



Atelier Officina d'Architettura

Via Cappellino Sora 18/D

CH - 6855 Stabio

Tel. +41(0)91.647.36.20

Valutazione immobiliare
Particella No.1097– Cademario
Proprietà: Sig. ra Martina Claudia
Ara Gésa 24, 6994 Aranno

Perizia immobiliare
Giugno 2025



OGGETTO:

Particella no. 1097 RFD Cademario
Abitazione unifamiliare giardino in via Belsito 38, 6936 Cademario

PROPRIETARIA (secondo Registro Fondiario):

Sig.ra Martina Pellegrinelli Claudia

INCARICO:

Ufficio di esecuzione
6850 Mendrisio

SCOPO DELLA STIMA:

Determinare il valore immobiliare della particella in oggetto per procedure esecutive per vendita all'asta.

DATA DI RIFERIMENTO:

26 Giugno 2025

SOMMARIO

1. OSSERVAZIONI PRELIMINARI
 - 1.1 Situazione iniziale, incarico
 - 1.2 Basi, documentazione
 - 1.3 Giorno di riferimento, validità
 - 1.4 Valore venale
 - 1.5 Circostanze particolari, riserve
2. DESCRIZIONE DELL'OGGETTO
 - 2.1 Oggetto della stima
 - 2.2 Registro fondiario
 - 2.3 Dati ufficiali
 - 2.4 Calcolo superfici
 - 2.5 Edificio
3. VALUTAZIONE
 - 3.1 Qualificazione
4. CALCOLI
 - 4.1 Volume secondo norma SIA 416
 - 4.2 Valore commerciale della proprietà
5. INDAGINE SULLE SOSTANZE NOCIVE
6. ASSICURAZIONE

1. Osservazioni preliminari

1.1 Situazione iniziale, incarico

L'Ufficio di esecuzione di Mendrisio ha incaricato il nostro studio di allestire una perizia estimativa della particella in oggetto per la vendita all'asta.

Con i documenti in nostro possesso è stato possibile redigere quanto richiesto. Bisogna tuttavia considerare che la valutazione è stata effettuata sulla base di un sopralluogo visivo, sulla documentazione rinvenuta presso gli uffici del RFD di Lugano, con la documentazione urbanistica rinvenuta presso UTC Cademario.

È stato possibile effettuare un sopralluogo dell'abitazione il giorno 23.06.2025 ma la Proprietà non ha messo a disposizione documentazione.

Come da conferma allegata non sono stati rinvenuti i piani di progetto. La valutazione è avvenuta, pertanto, in base a una ricostruzione sommaria della suddivisione degli spazi effettuata da quanto appreso durante il sopralluogo e rielaborandola sugli ingombri dell'edificio rappresentati in planimetria. Potrebbero esservi quindi delle differenze, appurabili solo mediante un rilievo dettagliato di tutti i vari locali.

1.2 Basi, documentazione

Documentazione rinvenuta presso Ufficio dei Registri di Lugano:

- Estratto Registro Fondiario di Cademario della particella no.1097 .

Documentazione rinvenuta presso UTC del Comune di Lugano – Carona.

- Norme Piano regolatore, Piano delle zone, Napr (consultabili sul sito internet).

- Visita della Proprietà eseguita in data 23.06.2025 con rilievo fotografico e presa visione condizioni generali del manufatto: abitazione principale, giardini, sistemazione esterna.

1.3 Giorno di riferimento, validità

Il nostro studio ha eseguito regolare e attento sopralluogo in data 23.06.2025.

Per quanto è stato possibile vedere non sono state mancanze o difetti eccetto quanto poi descritto al punto 1.5. I valori calcolati hanno validità fino a che le circostanze effettive, economiche e giuridiche o altri fattori influenti sul valore immobiliare non subiscano 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 la Committenza e solo per lo scopo di valutazione di cui al punto 1.1.

Il valutatore concede al Committente il diritto d'autore per quanto riguarda la pubblicazione della presente perizia in estratto o per intero sui Fogli Ufficiali Ticinesi e Svizzero e su Internet.

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

1.4 Valore venale

1.4.1 Definizione

L'incarico consiste nella determinazione del valore venale o di mercato della proprietà così come oggi si presenta.

Secondo la formulazione del Tribunale Federale, per valore venale si intende:

“il valore obiettivo di mercato di un immobile, ossia il valore presumibilmente ricavabile mediante un’alienazione nel contesto di una comune transazione commerciale”. Nella nota alla DTF (Decisione del Tribunale Federale Svizzero, raccolta ufficiale Losanna) 124 I 145 consid. 6a (anno 1998), le espressioni “valore venale” e “valore di mercato” sono trattate in qualità di “termini coincidenti sul piano contenutistico”. Per definizione corrisponde al prezzo di mercato (prezzo massimo) che la maggior parte del gruppo di compratori tipici dell’oggetto è disposta a pagare.

Anche se non è espressamente prevista la vendita dell’immobile, viene stimato un valore venale orientato alla vendita.

Il valore terrà conto, nel limite del possibile, di tutti i fattori d’influsso che potrebbero incidere sul prezzo d’acquisto considerato dai potenziali compratori, in particolare la domanda riscontrata per l’oggetto della stima, la qualità, i rischi ed i costi che dovranno essere sostenuti in futuro.

1.4.2 Questioni tecniche e giuridiche

Il valutatore si limita alla descrizione oggettiva tecnica, descrittiva e di valore del bene immobiliare e non entra nello specifico nel campo legale. Le questioni legali sono di competenza dei giuristi.

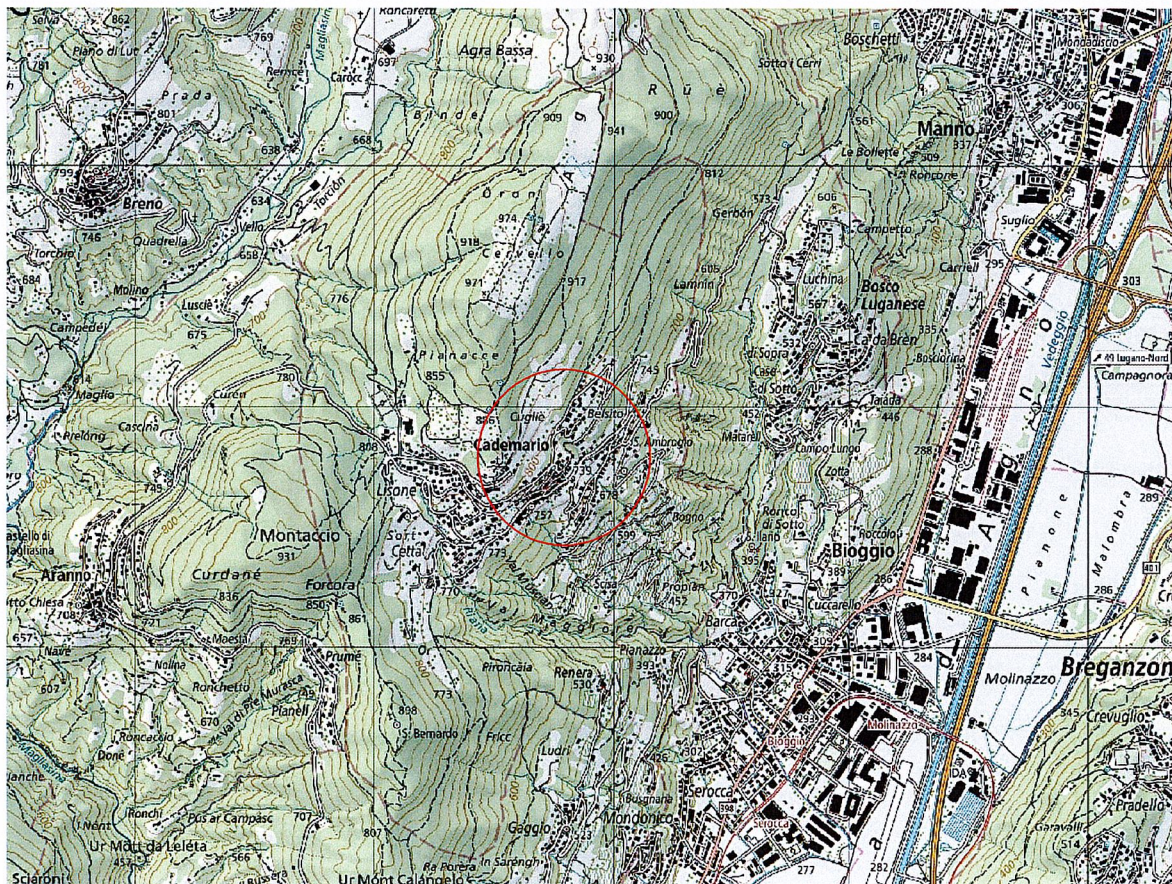
Difetti costruttivi, della statica e danni per rischi ecologici sono stati considerati solo per le parti visibili nel sopralluogo o dalle fotografie scattate. Parti ed elementi costruttivi coperti e non accessibili non sono stati presi in considerazione nella presente valutazione.

