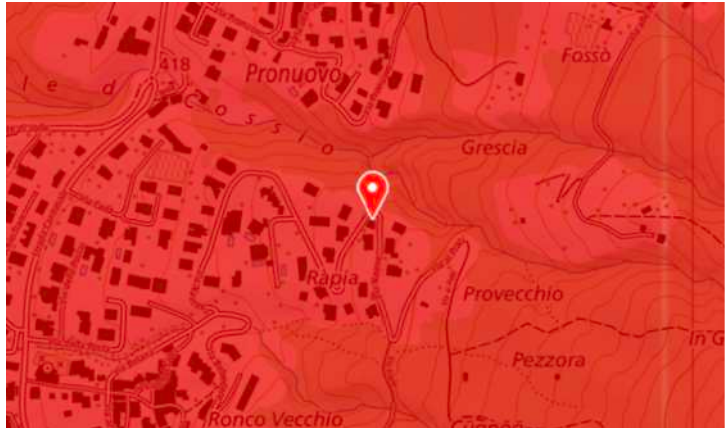
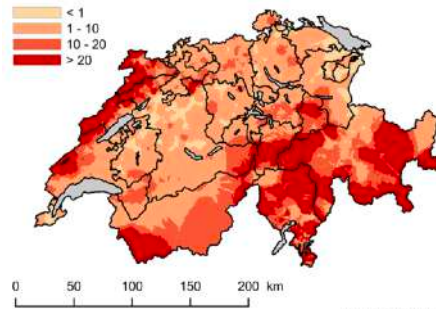
Probabilità: **24%**

Indice di confidenza: Elevato

Mapa del radon in Svizzera

La mappa del radon mostra la probabilità (%) di superare il valore di riferimento di 300 Bq/m³ della concentrazione del radon negli edifici.

Probabilità (%) di superare il valore di riferimento:



8.4 MAPPATURA SOLARE

Il fondo base interessato ha il **Grado di Idoneità Ottimo** per la produzione di energia solare.



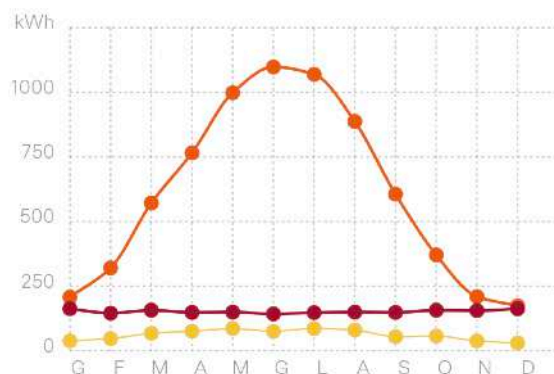
Via Navree 18c
6964 Davesco-Soragno

Grado di idoneità: Ottimo

Risultati simulazione i

Produzione totale di elettricità	7'276 kWh/anno
Elettricità solare utilizzata direttamente	735 kWh/anno
Parte consumo proprio	10.1 %
Elettricità solare immessa in rete	6'541 kWh/anno
Costo dell'installazione chiavi in mano	26'680 CHF
Rimunerazione unica piccola RUP	3'040 CHF
Tempo di ammortamento dell'impianto	19 Anni

Corso dell'anno i



9. TASSO DI CAPITALIZZAZIONE

9.1 Tasso netto - Basiszinssatz - SIV



Schweizer Immobilienwerterverband
Association suisse des évaluateurs immobiliers
Association suisse des estimateurs immobiliers
Swiss Association of Real Estate Appraisers

Risikoarmer Immobilien Basis-Zinssatz für Mehrfamilienhäuser in der Schweiz (netto, real)

Bewerter/Firma	A	B	C	D	E	F	G	H	Ø
Februar 2024	1.95	1.95	2.00	2.00	2.05	2.05	2.10	2.50	2.08
Entwicklung	→	↓	→	→	↗	↓	→	→	↓
März 2024	1.90	1.95	1.95	2.00	2.05	2.05	2.10	2.50	2.06
Entwicklung	↓	→	↓	→	→	→	→	→	↓
April 2024	1.90	1.95	1.95	2.00	2.00	2.05	2.10	2.50	2.06
Entwicklung	→	→	→	→	↓	→	→	→	→
Mai 2024	1.90	1.95	1.95	2.00	2.00	2.05	2.10	2.40	2.04
Entwicklung	→	→	→	→	→	→	→	↓	↓

Anmerkungen:

Mittelschweres MFH mit Mietwohnungen, praktisch Neubau,
ohne ungünstige Eigenschaften, Top Stadtquartier in Zürich, Top Mikrolage;
Die angegebenen Zinssätze sind aufsteigend sortiert.
Es kann somit nicht auf die Quelle geschlossen werden.

Fehlender Partner Raumentwicklung ermittelt durch eine Umfrage den risikoarmen
Immobilien-Basiszinssatz im Rahmen der "Metaanalyse Immobilien".
Das Ergebnis wird dem SIV zur Verfügung gestellt.

Legende:

Veränderung des Zinssatzes der jeweiligen Firma im Vergleich zum Vorquartal.
↑ starke Erhöhung
↓ starke Senkung
→ keine Änderung
↗ leichte Erhöhung
↘ leichte Senkung

Quellen:

CBRE, EY, FP&E, JLL, PWC, SPGI ZH, ZBI, ZKB (alphabetisch aufgeführt)

9.2 Tasso base (netto) Sintetico

Capitale (basso rischio)	Parte	Tasso (SIV)	Risultato
	100%	2.04%	2.04%
Oggetto	1 - Domanda-offerta	0.0% a 1.0%	0.00%
Posizione	2 - Macro	0.0% a 0.8%	0.30%
Posizione	3 - Micro	0.0% a 0.3%	0.10%
Utilizzo	4 - Abitaz/uff.comm,..	0.0% a 3.0%	0.10%
Immobilità	5 - Vendibilità	0.0% a 0.5%	0.10%
Tasso NETTO (reale)			2.64%

Descrizione Parte - dal tasso base a disposizione da SIV al tasso netto

SIV - Associazione svizzera valutatori immobiliari

1 - Richiesta (mercato immobiliare)	Supplemento al tasso base
Grande richiesta e poca offerta	0.00% 0.00%
Richiesta buona e offerta mediocre	0.10% - 0.20%
Richiesta e offerta equilibrata	0.20% - 0.40%
Leggermente maggiore l'offerta della richiesta	0.40% - 0.60%
Offerta grande e poca richiesta	0.60% - 1.00%

2 - Posizione MACRO	Supplemento al tasso base	
Posizione in zona economicamente forte	0.00% - 0.10%	
Grandi città o nelle loro prossimità	0.10% - 0.20%	
Grandi città raggiungibili facilmente e in poco tempo	0.20% - 0.30%	
Città di media grandezza raggiungibile facilmente in poco tempo	0.30% - 0.40%	0.30%
Città di media grandezza raggiungibile con difficoltà	0.40% - 0.50%	
Distante da città di media grandezza	0.50% - 0.60%	
Posizione nelle zone economicamente più deboli della Svizzera	0.60% -	

3 - Posizione MICRO	Supplemento al tasso base	
Posizione ottimale della zona macro	0.00% - 0.05%	
Buona posizione nella zona macro	0.05% - 0.10%	
Posizione nella media nella zona macro	0.10% - 0.15%	0.10%
Posizione al di sotto della media della zona macro	0.15% - 0.20%	
Posizione svantaggiosa nella zona macro	0.20% -	

4 - Utilizzo (Oggetto, opportunità e rischi)	Supplemento al tasso base	
Abitativo	0.00% - 0.50%	0.10%
Ufficio	0.00% - 1.00%	
Vendita	0.00% - 1.50%	
Commercio-Artigianato	0.75% - 2.00%	
Industria	1.00% - 5.00%	
Deposito-Logistica	1.50% - 3.50%	
Gastronomia	1.00% - 3.00%	
Albergo	1.00% - 3.00%	

5- Immobilià (oggetto, in funzione all'utilizzo)	Supplemento al tasso base	
Ottima vendibili per l'utilizzo stabilito	0.00%	
Vendibilità leggermente difficoltosa per l'utilizzo stabilito	0.10%	0.10%
Vendibilità che si protrae nel tempo, in confronto con altri oggetti	0.20%	
Vendibilità estremamente difficile rispetto ad altri oggetti simili	0.00% -	

9.3 Supplementi per il costi (Lordi)			
COSTI	(tipico)	Specifico	CHF
Costi d'esercizio	(0.1 - 0.5)	0.10%	694.72
Costi di manutenzione	(0.4 - 1.0)	0.40%	2'778.88
Rischio canone locativo	(0.0 - 0.4)	0.05%	347.36
Spese amministrazione	(0.0 - 0.3)	0.00%	0.00
Totale (senza accantonamento)		0.55%	3'820.96
		Controllo	3'820.96

Calcoli	Immobili	CHF
Valore locativo		28'358.49
Tasso netto	2.64%	18'340.62
Costi (lordi)	0.55%	3'820.96
Accantonamenti	0.89%	6'197.69
Tasso di capitalizzazione (lordo)	4.082%	28'359.28
	Controllo	28'359.28

10. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

10.1 VALORE DI REDDITO (EV 1)

			CHF	mensile
Casa unifamiliare	69.15 mq x	270 CHF/mq =	18'669.69	1'555.81
Superficie accessori	84.89 mq x	100 CHF/mq =	8'488.80	707.40
Posteggi esterni	1 x	1'200 CHF/p. =	1'200.00	100.00
Valore di reddito totale	154.04 mq		CHF 28'358.49	CHF 2'363.21
<i>Il valore del reddito sostenibile tiene conto della vetustà econ</i>				
				4.082%
VALORE DI REDDITO (senza vetustà)	CHF	28'358.49 :	4.082% =	CHF 694'720.48

10.2 COSTI DI RIPRODUZIONE

VOLUMETRIA				TOTALE
Casa principale				429.15 mc
Terrazza e solaio				102.48 mc
				0 mc
Volumetria totale				531.63 mc
<i>Il calcolo della superficie é stato stimato sulla base dei piani consegnati. E' consigliato un rilievo in loco.</i>				
COSTI		VOLUME	COSTO	TOTALE (CHF)
CCC 2	Casa principale	429.15 mc x	1'050 CHF/mc =	450'607.5
	Terrazza e solaio	102.48 mc x	700 CHF/mc =	71'736
CCC 4	Sistemazione esterna	143 mq x	320 CHF/mq =	45'760
CCC 5	Costi accessori	568'104 CHF x	5% =	28'405.175
Totale				CHF 596'508.68
<i>I costi di costruzione in franchi al metro quadrato/cubo sono stati calcolati sulla base dei dati riportati da Baudokumentation Suisse e all'esperienza professionale.</i>				

10.3 VETUSTÀ TECNICA (EV 2)

	%	DVC	DUR	ACC.	VT
Grezzo	50%	100	94	577	3'700
Involucro	15%	50	43	810	6'143
Installazioni	15%	40	32	1'183	10'387
Finiture 1 & 2	20%	25	20	3'154	16'622
Sist. esterna	0%	50	44	473	3'034
Vetustà	100%			6'198 CHF	-CHF 39'887.02
Valore stimato rinnovo al mq (SUN):					-259 CHF/mq
<i>Il valore stimato della ristrutturazione non include il valore del bonifico, in caso di presenza dell'amianto.</i>					

