

VALUTAZIONE IMMOBILIARE



part. no. 133

Oggetto

- casa d'abitazione,
- terreno,
- bosco

Fondo

Part. n° 133, 317 e 417 RFD Miglieglia

Proprietà

Bernasconi Laura

Committente

Ufficio di esecuzione - Mendrisio

Scopo della stima

Determinare il valore dei fondi per la vendita all'asta

Data di riferimento

ottobre 2025

Rancate, 26.11.2025

Il perito:

Alessandro Coduri

Esperto MAS REM (SIV - Associazione Svizzera di Valutatori Immobiliari)

SOMMARIO

1 OSSERVAZIONI PRELIMINARI

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

2 DESCRIZIONE DEGLI OGGETTI

2.1 Fondo particella no. 133	
2.1.1 Oggetto della stima.....	4
2.1.2 Registro fondiario.....	5
2.1.3 Dati Ufficiali.....	6
2.1.4 Edificio.....	6
2.1.5 Valutazione	
Qualificazione / Mercato immobiliare in generale / classe di	
posizione / Condizioni, durata di vita residua /	
Sostenibilità.....	6-8
2.1.6 Calcoli	
Valore reale / Costi di riproduzione / Valore del terreno /	
Età tecnica / Deprezzamento / Distinta dei singoli valori /...	8-9
2.2 Fondo particella no. 317	
2.2.1 Oggetto della stima.....	9
2.2.2 Registro fondiario.....	9
2.2.3 Dati Ufficiali.....	10
2.2.4 Calcoli	
Valore reale / Valore del terreno /	
Distinta dei singoli valori /.....	10
2.3 Fondo particella no. 417	
2.3.1 Oggetto della stima.....	10
2.3.2 Registro fondiario.....	11
2.3.3 Dati Ufficiali.....	11
2.3.4 Calcoli	
Valore reale / Valore del terreno /	
Distinta dei singoli valori /.....	11

3 INDAGINE SULLE SOSTANZE NOCIVE.....12

4 VALORE ASSICURATIVO..... 12

5 VALORE DI LIQUIDAZIONE FORZATA..... 12

1 OSSERVAZIONI PRELIMINARI

1.1 Situazione iniziale, incarico

L'Ufficio di esecuzione di Mendrisio mi ha incaricato di allestire una perizia estimativa delle particelle ai mappali n.ri 133, 317 e 417 di Miglieglia per la vendita all'asta. Con i documenti in mio possesso, l'incarico conferitomi può essere esperito come richiesto.

1.2 Basi, documentazione

- Estratti del Registro Fondiario (datati 28.10.2025)
- Schede di calcolo della stima ufficiale cantonale
- Norme di Piano Regolatore scaricate da sito internet
- Visite delle proprietà eseguite il 00.00.2025 e 00.11.2025 con rilievo fotografico, sopralluogo delle condizioni locali

1.3 Giorno di riferimento, validità

Le due convocazione e relativi sopralluoghi il 3.09.2025 e il 15.09.2025 sono rimasti senza seguito per mancanza della proprietaria regolarmente convocata (raccomandata e per e-mail); in data 18.11.2025, con autorizzazione e-mail della proprietaria, ho potuto esperire il sopralluogo unitamente al funzionario dell'Ufficio di esecuzioni di Mendrisio, per quanto è stato possibile vedere non sono state riscontrate circostanze straordinarie.

I valori calcolati hanno validità fino a che le circostanze effettive, economiche e giuridiche o altri fattori influenti sul valore immobiliare non subiscono modifiche rilevanti.

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

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

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

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

1.4 Valore di liquidazione forzata

1.4.1 Definizione

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

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

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

1.5 Circostanze particolari, riserve

L'immobile viene valutato con un semplice sopralluogo, l'abitazione si trova in uno stato di abbandono con all'interno diverso mobilio e vettovaglie accatastate alla rinfusa; l'impiantistica non è verificabile, si presuppone che le loro condizioni corrispondano al normale utilizzo senza influssi dannosi esterni.

Non sono noti difetti di costruzione o danni non riconoscibili senza ulteriori indagini. La volumetria degli edifici è stata ripresa dalla scheda di calcolo della stima cantonale, verificata sommariamente e corretta.