Le questioni fiscali, come TUI, imposta federale diretta, AVS, ecc.. non sono considerate nella valutazione. La presente valutazione rimane entro i limiti della risposta alle questioni tecnica e, inoltre, senza garanzia alcuna.

1.5 Circostanze particolari, riserve

L’immobile viene valutato con un semplice sopralluogo e sulla base dei documenti ricevuti.

Per quanto visibile lo stabile risulta attualmente abitato e in buono stato. Sono state riscontrate delle probabili infiltrazioni nel pavimento / raccordo alle pareti del seminterrato e nella parete perimetrale parzialmente fuori terra e lato confine nord. La sistemazione esterna necessiterebbe però di alcune opere di contenimento del terreno, sia lato sud-est (giardino lato valle) sia lato nord, vista comunque la situazione di forte pendio del lotto.



2. Descrizione dell'oggetto

2.1 Oggetto della stima

L'oggetto della valutazione è un'abitazione unifamiliare edificata a Cademerio, nella parte più elevata dell'abitato e a confine con la zona boschiva.

In base a quanto appreso la Domanda di costruzione è stata elaborata nel 2006 e la costruzione è avvenuta nel 2007.

L'edificio è ubicato in un sedime in forte pendio, al limite del paese, ben esposto e con un'ottima visuale su tutta la vallata sottostante: piana di Agno, città di Lugano, colline attigue e due rami del lago Ceresio (lato Caslano e rispettivamente golfo di Lugano).

Sfruttando la conformazione della particella e la vicinanza alla retrostante via Belsito, la costruzione è stata ubicata nella parte elevata del mappale, più pianeggiante, ed è stata organizzata su tre livelli, di cui un seminterrato, con ingresso autonomo anche dall'esterno, e due fuori terra.

L'accesso pedonale avviene da via Belsito mediante un viale pavimentato che collega la strada con il portico coperto. Non è presente un'autorimessa esterna, ma arretrando la recinzione in corrispondenza del confine nord è stata allestita un'area scoperta adiacente alla strada per la sosta a raso di due veicoli.

Dal portico si accede a un atrio d'ingresso che immette nell'ampio soggiorno antistante, lato valle, con la zona svago – camino e pranzo disposti ad open space e in parte a tutta altezza, con copertura a vista in legno.

Il vano scala è adiacente all'ingresso e aperto nel collegamento col piano superiore. Un disimpegno – corridoio unisce l'atrio con la cucina, ubicata in corrispondenza dell'angolo sud-ovest e con un portico coperto antistante. Un angolo guardaroba separa la zona ingresso dal servizio, ubicato in corrispondenza dell'angolo nord.

Al primo piano è stata allestita la zona notte: dal pianerottolo di arrivo della scala si raggiunge un piccolo disimpegno che immette centralmente in una camera singola, lato sud, in un locale svago-hobby in corrispondenza della doppia altezza sottostante e, rispettivamente, in un primo servizio lato nord, allineato al sottostante.

La camera matrimoniale, di dimensioni generose, è stata allestita nell'angolo sud-ovest, con servizio annesso in corrispondenza della cucina sottostante e con guardaroba antistante di pertinenza, adiacente al vano scale.

La rampa di scale di accesso al piano seminterrato è delimitata da una porta in corrispondenza dell'atrio del pt. Un disimpegno immette lato nord in un grande locale svago-hobby con angolo cottura in corrispondenza del fronte sud. Un servizio separa la zona svago dall'angolo cucina, lato giardino antistante.

Non avendo piani della costruzione non sappiamo se questi spazi, con accesso autonomo anche dall'esterno mediante scala, siano stati approvati in fase di Domanda di costruzione come vero e propria unità abitativa tipo monolocale (computo SUL) o siano dei semplici locali disponibili.

In un'ottica prudenziale nel nostro calcolo saranno valutati come spazi di supporto all'abitazione principale.

Il locale tecnico e lavanderia con, annesso deposito / piccola cantina, sono stati allestiti in corrispondenza della cucina – portico soprastanti.

Esternamente:

Sfruttando la conformazione del sedime è stata ricavata un'aera svago pianeggiante e fruibile in corrispondenza dei fronti nord e sud ovest, valorizzando l'orientamento della costruzione e la visuale.

La parte di sedime sul fronte sud, vista la situazione di forte pendio, è stata terrazzata con contenimenti in elementi prefabbricati di cemento e palizzate di legno, ma necessiterebbe comunque di una sistemazione visti i vari fenomeni erosivi riscontrati.

Ricapitolazione organizzazione degli spazi della Particella no. 1097 Rfd di Cademario

Abitazione principale

Piano terra	Portico esterno di accesso
Zona giorno	Atrio d'ingresso Soggiorno – pranzo – camino (open space e in parte a doppia altezza) Cucina Vano scale, di cui quella di accesso al seminterrato delimitata da porta Disimpegno Servizio Portico esterno fronte sud
Primo piano	Arrivo scala
Zona notte	Disimpegno Camera 1 (singola) Camera 2 matrimoniale con servizio e guardaroba annessi Servizio Disponibile – hobby in corrispondenza della doppia altezza
Piano seminterrato (livello -1)	Arrivo scala Disimpegno Disponibile con angolo cucina Servizio Locale tecnico Lavanderia Deposito / cantina
Esternamente	Giardino in corrispondenza degli spazi del pt Posti a raso per la sosta di due veicoli Scala di accesso al livello -1 Aera verde pianeggiante in corrispondenza dei locali disponibili Area verde terrazzata e in forte pendio lato particella confinante

2.2 Registro fondiario

Si rimanda comunque alla lettura dei documenti specifici allegati.