10.4 VALORE RELATIVO DEL TERRENO

SLP realizzabile (superficie x I.S.)	195 mq x	0.4 =	78 mq
SN realizzabile (SLP x 0.8)	78 mq x	80% =	62 mq
<i>Canone locativo annuo per metro quadrato di superficie affittabile (SN) = 270 CHF/mq</i>			
<i>Canone locativo annuo per posteggio = 1'200 CHF/p.</i>			
Reddito superficie abitativa SN	62 mq x	270 CHF/mq =	CHF 16'848.00
Reddito posteggi esterni	1 x	1'200 CHF/p. =	CHF 1'200.00
Reddito posteggi interni	x	0 CHF/p. =	CHF 0.00
Reddito lordo annuo			CHF 18'048.00
Valore di reddito	18'048 CHF /	4.08% =	CHF 442'136.21
Quota valore relativo terreno			= 31.0%
Valore relativo del terreno	442'136 CHF x	31.0% =	CHF 137'062.22
Prezzo al metro quadrato SUL	137'062 CHF /	78 mq =	1'757 CHF/mq
<i>* Tabella determinazione classi di posizione per le abitazioni allegata</i>			
VALORE DI REDDITO			CHF 654'833.46
VALORE REALE			CHF 693'683.88

11. CONCLUSIONI

Come desumibile dagli allegati calcoli la proprietà in esame ha il seguente valore:

Valore di mercato
CHF 700'000

11.1 VERIFICHE

- La sottoscritta consegna la presente perizia estimativa e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.
- Per lo scopo di valutazione menzionato, ovvero per indicare il valore di mercato, la sottoscritta raccomanda (+/- circa 10%)
- Il mandato conferito non prevede una misurazione digitale né un rilievo con strumentazione sul posto. Il grado di precisione della presente valutazione è da ritenersi basso.
- I valori indicati hanno una 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.
- Questa perizia non ha alcun effetto giuridicamente vincolante. Il perito declina ogni responsabilità in caso di altro utilizzo di questa perizia o parti di essa.
- Il sottoscritto dichiara di aver personalmente visionato l'oggetto da peritare, di aver svolto con diligenza e cura il proprio incarico e che il valore di stima è stato stabilito secondo scienza e coscienza.

Ing. Claudia Rigo Fankhauser

Lugano, 09 luglio 2024

12. ALLEGATI

- 13. CLASSE DI POSIZIONE
- 14. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 15. PIANO REGOLATORE
- 16. PLANIMETRIA
- 17. PROGETTO ARCHITETTONICO
- 18. ESTRATTO REGISTRO FONDIARIO
- 19. CALCOLO DEI PARAMETRI EDIFICATORI

13. TABELLA CLASSE DI POSIZIONE - TERRENO

Classe di Posizione per le abitazioni

1. Cantone TICINO e tipo di spazio

22.0%

Grandi centri	-
Centri medi	28.0%
Piccoli centri	14.0%
Comuni ricchi	25.5%
Agglomerati dei grandi centri	-
Agglomerati dei piccoli-medi centri	20.0%
Località turistiche	24.0%
Località turistiche esclusive	31.5%
Altri comuni	13.5%
Borghi e piccole località	22.0%



3.0 Imposizione fiscale relativa*

2.0%

Molto elevata	-4.0%
Elevata	-2.5%
Sopra la media	-1.5%
Leggermente sopra la media	-1.0%
Nella media	0.0%
Leggermente sotto la media	1.0%
Sotto la media	2.0%
Bassa	4.0%
Molto bassa	6.0%
* Imposizione fiscale in confronto al capoluogo del cantone. Bellinzona 93%	

4. Immagine località/quartiere cittadino

0.0%

Molto modesta	-5.5%
Modesta	-4.5%
Sotto la media	-3.5%
Leggermente sotto la media	-2.0%
Nella media	0.0%
Leggermente sopra la media	2.0%
Sopra la media	4.0%
Molto buona	5.5%
Eccellente	11.0%

2. Utilizzo

7.0%

Casa plurifamiliare con abitazione in locazione	0.0%
Casa plurifamiliare con abitazione in proprietà	5.0%
Casa unifamiliare	7.0%

5. Microposizione

0.0%

Posizione inadeguata	-6.0%
Posizione sfavorevole	-5.0%
Posizione con carenze	-3.0%
Posizione con leggere carenze	-1.5%
Posizione nella media	0.0%
Posizione nella media - buona posizione	1.0%
Buona posizione	2.0%
Posizione molto buona	4.0%
Migliore posizione	7.0%

QUOTA DI VALORE DEL TERRENO abitativo

31.0%

1. Cantone TICINO e tipo di spazio	22.0%
2. Utilizzo	7.0%
3.0 Imposizione fiscale relativa*	2.0%
4. Immagine località/quartiere cittadino	0.0%
5. Microposizione	0.0%

Classe di Posizione per commercio e servizi

1. Cantone TICINO e tipo di spazio

0.0%

Grandi centri	
Centri medi	39.0%
Piccoli centri	23.5%
Comuni ricchi	27.5%
Agglomerati dei grandi centri	
Agglomerati dei piccoli-medi centri	23.0%
Località turistiche	42.5%
Località turistiche esclusive	28.0%
Altri comuni	18.0%
Borghi e piccole località	22.0%

2. Utilizzo

0.0%

Ufficio	0.0%
Vendita / commerciale	11.5%
Artigianale	-23.0%

3. Densità del personale d'ufficio*

0.0%

Molto ridotta	-5.0%
Ridotta	-4.0%
Sotto la media	-1.0%
Leggermente sotto la media	-0.5%
Nella media	0.0%
Leggermente sopra la media	1.0%
Sopra la media	1.5%
Elevata	4.0%
Molto elevata	6.0%
* Rapporto nella località/ nel quartiere cittadino tra personale impiegatizio (equivalenti a tempo pieno) e numero di nuclei familiari	

4. Immagine località/quartiere cittadino

0.0%

Molto modesta	-4.5%
Modesta	-3.5%
Sotto la media	-2.5%
Leggermente sotto la media	-1.5%
Nella media	0.0%
Leggermente sopra la media	3.5%
Sopra la media	6.5%
Molto buona	11.5%
Eccellente	17.5%

5. Microposizione

0.0%

Posizione inadeguata	-9.0%
Posizione sfavorevole	-7.5%
Posizione con carenze	-4.5%
Posizione con leggere carenze	-3.5%
Posizione nella media	0.0%
Posizione nella media - buona posizione	2.0%
Buona posizione	4.0%
Posizione molto buona	5.5%
Migliore posizione	8.5%

QUOTA DI VALORE DEL TERRENO Commerciale e servizi

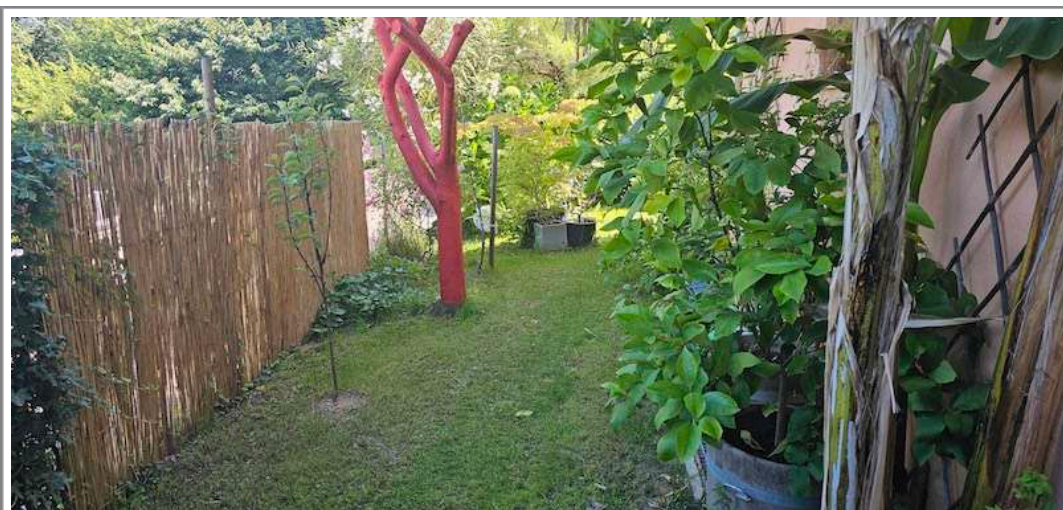
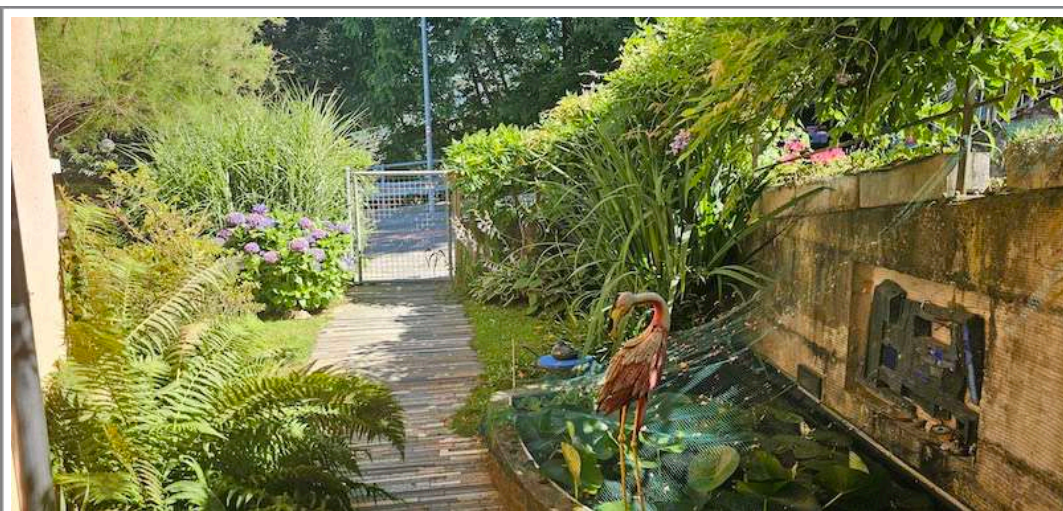
0.0%