La volumetria dell'edificio esposta nella stima cantonale di mc. 401 è ritenuta idonea tuttavia non accertabile; se desiderato dal committente rimando ad un rilievo della costruzione. Negli archivi comunali non esistono planimetrie in merito.

La misurazione relativa alla concentrazione di gas Radon non è nota. Non sono noti eventuali ordini di risanamento in merito. Il sito internet dell'Ufficio federale della sanità pubblica indica:

Probabilità di superare il limite di riferimento del radon di 300 Bq/m³: **9** % (indice di confidenza: elevato).

La certificazione RaSi dell'impianto elettrico dell'edificio risulta eseguita il 10.07.2015 e scade il 10.07.2035, segnalo che nel caso di trapasso di proprietà trascorsi 5 anni dalla certificazione il nuovo proprietario deve presentare una nuova certificazione.

L'Onere di usufrutto iscritto a Registro fondiaria e a favore della Signora Bernasconi Maria è da cancellare in quanto la persona è deceduta.

2 DESCRIZIONE DEGLI OGGETTI

2.1 Fondo particella no. 133

2.1.1 Oggetto della stima

Si tratta di un edificio abitativo di vecchia data, costituente il nucleo storico, ubicazione Miglieglia, accessibile dalle piccole strade interne solo per scarico e carico senza possibilità di posteggio, tipico dei nuclei di paese, racchiuso da due lati con altri edifici, si affaccia sui fondi limitrofi, sistemato nel corso degli anni, posto in un contesto rurale rimodernato, nella parte di contorno del nucleo.

Edificio obsoleto con all'interno materiale diverso ammassato, manutenzione corrente tralasciata, si sviluppa su un piano interrato accessibile dall'esterno, due piani fuori terra e un solaio agibile non praticabile, necessita di un sostanziale adattamento per una riqualifica abitativa, posteggio comunale nelle vicinanze. distante.

Il mappale n° 133 è di forma irregolare per una superficie di mq. 98.

L'edificio è raggiungibile direttamente dalla strada interna del nucleo di Via Fund 15.

Distribuzione interna dei locali:

- Piano cantina accesso, scala interna di mezzo per accesso ai livelli interni, due cantine nei piani, a volta
- Piano terreno accesso principale-atrio, soggiorno-pranzo con camino, scala dal 1.° P., attrezzatura sali-scendi automatica, cucina, terrazza coperta con scala per il giardino e accesso al Piano cantina
- Primo piano scala dal P.T., disimpegno (botola per il solaio – non verificabile) , tre camere, servizio w.c.- doccia, solaio
- Esterno piccola area a giardino nella parte retrostante l'edificio.

2.1.2 Registro Fondiario

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

Copertura del suolo:

A	mq	51	Edificio
NE	mq	47	Superficie non edificata - humus

Servitù: Onere di usufrutto (vedi p.to 1.5),
Onere e Diritto di sporgenza.

Valore globale ultima stima ufficiale (agg. intermedio) Fr. 71'603.-

Suddiviso in:

Terreno complementare	mq.	98	Fr.	4'259.-	Fr. 44.-/mq.
A Edificio abitativo	mq.	51	Fr.	67'344.-	
B Edificio accessorio	mq.	7	Fr.	solo sedime	

2.1.3 Dati Ufficiali

I parametri di Piano Regolatore del comune di Miglieglia indicano il fondo in *Zona nucleo storico* regolamentata dalle NAPR.

2.1.4 Edificio

Edificio, tipo di costruzione

Si tratta di una costruzione tradizionale massiccia, in uno stato di incuria, eseguita esternamente in sasso e mattoni di cotto, pareti interne in cotto e sasso, solette in legno, riscaldata con stufa a legna, presenza camino (funzionamento non accertabile), tetto a falde non isolato, lattoneria in lamiera-rame.

La casa non è predisposta per il risparmio energetico.

Le finiture sono di standard minimo in sintonia con l'edificio.