Particella no. 1097 RFD di Cademario

Proprietà:	Sig.ra Martina Pellegrinelli Claudia
Servitù:	Diritto di canalizzazioni e cavi, con allacciamento a carico RF di Cademario part. 1098. DG 7998 / 12.04.2005
Onere fondiario:	Nessun onere fondiario
Annotazioni:	Pignoramento Ue - Lugano fr. 11'858.30 piu' spese Dg 22040/08.08.2024 Restrizione della facolta' di disporre Ue - Lugano fr. 10'354.50 piu' spese e interessi Dg 1823/ 27.01.2025
Menzioni:	Piano regolatore DG 6090 / 04.12.1992 Restrizione del diritto di alienazione a norma della Lpp Dg 22268/03.10.2005

Diritto di pegno immobiliare: Ipoteca legale di grado Leg (I.L. di diritto pubblico)
 Chf 11'248.00
 Comune di Cademario
 DG 15420 /05.07.2010 a garanzia contributi

 Cartella ipotecaria di primo grado con diritto di subingresso
 Fr 215'000.00 10% il portatore
 Dg 19093 /31.08.2005
 BPS Lugano, DG 1485/ 23.01.20218

 Cartella ipotecaria di primo grado con diritto di subingresso
 Fr 608'000.00 10% il portatore
 Dg 6673 /17.03.2006

Valore secondo stima ufficiale:

Particella no. 1097 Rdf di Cademario

- Edificio	Sedime	Stima Chf
A Edificio abitativo	117.00 mq	370.125.00 Chf
- Terreno		
Terreno complementare	640.00 mq	75'498.00 Chf
Terreno edificabile eccedente	160.00 mq	14'664.00 Chf
Sup totale terreno mq 800.00		
Totale complessivo stima		460'287.00Chf

2.3 Dati ufficiali:

I parametri del PR sono stati ricavati dal Pr / Napr del comune di Cademario (vedi documentazione allegata) e dalla documentazione rinvenuta c/o UTC

La particella in oggetto è classificata R2- Zona residenziale estensiva

Art. no. 41 Napr Cademario

- Per la zona R2 (zona residenziale estensiva – indicata con colore arancione) valgono le seguenti norme edificatorie particolari:

 Indice di sfruttamento massimo 0.4

 Indice di occupazione massimo 30%

 Altezza degli edifici massimo m 7.00
- Per terreni con pendenza superiore al 30% puo' essere concesso dal Municipio un supplemento di 1.00 m all'altezza dell'edificio

 In questo caso è fatto obbligo al proprietario di presentare le sezioni del terreno quotato, allestite dal geometra assuntore della mappa
- Per edifici di lunghezza superiore ai 12 m il Municipio puo' imporre misure estetico architettoniche volte ad ottenere un inserimento pregevole dell'edificio nel terreno. Non sono ammesse costruzioni a schiera condominiale, né a schiera particellare.

2.4 Calcolo superfici

I dati fanno riferimento a un rilievo sommario degli spazi interni ed esterni effettuato durante il sopralluogo.

Oltre a quanto specificato al punto 1.5, non essendo presenti c/o Utc Cademario piani dello stabile e non essendo stata consegnata alcuna documentazione da parte della Proprietà, puntualizziamo che i valori indicati dovrebbero essere confermati mediante un rilievo accurato di quanto realmente edificato.

Sup. abitabili	LIVELLO -1		
	Cantine / locali tecnici disponibili	120.00	mq
	PIANO TERRA		
	Zona giorno	110.00	mq (abitabile)
	Terrazza sud	10.00	mq
	PRIMO PIANO		
	Zona notte	90.00	mq (abitabile)
	Totale SUL edificio	200.00	mq (abitabile)

Verifica parametri PR:

I parametri del PR sono stati verificati in occasione dell'emissione della Licenza edilizia avvenuta ca nel 2006. Verifica di massima in base alla documentazione in ns possesso:

Verifica Indice sfruttamento

I.S.= Sul edificio / Sup terreno = 200.00 mq / 800.00 mq = 0.25 < 0.40 da PR

Verifica Indice Occupazione

I.O.= (Sup edificata / Sup edificabile) %

Sup edificata= mq 120.00 (edificio) = (mq 120.00 / mq 800.00)%= 15%< 30% da PR

Oltre a quanto indicato nelle Napr, fanno stato anche le indicazioni al paragrafo Oneri e Diritti dell'RFD allegato.

2.5 Edificio

2.5.1 Tipo di costruzione

L'edificio è una villa unifamiliare di recente realizzazione (2007), costruita in un sedime in pendio nell'abitato di Cademario.

La costruzione rispecchia lo standard di questo tipo di costruzioni dell'epoca. In base alle informazioni ricevute durante il sopralluogo la struttura portante delle parti fuori terra è mattoni di in calcestruzzo aerato autoclavato tipo ytong, successivamente intonacato e dipinto sia internamente che esternamente.

Il piano seminterrato è in calcestruzzo armato così come anche le solette fra i vari livelli.

La copertura è a falde, con struttura portante primaria e secondaria in legno. Il manto di copertura è in tegole. Internamente la falda è stata perlinata a vista ed e' isolata probabilmente con uno strato di lana minerale o di polistirolo.

Internamente le pareti sono realizzate in mattoni di cotto oppure con elementi analoghi alla struttura portante perimetrale.

Pareti e plafoni sono stati intonacati, finiti a granolo e dipinti.

Le superfici vetrate sono in serramenti in pvc con vetro camera. Gli oscuramenti sono in lamelle di metallo con movimentazione manuale.

La produzione di calore avviene mediante termopompa installata nel locale tecnico. La distribuzione è a pavimento, mediante serpentine.

I pavimenti sono in piastrelle nella zona giorno e in legno nella zona notte. I rivestimenti sono in piastrelle.

Le porte sono in legno tipo laminato, con essenza a vista.

La zona svago in corrispondenza del soppalco è illuminata con finestre in falda tipo velux.

I locali interrati presentano finiture più semplici: pareti in beton a vista nei locali tecnici, intonacate e dipinte nei disponibili lati nord.

L'abitazione risulta ad oggi abitata e abitabile da subito. Non sono stati consegnati documenti quali Rasi ecc.

3 Valutazione

3.1 Qualificazione

La proprietà si trova nel comune di Cademario, in una zona residenziale limitrofa al bosco e con un'ottima visuale sul paesaggio sottostante.

I principali servizi del paese quali, piccolo negozio alimentari, casa comunale, fermate dell'autobus ecc sono facilmente raggiungibili anche a piedi. Gli abitati del fondo valle quali Bioggio, Agno e le attività commerciali in esse insediate sono a pochi minuti di tragitto (ca km 6.00) così come pure l'abitato di Lugano, il raccordo autostradale di Lugano nord.

L'abitato è inserito in un contesto naturalistico e storico di pregio, meta di turismo per la presenza di percorsi e attività ricreative nel verde.