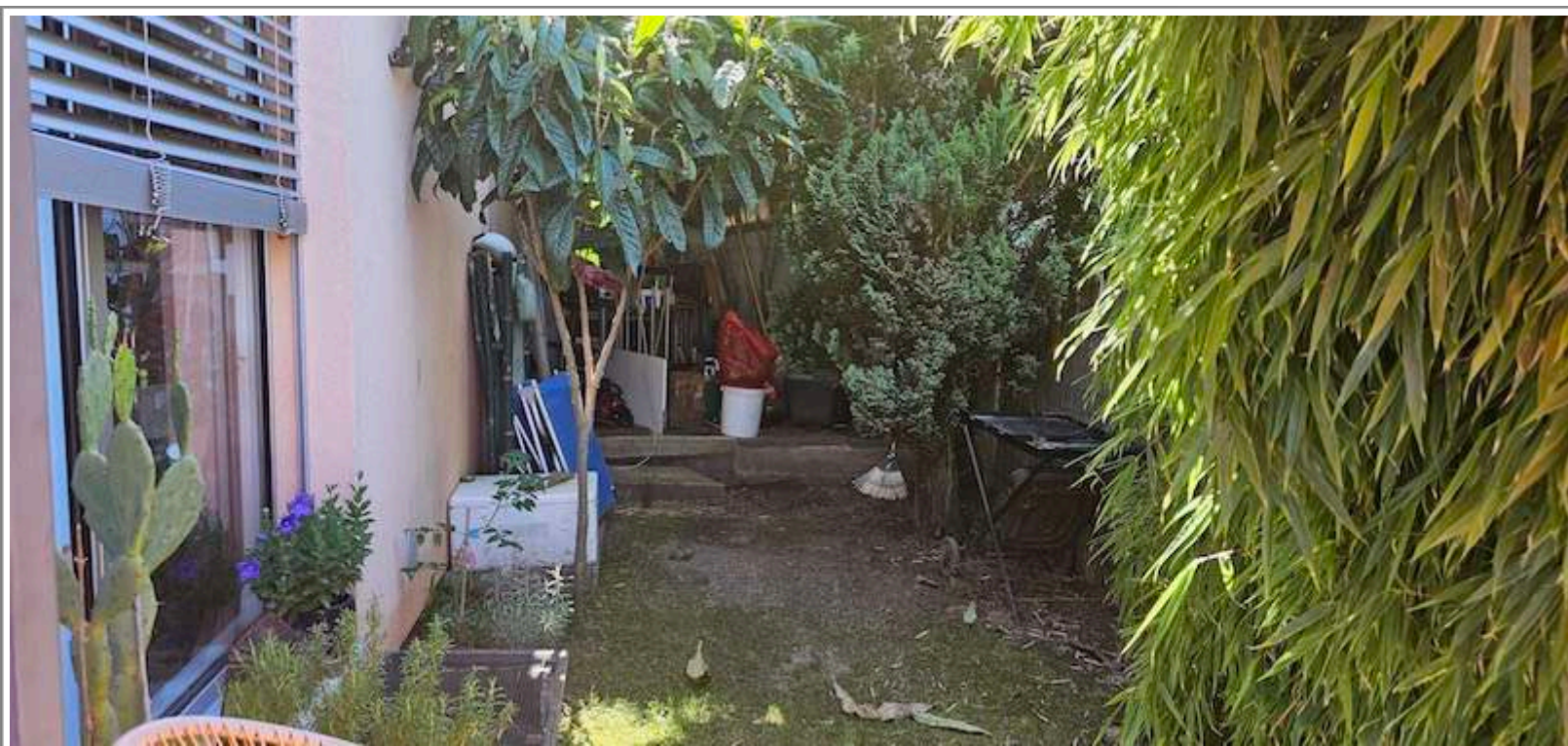
1. Cantone TICINO e tipo di spazio	0.0%
2. Utilizzo	0.0%
3. Densità del personale d'ufficio*	0.0%
4. Immagine località/quartiere cittadino	0.0%
5. Microposizione	0.0%

QUOTA DI VALORE DEL TERRENO - PROPRIETÀ AD USO MISTO

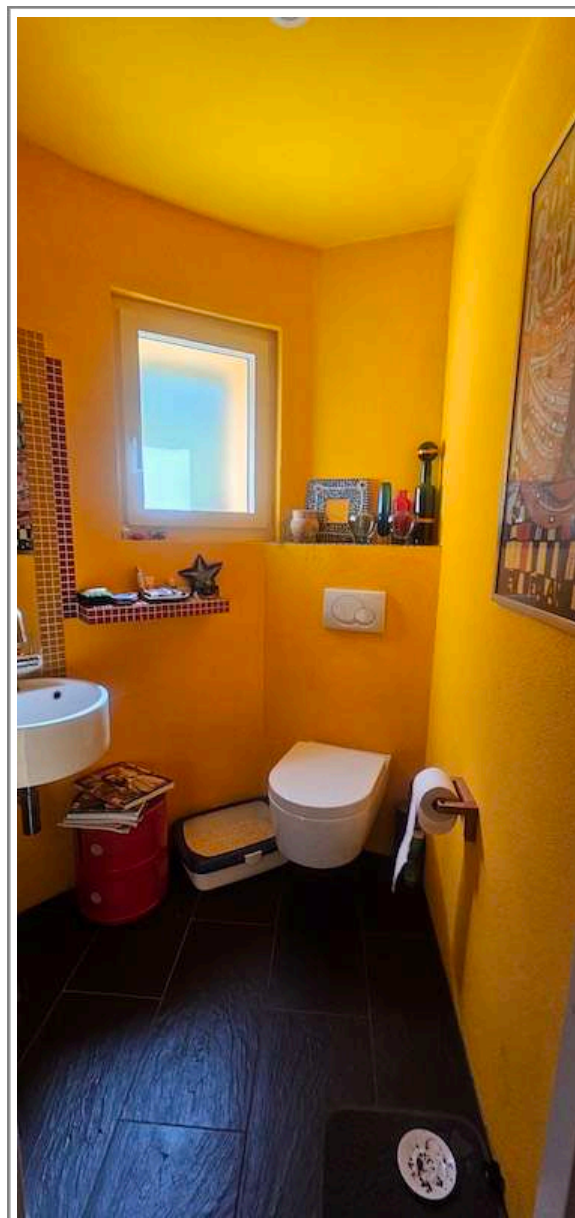
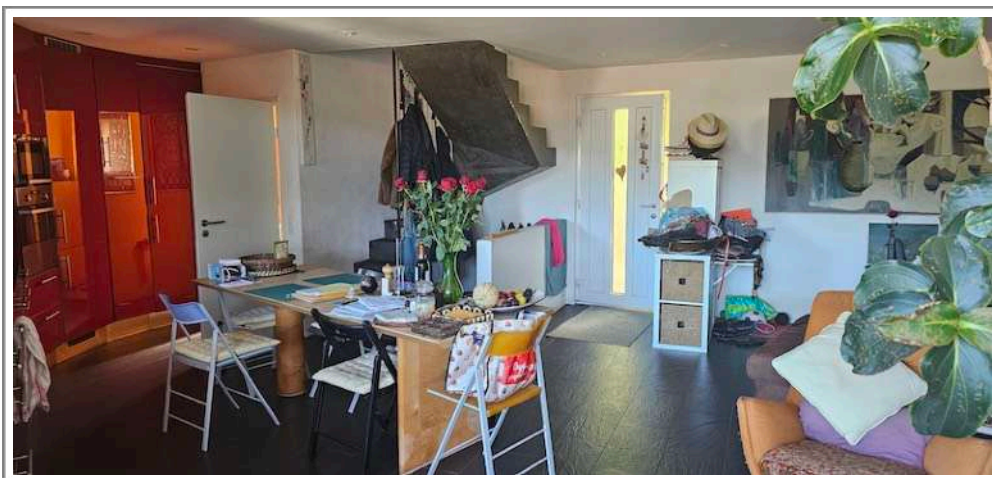
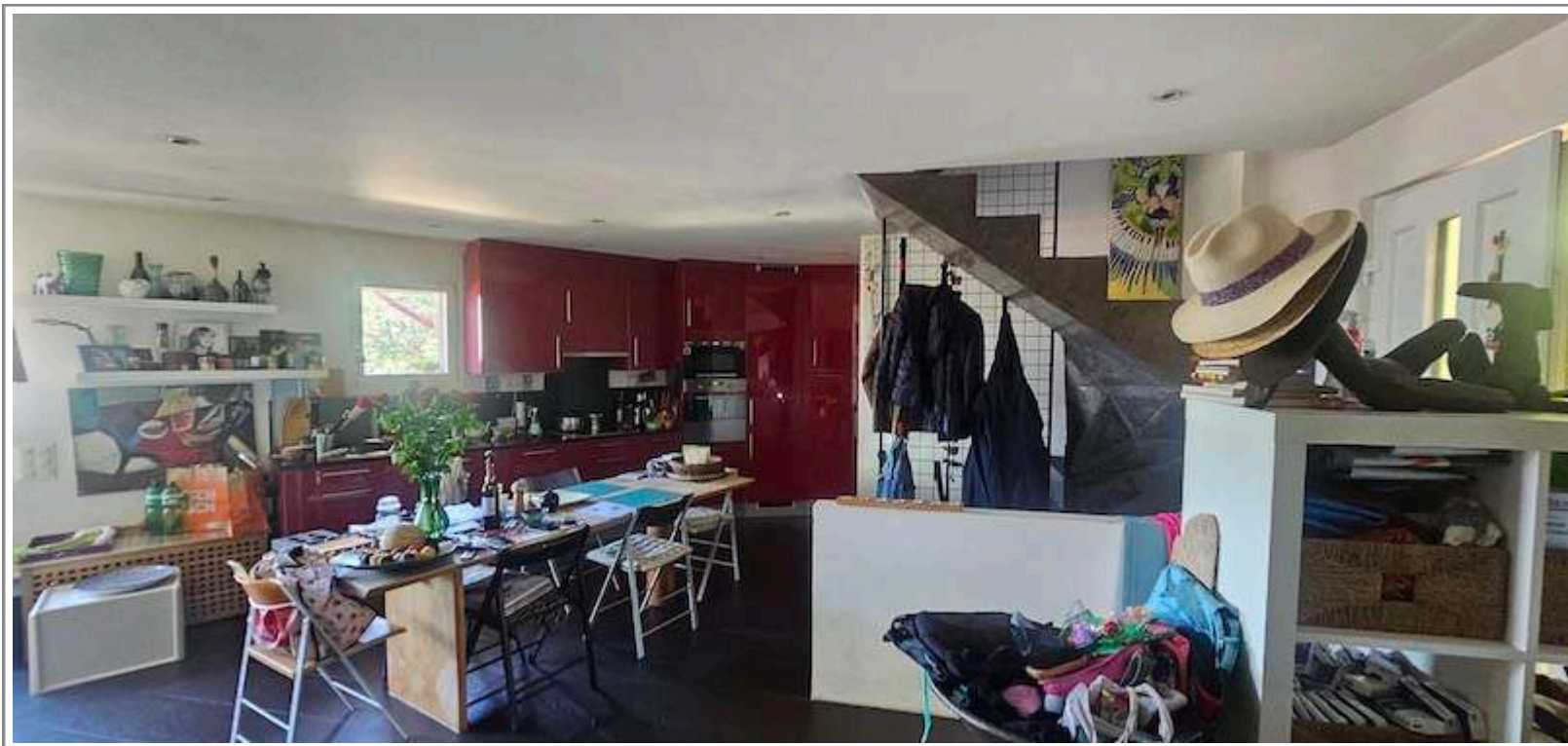
	Abitazione	Ufficio/commerciale/ artigianale
Partecipazione alla quota di valore del terreno	100.0%	0.0%
Quota di valore del terreno	31.0%	0.0%
Quota di valore totale del terreno	31.0%	