Caratteristiche tecniche dell'edificio:

- senza riscaldamento centralizzato, produzione di acqua calda con boiler elettrico,
- impianto sanitario sotto muro con apparecchi usuali a pavimento,
- impianto elettrico fuori muro,
- pavimenti in legno a liste, linoleum e piastrelle,
- porte interne in legno con inserto vetro, verniciate
- serramenti in PVC con vetratura doppia, senza protezioni solari.

2.1.5 Valutazione

Qualificazione

Si tratta di una proprietà posta in un buon contesto naturale e di tranquillità nel quartiere di Miglieglia comune Lema, esposta a sud; zona di attrattività turistica ed escursionistica.

Area parcheggio comunale a ca. 100 metri, servizio autobus postale a media distanza raggiungibile a piedi; scuole dell'infanzia e le medie nel quartiere di Bedigliora, le elementari nel quartiere di Novaggio.

Il moltiplicatore d'imposta è fissato al 95%, sopra la media cantonale, poco attrattivo per un insediamento abitativo.

Nella zona vi sono i servizi di prima necessità e ritrovi pubblici, per disponibilità di più ampio consumo e servizi è necessario raggiungere i paesi limitrofi e le località della piana del Malcantone.

Raggiungibilità perturbata in diverse ore della giornata (strada Agno-Ponte Tresa-valico doganale); accesso ferroviario a circa 10-15 minuti (stazione Magliaso – FLP); accesso autostradale e centri commerciali distanti.

Mercato immobiliare generale

Per gran parte della regione del luganese la richiesta di abitazioni in proprietà o in locazione è in leggera ripresa; la regione del basso Malcantone e la zona specifica dell'oggetto seppure caratterizzati da un buon contesto naturale e paesaggistico e di una friabilità stradale perturbata in diverse ore della giornata, pongono una riserva di vivibilità tale da considerare per lo specifico oggetto un'attrattività riservata, quasi d'amatore, rivolta ad un pubblico predisposto a regioni fuori mano; di riflesso una limitazione di mercato.

Il settore economico generale è stazionario, probabilmente duraturo, e a medio termine -Corona Virus, Covid-19, l'insicurezza tra la popolazione, la fortissima incertezza a riguardo della tecnologia e dei mercati globali causata sia dalla pandemia che dalle attuali crisi di conflitto mondiale condizioneranno per un tempo medio-lungo l'evoluzione del contesto economico, del mercato finanziario e di riflesso quello immobiliare caratterizzato da una mancanza di disponibilità dovuta ai minori introiti.

Il mercato immobiliare è in leggera ripresa, i prezzi e i costi si adeguano al rialzo, le contrattazioni sono presenti e raccolgono quanto dato dal mercato; la stagnazione-diminuzione dell'inflazione è di buon auspicio e la diminuzione dei tassi d'interesse è favorevole nel contesto ipotecario.

Per quanto espresso i valori che seguono non possono tenere conto **dell'incertezza** attuale e il riscontro che si avrà sul mercato immobiliare.

Classe di posizione

Edificio inserito nella zona collinare del Lema in un buon contesto abitativo, ambientale e a vocazione turistica, raggiungibile con autobus postale.

La zona è prevalentemente a carattere abitativo con insediamenti artigianali-commerciali industriali nella sottostante piana del Malcantone.

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

CP = 4.0

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

Percentuale tra il valore dell'immobile e il terreno = $4 \times 6.25\% =$ arrotondato a 25/75esimi.

Condizioni, durata di vita residua

L'edificio è in costruzione massiccia.

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

- Struttura grezza DVC100 anni (DVR 100 anni)
- Rivestimento dell'edificio DVC 30 anni (DVR 10 anni)
- Installazioni DVC 35 anni (DVR 5 anni)
- Allestimenti fissi DVC 20 anni (DVR 3 anni)

Sostenibilità

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

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

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

2.1.6 Calcoli

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

importi arrotondati

Valore reale

Costi di riproduzione

- volume immobile: mc. 350

* totale Fr. 207'000.-

Valore del terreno

* terreno Fr. 73'000.-

Età tecnica

* media 29 anni

Deprezzamento

* importo Fr. 73'000.-

Distinta dei singoli valori

Edificio	costi di riproduzione	Fr. 207'000.-
Deprezzamento		<u>Fr. 75'000.-</u>
Totale		Fr. 132'000.-
Terreno		<u>Fr. 73'000.-</u>
Totale		Fr. 205'000.-