4 Calcoli

4.1 Volume secondo norma SIA 416

Edifici presenti sulla particella 1097

-	Edificio principale- parte abitativa pt e p1	mc	580.00
-	Porticati – loggiati	mc	45.00
-	Livello -1 – cantinato / disponibili	mc	360.00
Totale complessivo volume edificio		mc	985.00

4.2 Valore commerciale della Proprietà

A. Calcolo del valore sulla base di:

- ubicazione
- esposizione
- raccordi
- edificabilità
- contenuti
- qualità del manufatto
- stato di conservazione

Valore secondo la cubatura:

Particella no. 1097 Rfd di Cademario

Terreno edificabile eccedente	160.00mq x 600.00 Chf/mq	Chf	96'000.00
Terreno complementare	640.00mq x 600.00 Chf/mq	Chf	384'000.00
Totale valore terreno		Chf	480'000.00
Costi riproduzione edificio			
Abitazione	580.00mc x 650.00 Chf/mq	Chf	377'000.00
	deprezzamento 18% (2007)	Chf	-67'860.00
Piano seminterrato	360.00 mc x 450.00 Chf/mq	Chf	162'000.00
	deprezzamento 18% (2007)	Chf	-29'160.00
Porticati - loggiati	45.00 mc x 300.00 Chf/mc	Chf	13'500.00
	deprezzamento 18% (2007)	Chf	-2'430.00
Totale edificio e terreno		Chf	933'050.00
Interventi di miglioria effettuati	In base alle informazioni ricevute non sono stati effettuati interventi di miglioria rispetto alla costruzione originaria		
Sistemazione esterna		Chf	50'000.00
Tot. complessivo valore particella 1097		Chf	983'050.00

B. Quale verifica del valore della costruzione, consideriamo che, un'edificazione di questa tipologia, conforme alle normative attuali e nella posizione attuale, avrebbe un costo pari a Chf/mc 800.00 per la parte abitabile.

Valore a nuovo della costruzione secondo la cubatura:

Particella no. 1097 Rfd di Cademario

Edificio (abitazione)	580.00mc x 800.00Chf/mc	= Chf	464'000.00
Piano seminterrato	360.00 mc x 600.00 Chf/mc	= Chf	216'000.00
Porticati - loggiati	45.00 mc x 400.00 Chf/mc	= Chf	18'000.00
Totale valore edificio		Chf	698'000.00

Sono stati valutate diverse lavorazioni quali:

- tinteggio interno di tutti i locali e piccole lavorazioni (sigillature ecc)
- sistemazione probabili infiltrazioni al pt e facciata esterna (scavo, verifica e sistemazione impermeabilizzazioni, drenaggio ecc)
- sistemazione terreno ora precario lato fronte sud: rimozione palizzate in legno e nuovo contenimento con elementi prefabbricati in calcestruzzo tipo verduro come già utilizzati ora lateralmente

Totale complessivo lavorazioni previste

Comprensivi d'iva e onorari	Chf	100'000.00
-----------------------------	-----	------------

Quindi il valore attuale della costruzione aggiornato è di:

Costo edificio	Chf 698'000-Chf 100'000.00=	Chf	598'000.00
Terreno complementare	640.00 mq x 600.00 Chf/mq	Chf	384'000.00
Terreno edifi.eccedente	160.00 mq x 600.00 Chf /mq	Chf	96'000.00
Sistemazione esterna:		Chf	50'000.00
Totale complessivo particella 1097		Chf	1'128'000.00

C. Per quanto riguarda la situazione attuale, si va considerando dunque una media dei valori secondo la cubatura (punto A) e l'eventuale costruzione aggiornata (punto B), ottenendo un prezzo di mercato pari a:

Particella no. 1097 RFD di Cademario (valore sedime ed edifici)

Valore totale della proprietà

$$\text{Chf (983'050.00+1'128'000.00) /2} = \text{Chf 1'055'525.00}$$

La percentuale di tolleranza +/-, usuale in ogni valutazione (da 2 a 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.

5 Indagine sulle sostanze nocive

Non ci siamo soffermati sulla presenza di sostanze nocive presenti nell'ambiente, al riguardo e se desiderato dal committente rinviamo ad un ufficio specializzato.

6 Assicurazione

Non è nota l'esistenza della copertura assicurativa.

La valutazione esposta è stata eseguita sulla base della documentazione in nostro possesso, rinvenuta presso gli uffici preposti.

Dichiariamo inoltre di aver svolto con diligenza e cura il nostro incarico e che il valore finale è stato stabilito secondo scienza e coscienza.

Per lo Studio d'Architettura
Architetto Carlo Fibioli

-Estratti Registro Fondiario ricevuti da Ufficio Registri di Lugano
-Documentazione ricevuta da UTC Cademario
-Documentazione fotografica

ESTRATTO REGISTRO FONDIARIO

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

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: CADEMARIO
Numero fondo: 1097
Superficie totale: mq 800
Ubicazione: Casèll
Numero piano: 2
Intavolazione nel SIFTI: DG 7996/12.04.2005

COPERTURA DEL SUOLO

A	mq	117	EDIFICIO
NE	mq	683	SUPERFICIE NON EDIFICATA - HUMUS

PROPRIETA'

MARTINA-PELLEGRINELLI CLAUDIA, 23.08.1969

Modo di acquisto
ESERCIZIO DEL DIRITTO DI COMPERA, DG 19090/31.08.2005
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 11523/21.05.2010
SENTENZA GIUDIZIARIA, DG 27502/13.12.2017
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 9500/28.04.2025

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) D. CONDOTTE CANALIZZAZIONI E CAVI, CON ALLACCIAMENTO
a carico RF di CADEMARIO part. 1098
DG 7998/12.04.2005

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

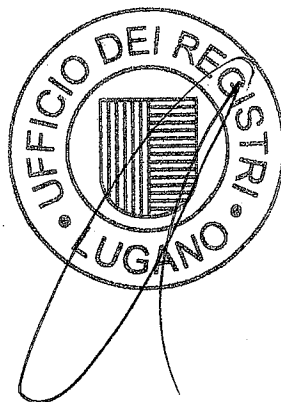
ANNOTAZIONI**PIGNORAMENTO (UE - LUGANO)****FR. 11'858.30 + SPESE****DG 22040/08.08.2024****RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (UE - LUGANO)****FR. 10'354.50 + SPESE E INTERESSI****DG 1823/27.01.2025****MENZIONI****PIANO REGOLATORE****DG 6090/04.12.1992****RESTRIZIONE DEL DIRITTO DI ALIENAZIONE A NORMA DELLA LPP****DG 22268/03.10.2005****DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE****D IPOTECA LEGALE di grado LEG (I.L. DI DIRITTO PUBBLICO)****FR 11'248.00****COMUNE DI CADEMARIO****DG 15420/05.07.2010****- A GARANZIA CONTRIBUTI, DG 15420/05.07.2010****B CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso****FR 215'000.00 10.00 % IL PORTATORE****DG 19093/31.08.2005****Società anonima****BANCA POPOLARE DI SONDRIO (SUISSE) SA,****LUGANO****DG 1485/23.01.2018****- AUMENTO IMPORTO, DG 24727/28.10.2005****- DI PARI GRADO, DG 6674/17.03.2006****C CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso****FR 608'000.00 10.00 % IL PORTATORE****DG 6673/17.03.2006****- DI PARI GRADO, DG 6673/17.03.2006****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, 22.05.2025 14:52



Ufficio dei Registri del distretto di Lugano

VALORI DI STIMA

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017

Comune di Cademario

Fondo 1097

Superficie totale mq 800

Valore globale di stima

460.287 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

Terreno complementare

640 mq

75.498 CHF

Terreno edificabile eccedente

160 mq

14.664 CHF

Edifici

A

Edificio abitativo

Sedime (mq)

117

Stima (CHF)