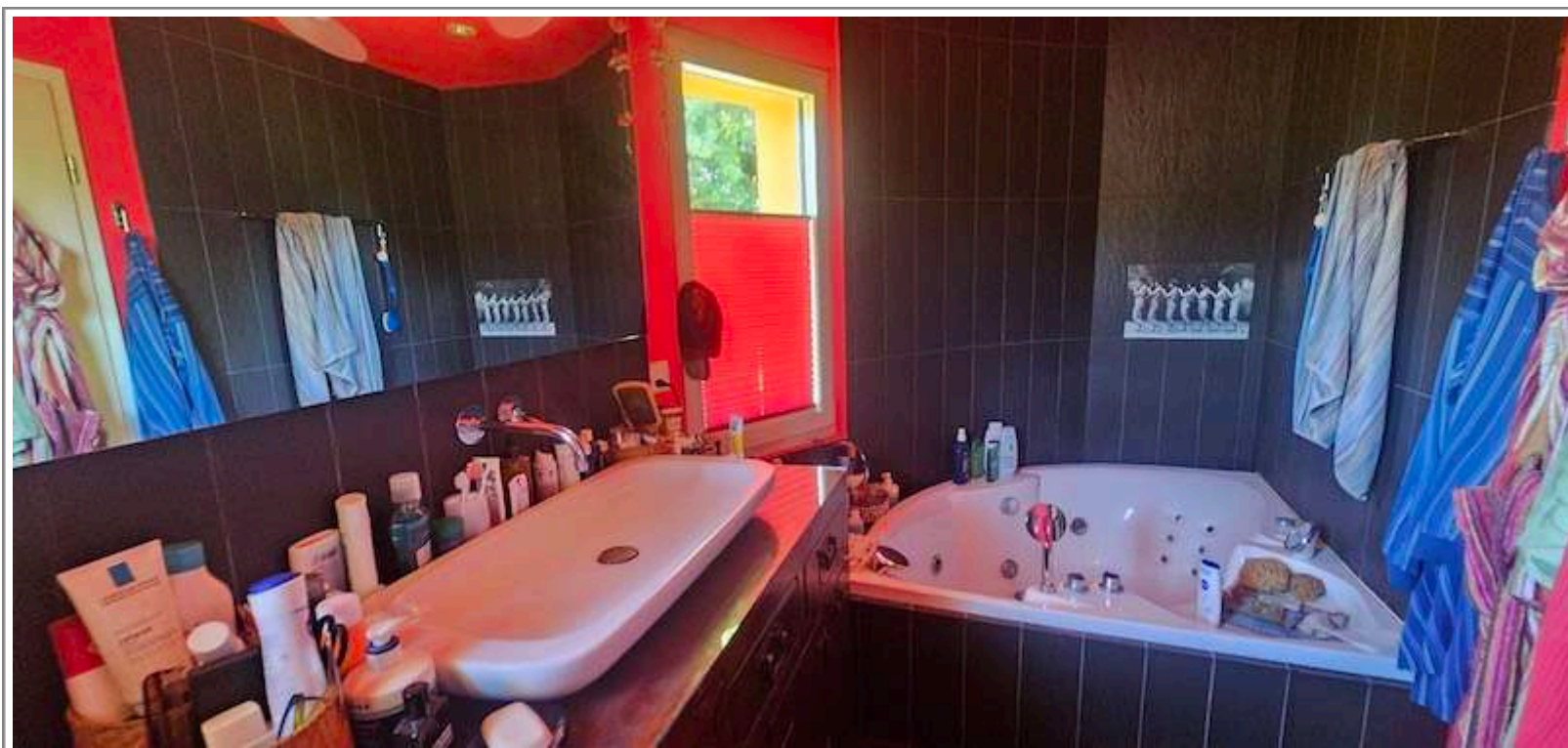
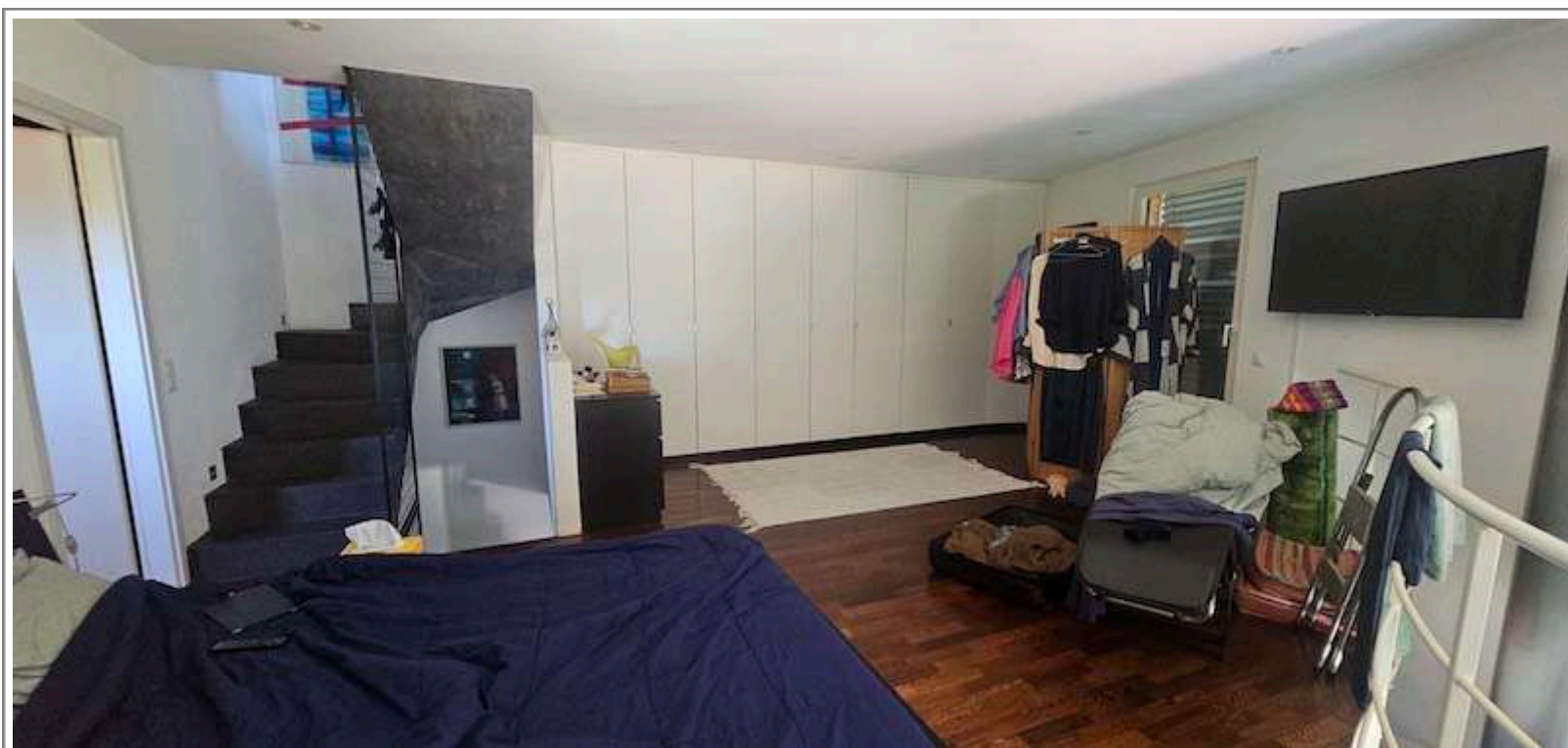
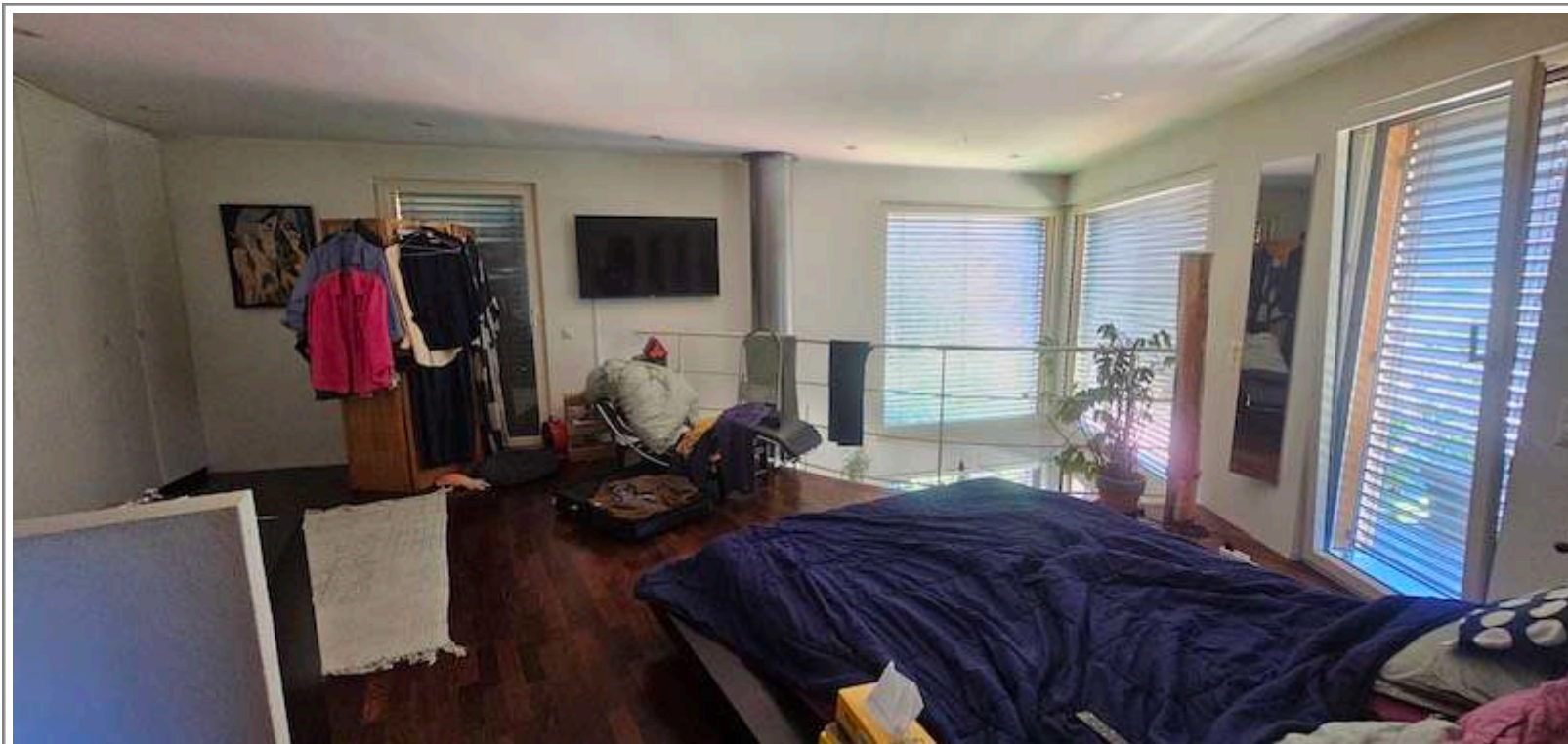
14. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