Fattori di incremento /

neutro /

deprezzamento /posizione, tranquillità,
soleggiamento,
sito escursionistico, vista
nei dintorni,
moltiplicatore d'imposta (95%),
raggiungibilità,
senza posteggio,
entrata diretta dalla strada,
un solo servizio (1.° Piano),
riscaldamento a stufa legna
e camino,
difficoltà costruzione (future),
difficoltà di mercato,
sostenibilità

* Risultato: negativo 12 % ./ Fr. 25'000.-

Sgombero materiale depositato ./ Fr. 7'000.-

Danni diversi ./ Fr. 5'000.-

Totale Fr. 168'000.-

2.2 Fondo particella no. 317

2.2.1 Oggetto della stima

Si tratta di un terreno agricolo accessibile dalla strada comunale (strada a prato).
Il mappale n° 317 è di forma quasi rettangolare, in piano, per una superficie di mq. 708.

Il fondo non fa parte di un'azienda agricola come da comunicazione della Sezione dell'agricoltura Ufficio dello sviluppo agricolo del 25.11.2025; è dato in gestione senza percepire un affitto, non è nota l'esistenza di un contratto di affitto (comunicazioni ricevute dalla proprietaria).

2.2.2 Registro Fondiario

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

Copertura del suolo:

NE mq 708 Superficie non edificata
- rivestimento duro
- humus

Servitù: O. e D. di passo carrabile

Valore globale ultima stima ufficiale (revisione generale 2004) Fr. 212.-
ripartito in:

- Zona di appartenenza:
B6 mq. 708 Fr. 212.40 Fr. 0.30 /mq.

2.2.3 Dati Ufficiali

Terreno non edificabile inserito nella zona agricola del territorio.

2.2.4 Calcoli

Per la determinazione del valore lo SWISS VALUATION STANDARDS prevede al capitolo p.to 5.2.1 Metodi per il calcolo del valore di confronto il *Metodo per il valore di riferimento*; l'Ufficio cantonale di statistica contempla i prezzi di terreni agricoli compravenduti nel periodo 1995-2025 con una media di Fr. 15.64/mq. (Fr. 1'113'806.- per mq. 71'209).

Per quanto esposto nei capitoli 2.2.1 e seguenti il prezzo di Fr. 18.-/mq. è ritenuto idoneo.

importi arrotondati

Valore reale

Valore del terreno

* importo Fr. 16'000.-

Distinta dei singoli valori

Terreno	Fr. 16'000.-
Fattori di incremento deprezzamento: non entrano in considerazione	Fr. 0.-
Totale	Fr. 16'000.-

2.3 Fondo particella no. 417

2.3.1 Oggetto della stima

Si tratta di un terreno in zona Forestale adibito a bosco con piante di castagno/faggio e quercia, senza accesso.

Il mappale n° 417 è di forma irregolare in forte pendenza per una superficie di mq. 7063.

2.3.2 Registro Fondiario

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

Copertura del suolo:

NE mq 7063 Superficie non edificata
- bosco

Valore globale ultima stima ufficiale (revisione generale 2004) Fr. 706.-

Terreno:

Zona di appartenenza:

BO mq. 7063 Fr. 706.30 Fr. 0.10 /mq.

2.3.3 Dati Ufficiali

Terreno non edificabile inserito nella zona boschiva.

2.3.4 Calcoli

Dicitura p.to 2.2.4

importi arrotondati

Valore reale

Valore del terreno

* importo Fr. 7'000.-

Distinta dei singoli valori

Terreno Fr. 7'000.-

Fattori di incremento deprezzamento:
non entrano in considerazione Fr. 0.-

Totale Fr. 7'000.-

3 Indagine sulle sostanze nocive

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

4 Valore assicurativo

Non è noto.