370.125

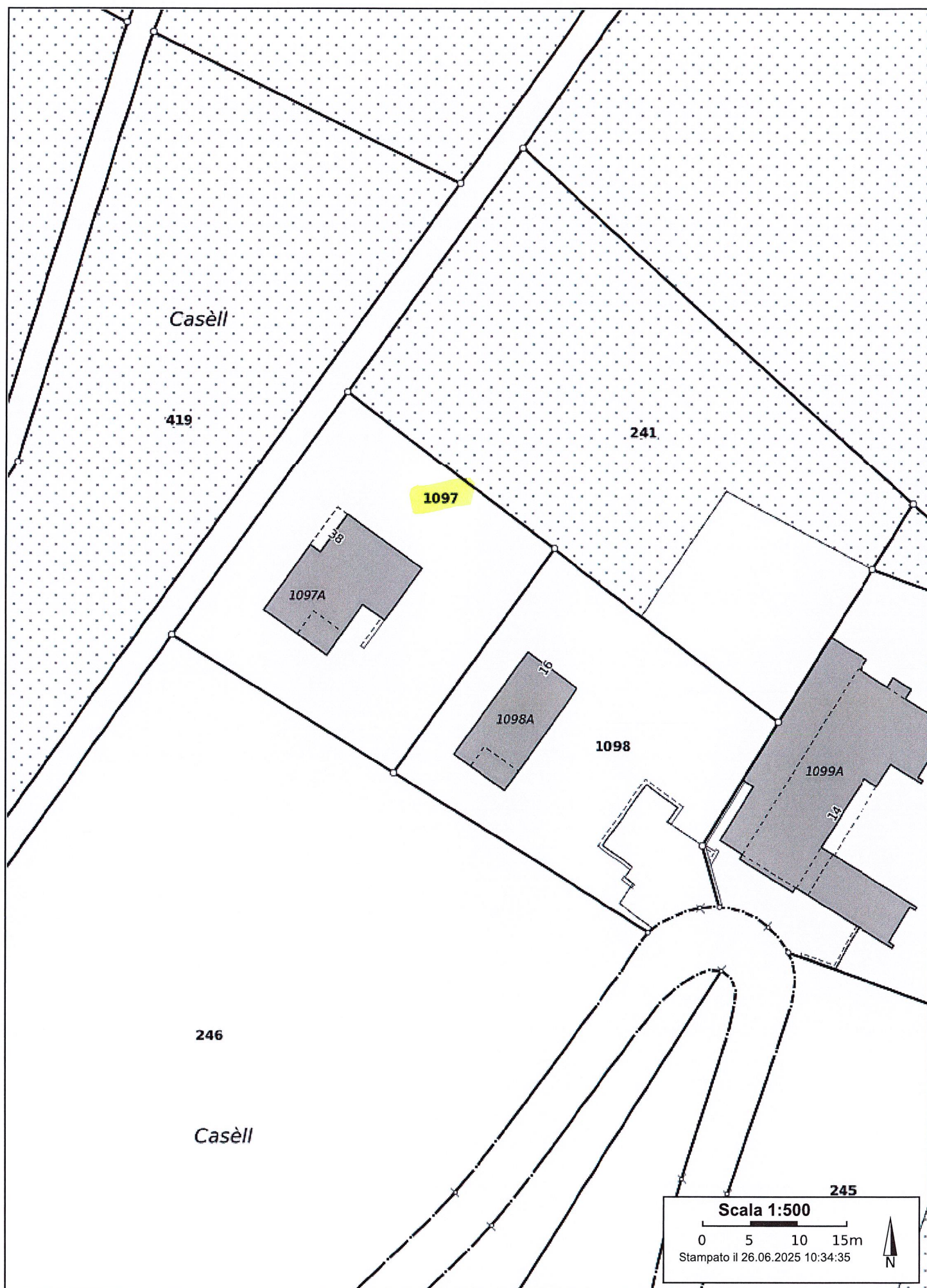
Si avverte che le superfici indicate in questo documento possono differire da quelle del Registro fondiario.

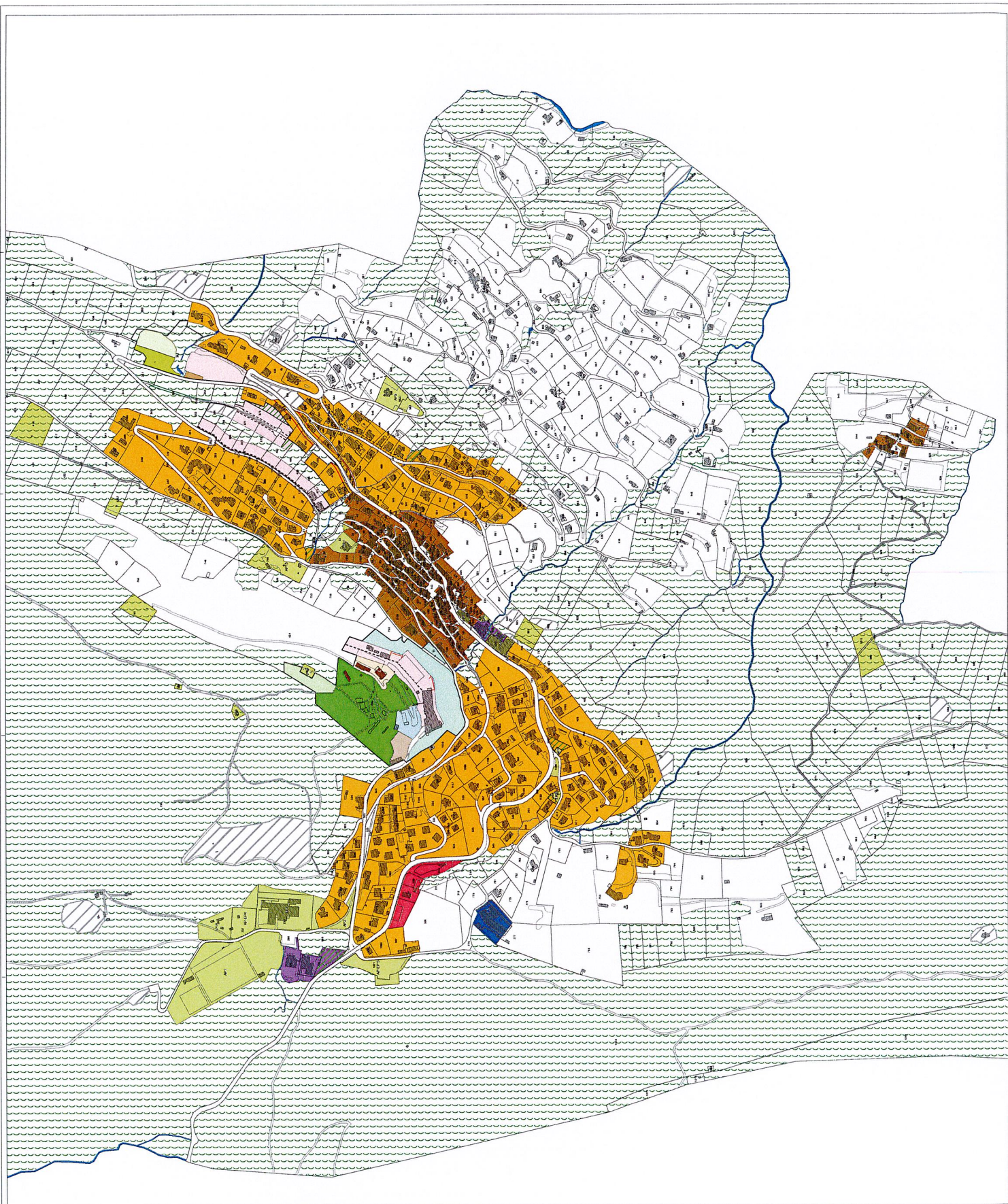
I valori di stima non sono associati ai dati del Registro fondiario.