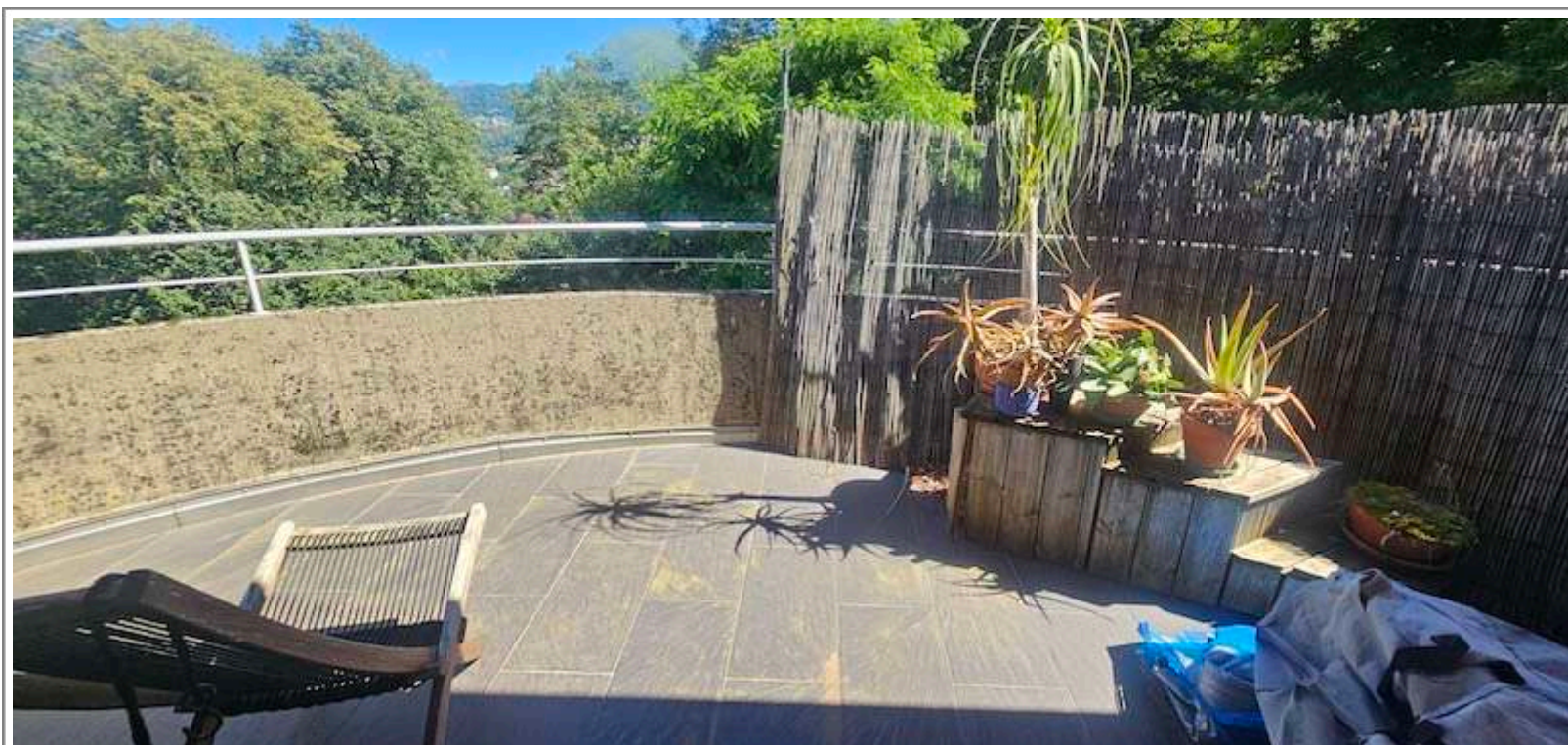


14. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





14. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

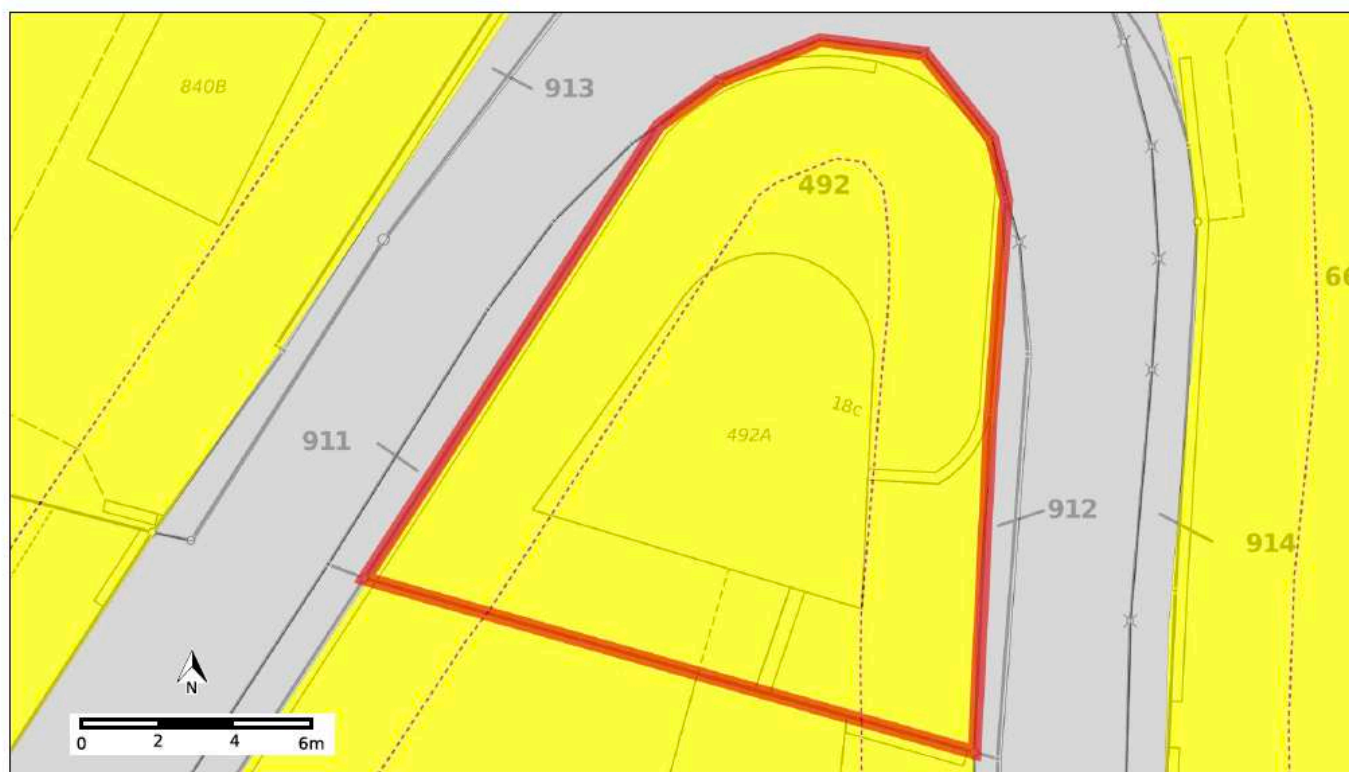






Piani di utilizzazione (cantionali/comunali): PR Lugano-Davesco-Soragno / Piano zone

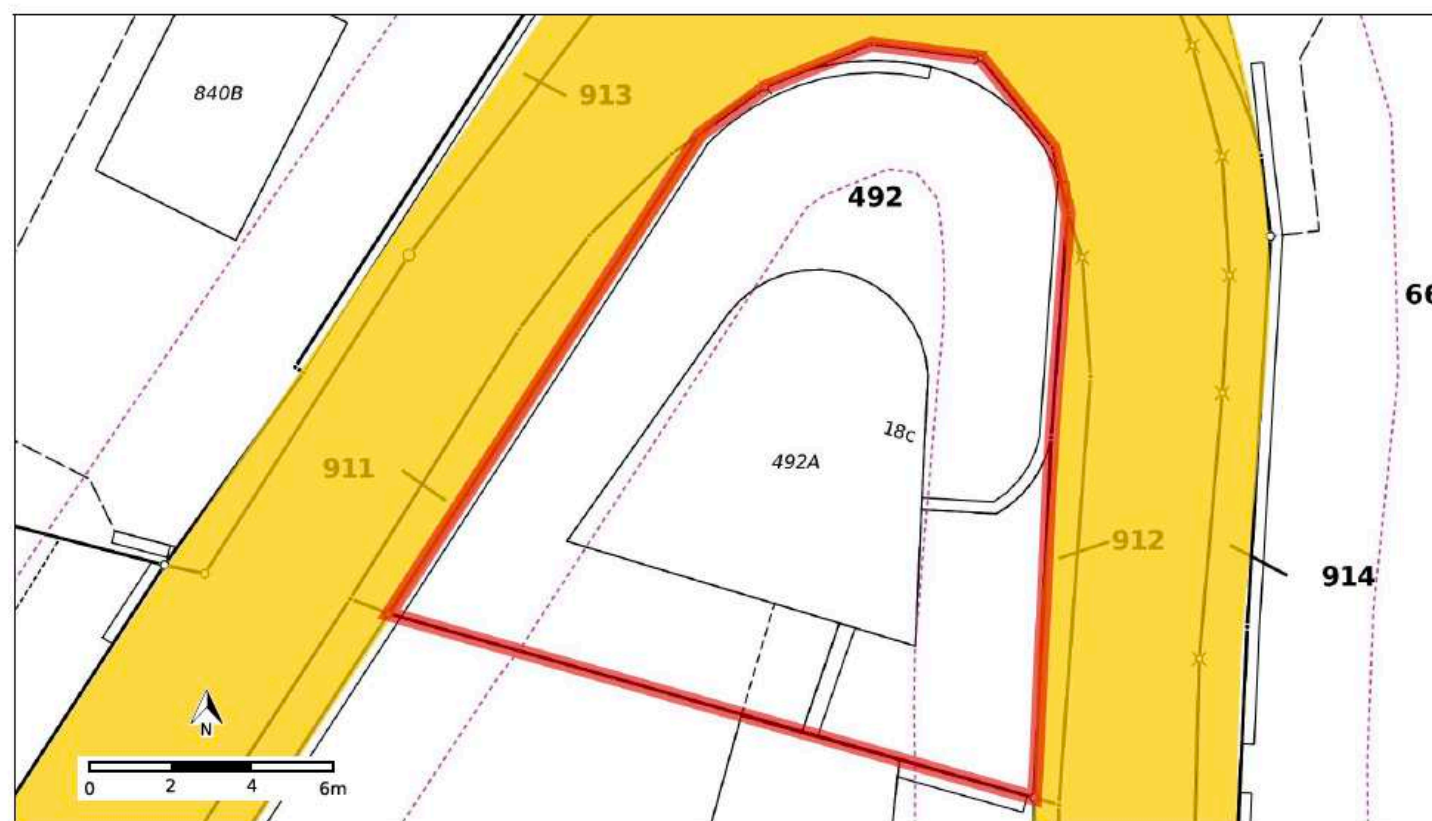
In vigore



	Tipo	Parte	Parte in %
Legenda degli oggetti coinvolti	 R2e Zona Residenziale estensiva	193 m ²	99.0%
	 SS Strada di servizio	2 m ²	1.0%
	 Linea di arretramento	31 m	
Altra legenda (nell'area visibile)	-		
Prescrizioni legali	Regolamento edilizio - PR LUGANO-DAVESCO-SORAGNO (RE) https://www4.ti.ch/fileadmin/GENERALE/IGDAC/ti_028b_1_version1_0_mn95/RE_ch07112z_ch07112z045100000.pdf		
Basi legali	Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), RS 700 https://www.admin.ch/ch/i/sr/c700.html		
	Legge sullo sviluppo territoriale (LST), RL 701.100 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/398/index17/701.100		
	Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLST), RL 701.110 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/399/index17/701.110		
Ulteriori informazioni e indicazioni	Ultima modifica del piano regolatore adottata il 02.08.2023 (AVPS), n. 3712 / 2023		
Servizio competente	Ufficio della pianificazione locale https://www4.ti.ch/dt/dstm/sst/upl/ufficio/		