La loro gestione è di competenza dell'Ufficio cantonale di stima, viale Portone 12, 6500 Bellinzona, tel. +41 91 814 18 71

Lugano, 22.05.2025 14:52

DOCUMENTAZIONE RICEVUTA DA UTC CADEMARIO







Comune di Cademario

Piano regolatore
del Comune di Cademario

PIANO DELLE ZONE

DATA: luglio 2020

SCALA: 1:2000

STUDIO D'ARCHITETTURA E PIANIFICAZIONE URBANISTICA MATTEO HUBER
Matteo Huber Architetto - PIAZZA DELL'INDUSTRIA, 10 - 37060 VERONA (VR) - TEL. 045 2121212 - FAX 045 2121213 - WWW.MATTEO-HUBER.COM

NT Zona del nucleo di vecchia formazione

R2 Zona residenziale estensiva

AR Zona artigianale

SK Zona speciale (SK)

SB Zona speciale (SB)

SP Zona speciale (SP)

ZSA Zona strategica (ZSA) (ZSA1)

ZSM Zona speciale montana

Terminale senza destinazione specifica

Spazio libero

Linee di costruzione

Linee di infrastruttura

Zone di protezione della rete di S. Antonio

Area forestale

AC-PC Area per attrezzatura e consumo di interesse pubblico

NT Zona del nucleo di vecchia formazione

R2 Zona residenziale estensiva

AR Zona artigianale

SK Zona speciale Kurhaus (SK)

Area edificabile per strutture alberghiere clinico-terapeutiche e residenziali (SK)

Linea di costruzione

20m
Distanza minima a valle tra gli edifici

Area edificabile per stabile sostitutivo di edifici esistenti (SK)

Edificio da demolire e sostituire (SK)

Area parco (SK)

Area con piscina all'aperto (SK)

Area libera con vegetazione da salvaguardare (SK)

A
P
Area destinata alla realizzazione di strutture di parcheggio (SK)

Area destinata ad attrezzature sportivo-ricreative (SK)

SB Zona speciale Belisito (SB)

Area edificabile settore alberghiero (SB)

Area libera da sistemare a parco (SB)

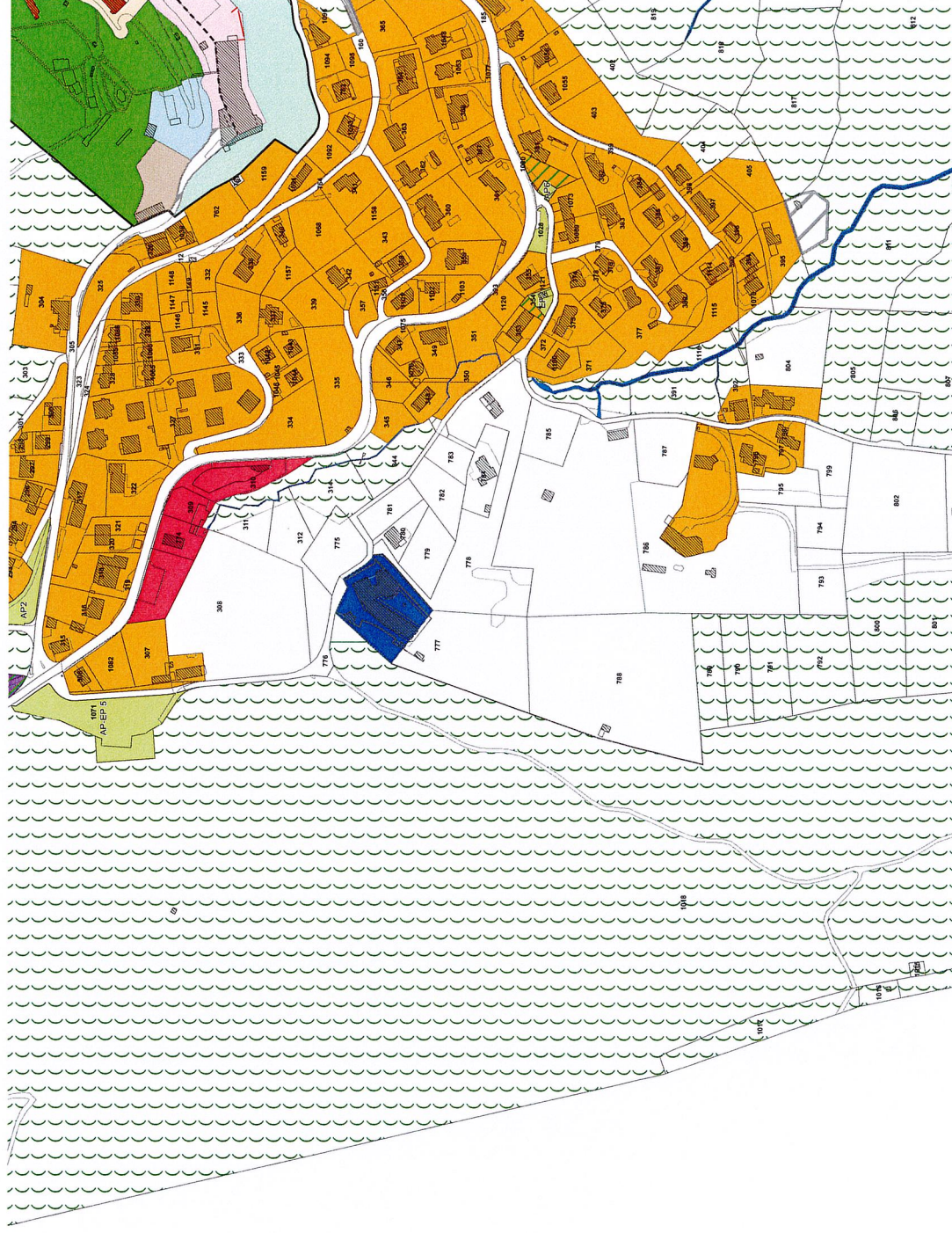
Area libera con vegetazione da salvaguardare a tutela del risale (SB)

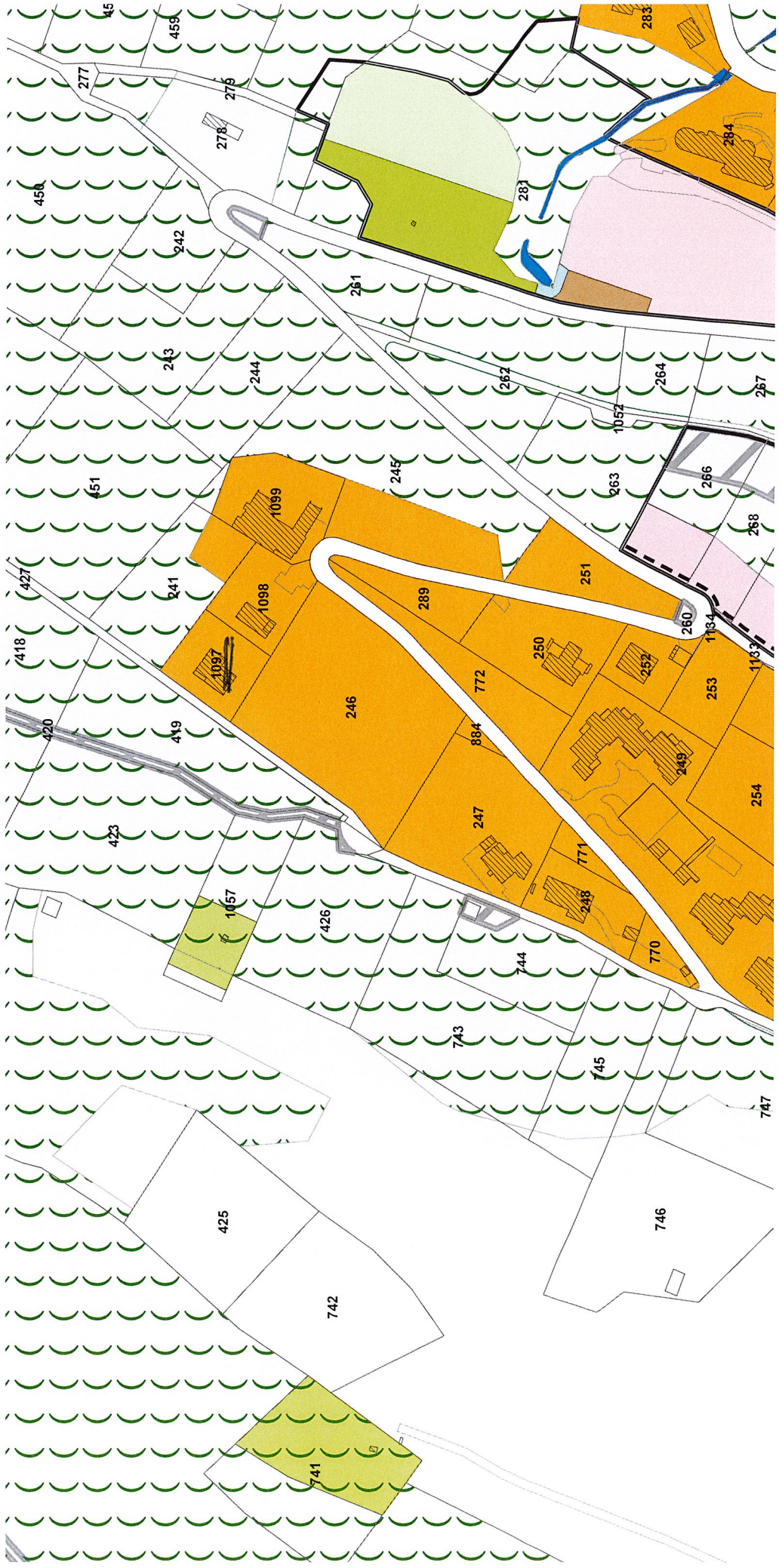
P
Area posteggi in superficie a favore del risale (SB)

Area destinata ad attrezzature sportivo-ricreative (SB)

SP Zona speciale Prévôt (SP)

Area edificabile (SP)





Art. 41 Zona residenziale estensiva (R2)

1. Per la zona R2 (zona residenziale estensiva - indicata con colore arancione) valgono le seguenti norme edificatorie particolari:

a)	indice di sfruttamento	0.4
b)	indice di occupazione	30%
c)	altezza degli edifici	massimo 7.00 m

2. Per terreni con pendenza superiore al 30% può essere concesso dal Municipio un supplemento di 1.00 m all'altezza dell'edificio.

In questo caso è fatto obbligo al proprietario di presentare le sezioni del terreno quotato, allestite dal geometra assuntore della mappa.

3. Per edifici di lunghezza superiore ai 12 m il Municipio può imporre misure estetico-architettoniche volte ad ottenere un inserimento pregevole dell'edificio nel terreno. Non sono ammesse costruzioni a schiera condominiale, né a schiera particellare.

4. Sul mapp. 380 NM (parte ovest in località Ceta) sono poste le seguenti limitazioni all'edificazione a salvaguardia del punto panoramico:

- a) è istituita una zona spazi liberi (indicata sul piano con strisce a colori) per la parte a monte del mappale e che comprende la scarpata a contatto con la zona AP. Gli spazi liberi comprendono i sedimi in cui è esclusa l'edificazione, lo stato fisico dei fondi non può di regola essere modificato. Questa parte del sedime potrà comunque essere conteggiata negli indici
- b) il colmo del futuro fabbricato può raggiungere al massimo la quota del fabbricato esistente al mapp. 382 (ca. 767 m.s.m.)
- c) le opere di cinta sono limitate ad un'altezza di 1.20 m e non devono in ogni caso ostacolare il punto di vista.
- d) Nell'allegato 2 sono rappresentate graficamente le modalità d'applicazione della lett. b).

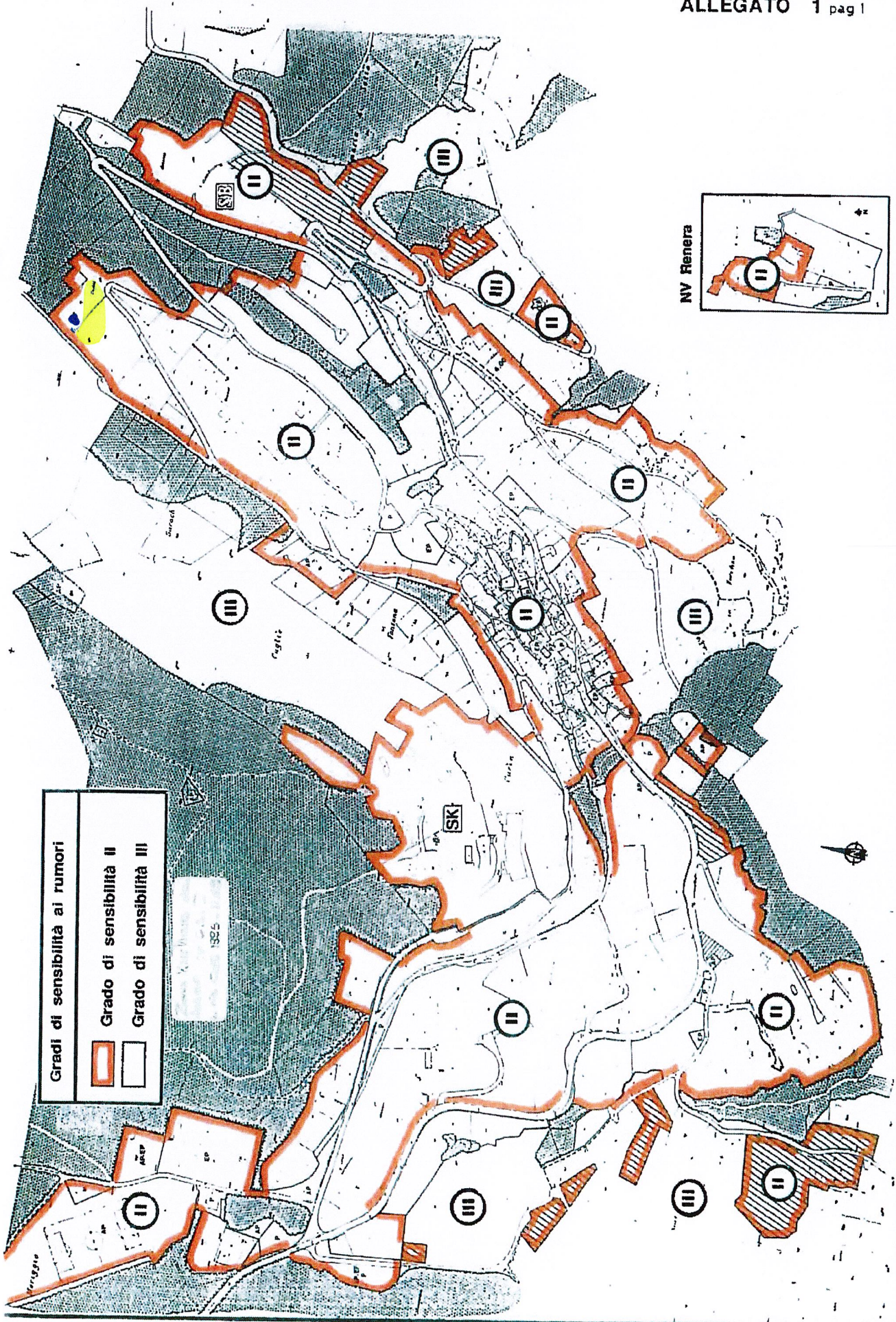
5. Sui mapp. 542-543-546-549-550-551-553 NM in località Larina è istituita una linea di costruzione a cui dovranno obbligatoriamente allinearsi le nuove costruzioni.