Piani di utilizzazione (cantionali/comunali): PR Lugano-Davesco-Soragno / Piano traffico e APEP

In vigore



	Tipo	Parte	Parte in %
Legenda degli oggetti coinvolti	 SS Strada di servizio	2 m ²	1.0%
	 Linea di arretramento	31 m	

Altra legenda (nell'area visibile)

Prescrizioni legali	Regolamento edilizio - PR LUGANO-DAVESCO-SORAGNO (RE) https://www4.ti.ch/fileadmin/GENERALE/IGDAC/ti_028b_1_version1_0_mn95/RE_ch07112z_ch07112z045100000.pdf
----------------------------	--

Basi legali	Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), RS 700 https://www.admin.ch/ch/i/sr/c700.html
	Legge sullo sviluppo territoriale (LST), RL 701.100 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/398/index17/701.100
	Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLST), RL 701.110 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/399/index17/701.110

Ulteriori informazioni e indicazioni	Ultima modifica del piano regolatore adottata il 02.08.2023 (AVPS), n. 3712 / 2023
---	--

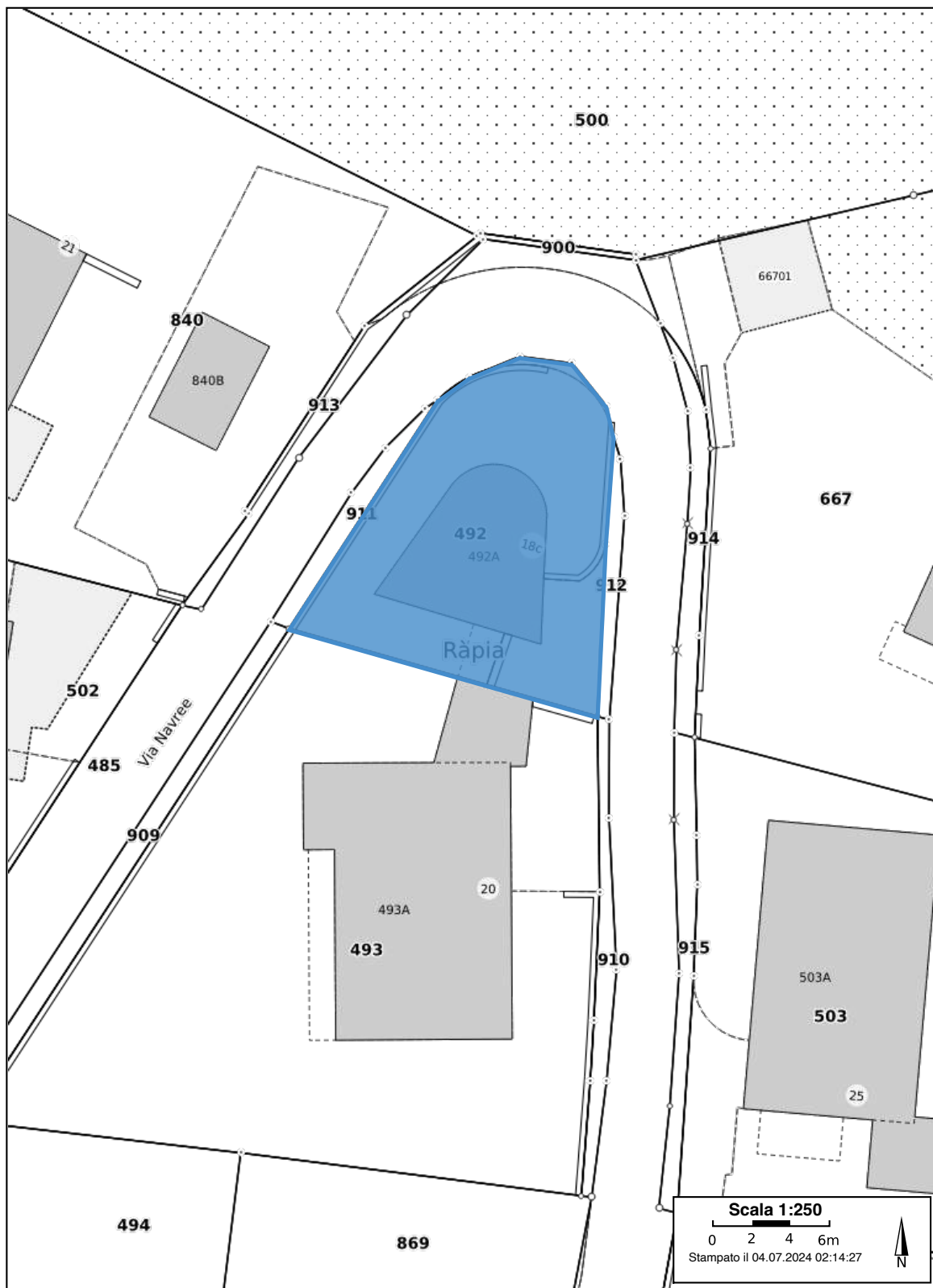
Servizio competente	Ufficio della pianificazione locale https://www4.ti.ch/dt/dstm/sst/upl/ufficio/
----------------------------	--

Art. 48 Zona residenziale estensiva (R2e)

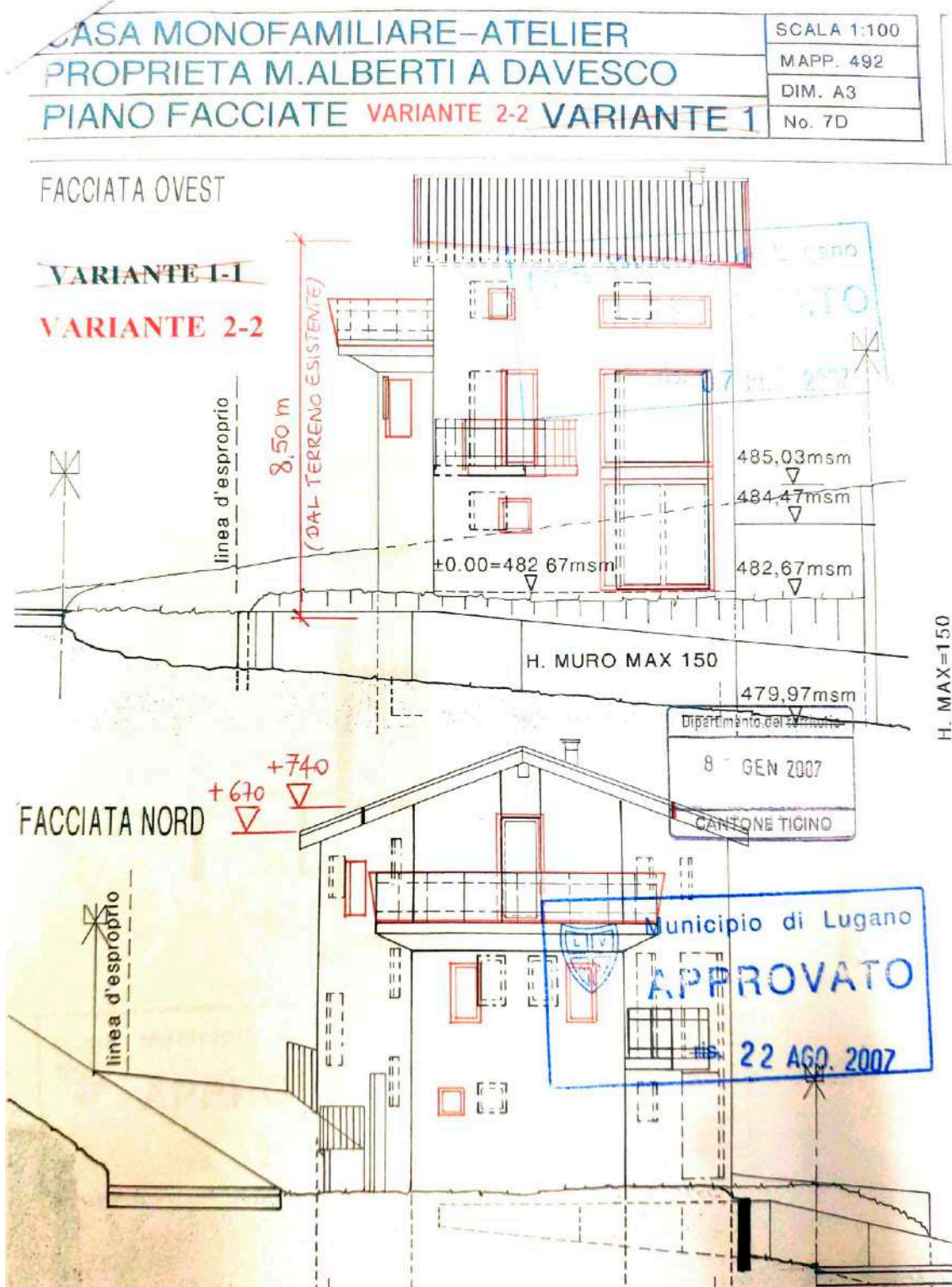
1. La zona R2e (zona residenziale estensiva), comprende quelle parti del territorio in cui possono essere costruiti degli edifici comprendenti al massimo due entità abitative.
2. Per questa zona valgono inoltre le seguenti norme edificatorie particolari:

a) indice di sfruttamento	0.4
b) indice di occupazione	30%
c) area verde minima	30%
d) altezza massima degli edifici	m 7.50 alla gronda
	m 9.50 al colmo
per tetti piani	m 8.50
e) distanza minima da confine	m 4.00
3. Grado di sensibilità al rumore (GS): Il