- 6.** Sui mapp. 351-352-353-354-355 in località Ceta come pure sul mapp. 556 in località Larina sono poste le seguenti limitazioni a salvaguardia del paesaggio:
- a)** sui mapp. 353-556 è istituita una zona spazi liberi con esclusione dell'edificazione (indicata sul piano con strisce a colori).
Gli spazi liberi comprendono i sedimi in cui è esclusa l'edificazione, lo stato fisico dei fondi non può di regola essere modificato; questa parte del sedime potrà comunque essere conteggiata negli indici.
 - b)** le opere di sistemazione esterna sui mapp. 351-352-353-354-355 devono essere eseguite nel rispetto delle disposizioni per la zona di protezione del paesaggio ZPP1 e ZPP5 di cui all'art. 30 delle presenti norme.

Art. 42 Zona artigianale (Ar)

1. Nella zona Ar (zona artigianale - indicata con colore viola) possono essere installati solo laboratori artigianali, attrezzature di servizi generali e depositi poco molesti, purché il loro carattere non risulti in palese contrasto con la destinazione delle zone adiacenti.
2. In questa zona sono permesse abitazioni soltanto se servono direttamente all'esercizio o alla sorveglianza delle costruzioni ed a condizione che non superino una cubatura SIA pari al 5% della cubatura SIA totale.
3. Per questa zona valgono inoltre le seguenti norme edificatorie particolari:

a)	indice di edificabilità	3.00 mc/mq
b)	indice di occupazione	50%
c)	altezza degli edifici	massimo 7.00 m
d)	distanza minima dal confine del fondo adiacente, anche se l'altezza dell'edificio è inferiore a 7.00 m	minimo 5.00 m



Marco Piccinelli

Da: Ufficio Tecnico - Municipio di Cademario <ufficio.tecnico@cademario.ch>
Inviato: lunedì, 2 giugno 2025 10:11
A: Marco Piccinelli
Oggetto: R: 286 Richiesta documentazione per allestimento perizia

Egregio Signor Piccinelli,
purtroppo non abbiamo a disposizione i documenti richiesti.
Distinti saluti

**Ufficio
Tecnico
Cademario**



Claude Birrer
Tecnico Comunale

☎ 09122 02413
ufficio.tecnico@cademario.ch
www.cademario.ch

Via Cantonale 63
CH-6936 Cademario

Da: Marco Piccinelli <marco.piccinelli@officinarchitettura.ch>
Inviato: giovedì, 22 maggio 2025 16:30
A: Ufficio Tecnico - Municipio di Cademario <ufficio.tecnico@cademario.ch>; carlo.fibioli@officinarchitettura.ch
Oggetto: 286 Richiesta documentazione per allestimento perizia
Priorità: Alta

Spettabile

-Ufficio tecnico del comune di Cademario

Egredi Signori

Come da documentazione allegata siamo stati incaricati dall'Ufficio Esecuzioni di procedere con la valutazione della particella in oggetto.

Vi chiediamo cortesemente se nei vs archivi è presente documentazione quali piani e documenti Domande di Costruzione / eventuali esecutivi, notifiche di costruzione ecc inerenti alla seguente particella di Cademario

particella no. **1097 di Cademario, Egrid CH410786029379**

Ringraziamo per la disponibilità e restiamo in attesa di un Vs gradito riscontro

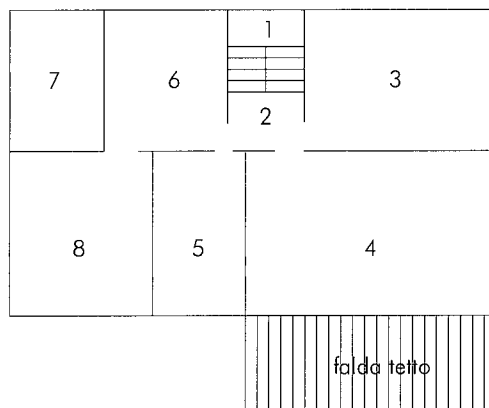
A vostra disposizione per ulteriori informazioni, vogliate gradire i migliori saluti

Per lo studio d'architettura
Architetto Marco Piccinelli

AOA
Atelier Officina d'Architettura

Via Cappellino Sora 18/D
CH - 6855 Stabio
+41(0)91.647.36.20

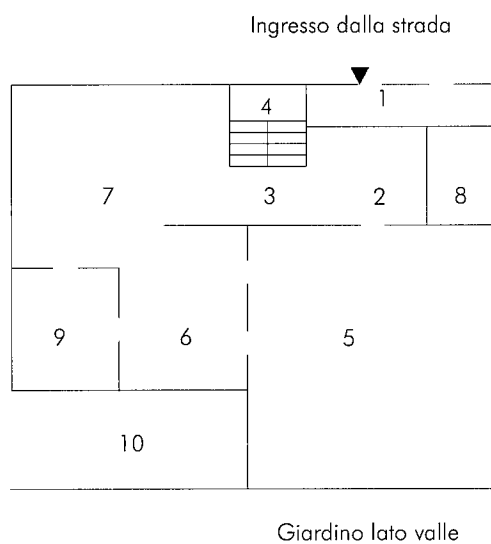
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PIANTA PRIMO PIANO

LEGENDA

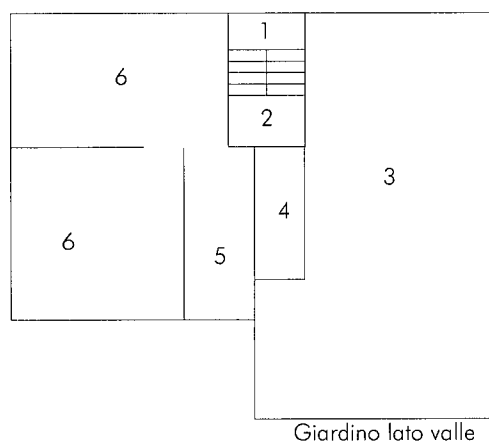
- 1: Scala di accesso dal pt
- 2: Disimpegno
- 3: Servizio
- 4: Locale hobby / studio su doppia altezza
- 5: Camera 1
- 6: Guardaroba
- 7: Servizio
- 8: Camera 2 matrimoniale



PIANTA PIANO TERRA

LEGENDA

- 1: Portico accesso
- 2: Atrio d'ingresso
- 3: Disimpegno
- 4: Vano scala
- 5: Soggiorno - camino (parte tutta altezza)
- 6: Pranzo
- 7: Cucina
- 8: Servizio
- 9: Portico lato valle
- 10: Parterre esterno



PIANTA SEMINTERRATO

LEGENDA

- 1: Scala di accesso dal pt
- 2: Disimpegno
- 3: Open space con cucina
- 4: Servizio
- 5: Disponibile
- 6: Locale tecnico - lavanderia