16. PLANIMETRIA



17. PROGETTO ARCHITETTONICO



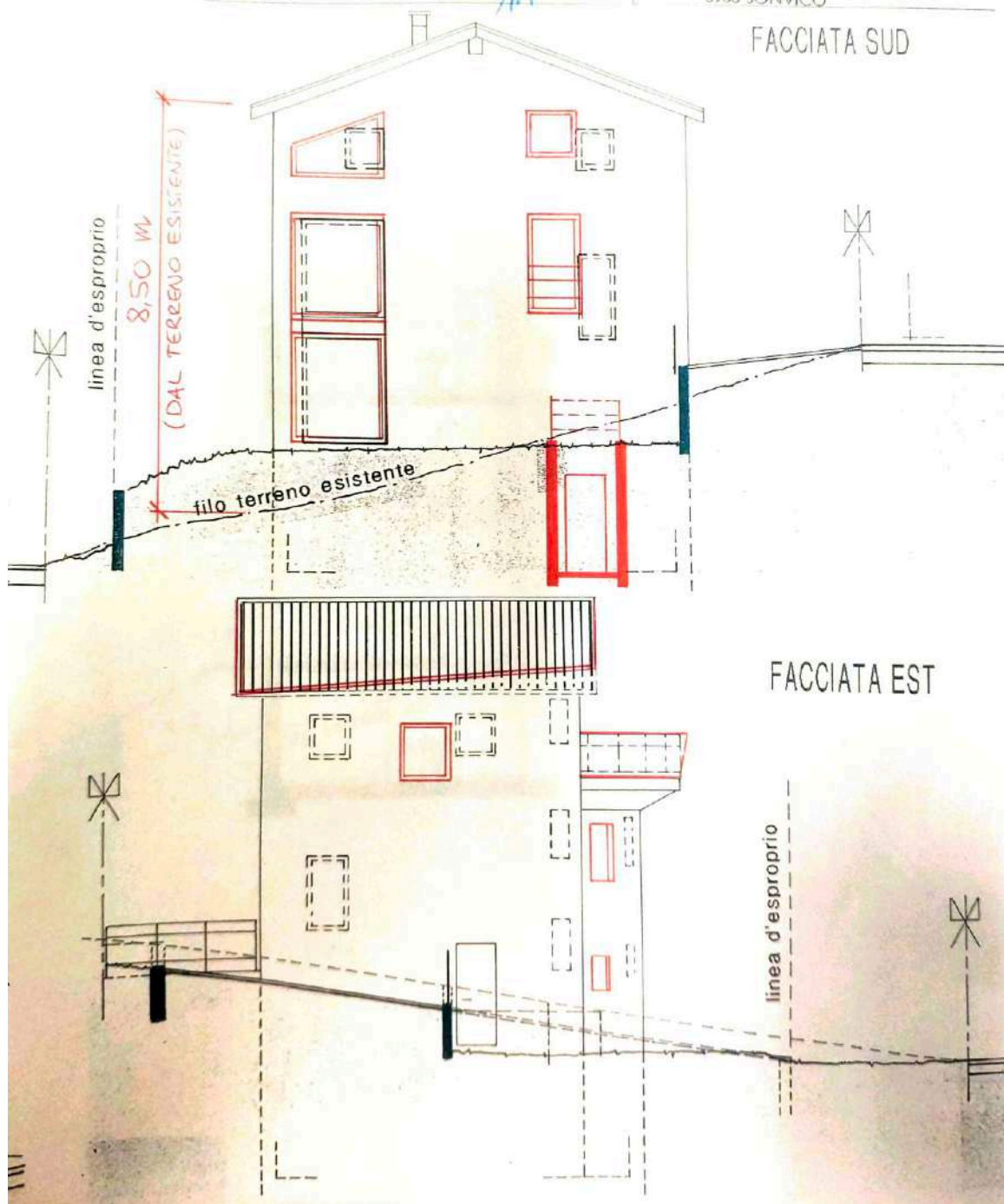
IL PROPRIETARIO DEL FONDO: *marco G. G. G.*

L'ISTANTE: *G. G. G.*

IL PROGETTISTA: *A. T.*

ANDREA TOSCANELLI
architetto STS-OTIA
6968 SONVICO

FACCIATA SUD



CANTONE TICINO

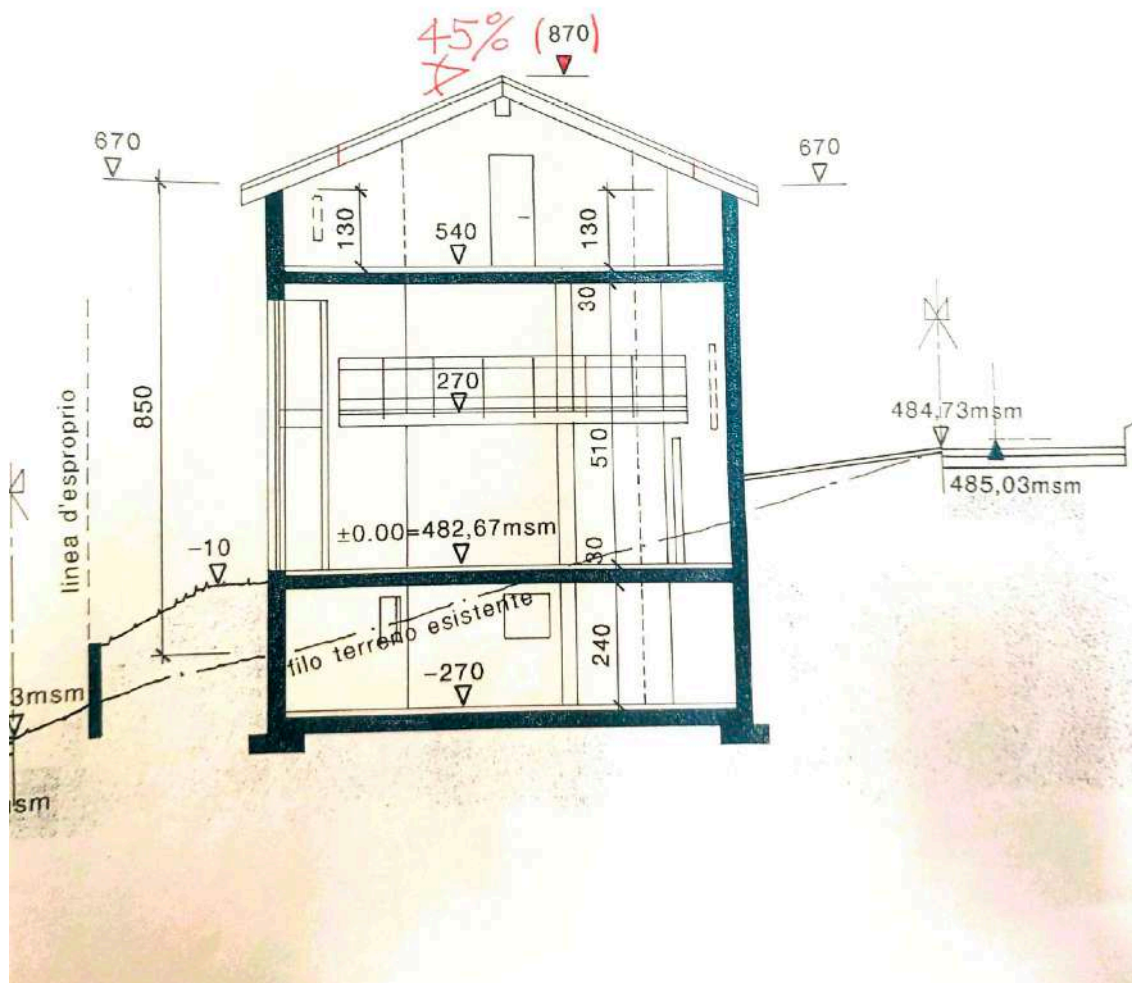
IL PROPRIETARIO DEL FONDO: *Marcello Emilio*

L'ISTANTE:

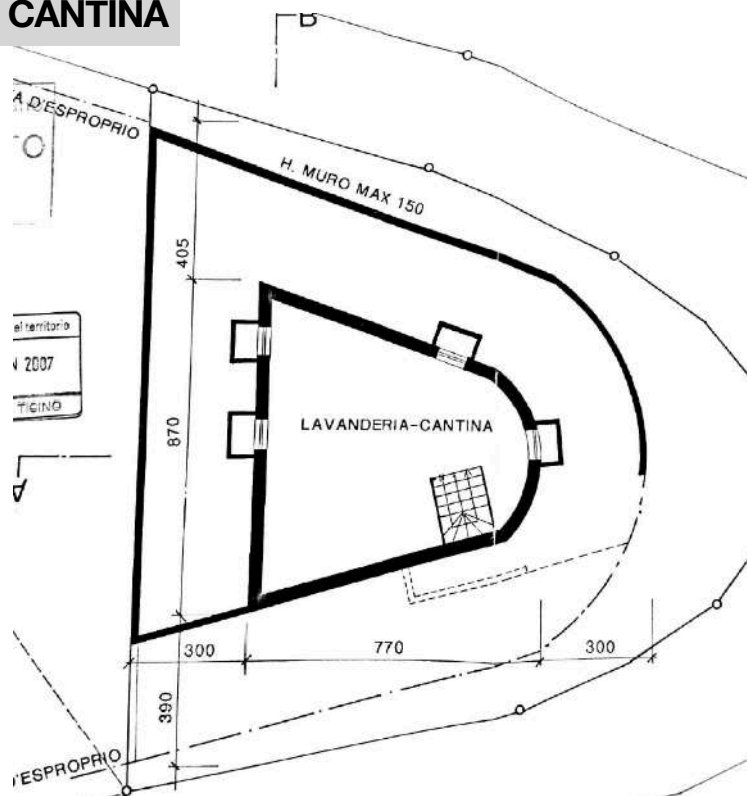
IL PROGETTISTA:

ANDREA TOSCANELLI
architetto STS-OTIA
6968 SONVICO

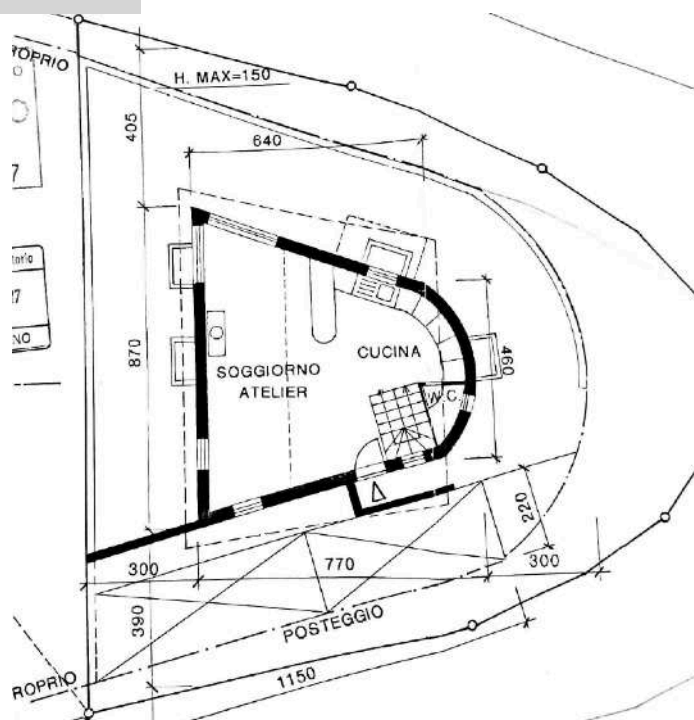
SEZIONE B-B



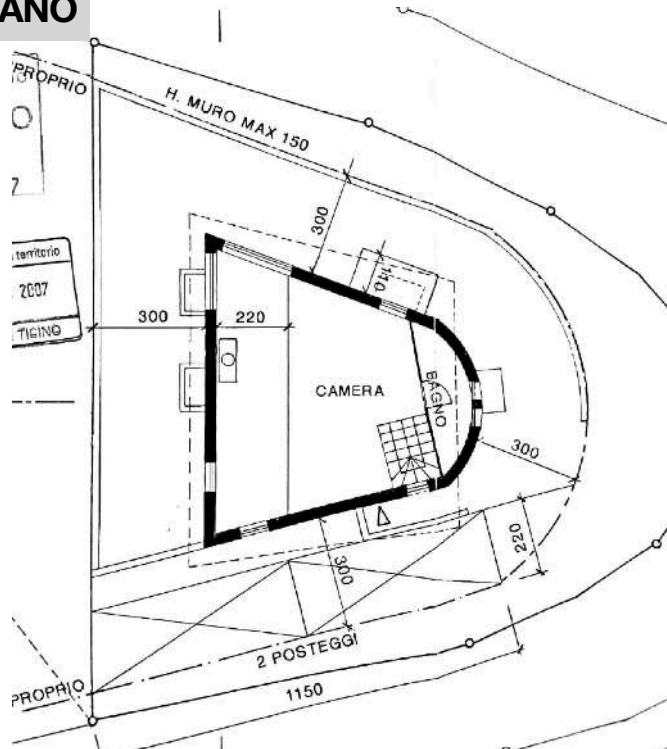
PIANO CANTINA



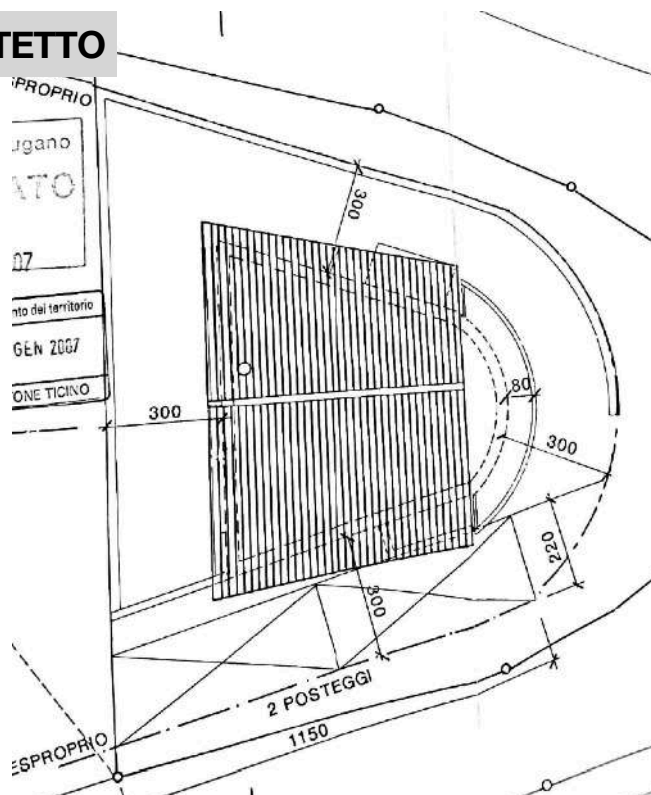
PIANO TERRENO



PRIMO PIANO



PIANO TETTO



18. ESTRATTO REGISTRO FONDIARIO

0142A

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

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: LUGANO-DAVESCO SORAGNO

Numero fondo: 492

Superficie totale: mq 195

Ubicazione: Ràpia

Numero piano: 10

Intavolazione nel SIFTI: 06.09.2002

COPERTURA DEL SUOLO

A	mq	52	EDIFICIO
NE	mq	143	SUPERFICIE NON EDIFICATA
			- RIVESTIMENTO DURO
			- HUMUS

PROPRIETA'

ALBERTI MARCO FRANCESCO, 26.08.1966

Modo di acquisto

COMPRAVENDITA, DG 9184/20.04.2007

FRAZIONAMENTO, DG 4654/09.03.2017

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) O. CONDOTTA AP (CON PASSO E ACCESSO PER SERVIZIO
E MANUTENZIONE)

a favore RF di LUGANO-DAVESCO SORAGNO part. 551

Minuta 10.08.1984

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (UE - LUGANO)
CHF 17'748.15 + INT. E SPESE
DG 16992/05.09.2023

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (UE - LUGANO)
FR. 15'300.-- + INT. E SPESE
DG 23186/14.11.2023

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (UE - LUGANO)
FR. 12'781.80 + INT. E SPESE
DG 2788/09.02.2024

MENZIONI

Nessuna.

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

- D IPOTECA LEGALE di grado LEG
(I.L. DI DIRITTO PUBBLICO (IMPOSTA IMMOBILIARE))
FR 4'682.50
COMUNE DI LUGANO
DG 14375/30.06.2022
- A GARANZIA CONTRIBUTI, DG 14375/30.06.2022
- IMPOSTE COMUNALI 2014-2022, DG 14375/30.06.2022
- A CARTELLA IPOTECARIA REGISTRALE
di 1. grado con diritto di subingresso
FR 350'000.00 10.00 %
BANCA DELLO STATO DEL CANTONE TICINO,
BELLINZONA
DG 6660/17.03.2008
- SVINCOLATI MQ 25, DG 28245/28.12.2016
- TRASFORMAZIONE IN CARTELLA REGISTRALE, DG 15962/15.07.2022
- B CARTELLA IPOTECARIA REGISTRALE
di 2. grado con diritto di subingresso
FR 70'000.00 10.00 %
BANCA DELLO STATO DEL CANTONE TICINO,
BELLINZONA
DG 9901/19.04.2011
- SVINCOLATI MQ 25, DG 28246/28.12.2016
- TRASFORMAZIONE IN CARTELLA REGISTRALE, DG 15963/15.07.2022
- C CARTELLA IPOTECARIA di 3. grado con diritto di subingresso
FR 30'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 13998/17.06.2013
- SVINCOLATI MQ 25, DG 28247/28.12.2016

**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, 08.07.2024 11:33



Ufficio dei Registri del distretto di Lugano

VALORI DI STIMA

Frazionamento 2017

Comune di Lugano-Davesco Soragno

Fondo 492

Superficie totale mq 195

Valore globale di stima

234.492 CHF

Stima calcolata il 04.07.2018 13:38

Terreno

Terreno complementare

195 mq

32.220 CHF

Edifici

A Edificio abitativo
Z1 Edificio accessorio

Sedime (mq)

52
5

Stima (CHF)

199.920
2.352

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, 08.07.2024 11:33

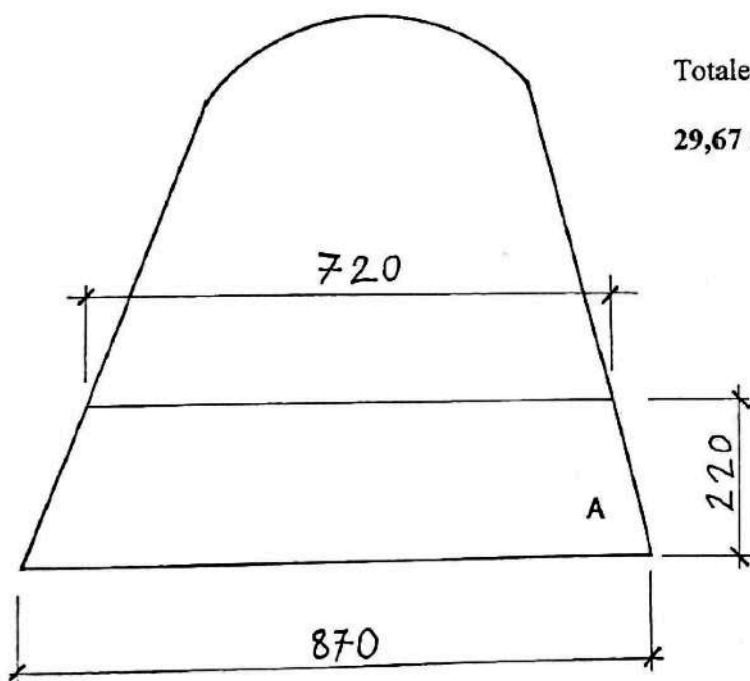
19. CALCOLO DEI PARAMETRI EDIFICATORI

SUPERFICIE UTILE LORDA

Piano cantinato: composto da una lavanderia e da un locale disponibile, perciò non ci sono delle superfici utili.

Piano terreno: superficie utile lordo del piano terra = **47,16 mq**

Primo piano: superficie edificata = $47,16 \text{ mq} - \frac{8,70 \text{ m} + 7,20 \text{ m}}{2} \times 2,20 \text{ m} = 29,67 \text{ mq}$



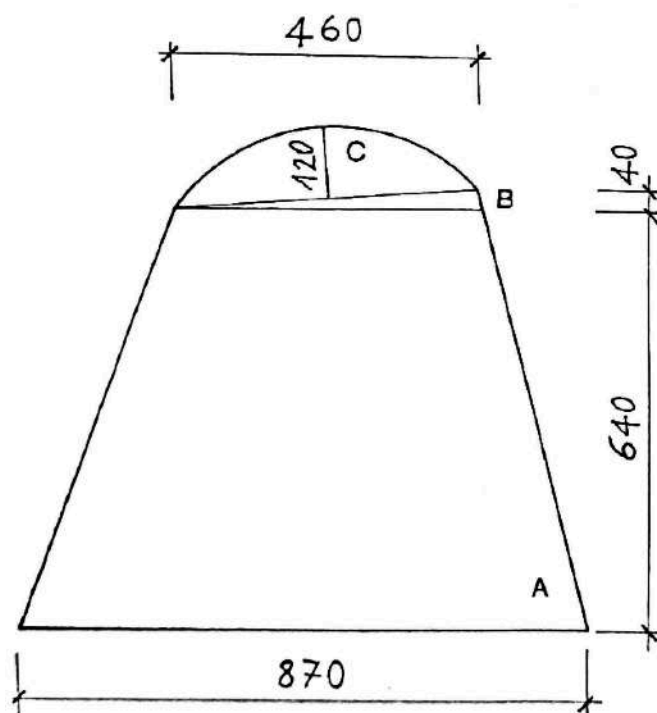
Totale superficie utile lorda del primo piano:

29,67 mq

Secondo piano: è composto da un terrazzo prendisole e da un solaio, perciò non ci sono delle superfici utili.

TOTALE SUPERFICIE UTILE LORDA = $47,16 \text{ mq} + 29,67 \text{ mq} = 76,83 \text{ mq}$

CALCOLO SUPERFICIE EDIFICATA.



AREA CORPO -A-

$$\frac{8,70 \text{ m} + 4,60 \text{ m}}{2} \times 6,40 \text{ m} = 42,56 \text{ mq.}$$

AREA CORPO -B-

$$\frac{4,60 \text{ m} \times 0,40 \text{ m}}{2} = 0,92 \text{ mq}$$

AREA CORPO -C-

$$\frac{4,60 \text{ m} \times 1,20 \text{ m} \times 2,00 \text{ m}}{3} = 3,68 \text{ mq.}$$

TOT. SUP. EDIFICATA = A+B+C = 42,56 mq + 0,92 mq + 3,68 mq = 47,16 mq