5 Valore di liquidazione forzata

Particella nr. 133

CHF 170'000.-

Particella nr. 317

CHF 16'000.-

Particella nr. 417

CHF 7'000.-

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

* calcoli dettagliati a disposizione

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

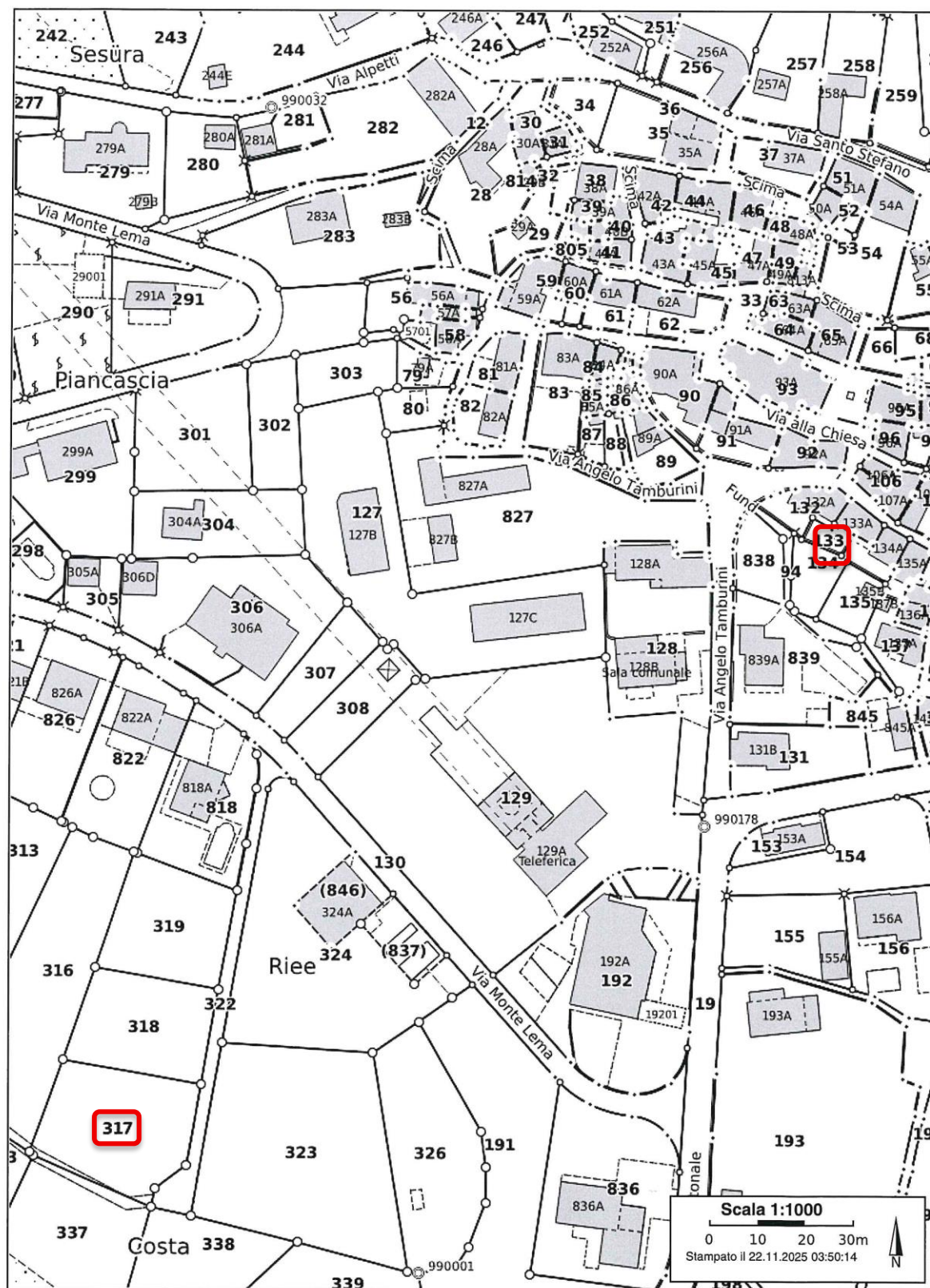
In fede, il perito:

Alessandro Coduri

Allegati:

- fotocopia estratto mappa
con demarcazione in rosso dei fondi
mappale n.° 133, 317 e 417
- estratti del registro fondiario
- piano delle sporgenze
- lettera della Sezione dell'agricoltura
- documentazione fotografica

Estratto mappa particelle nr. 133, 317

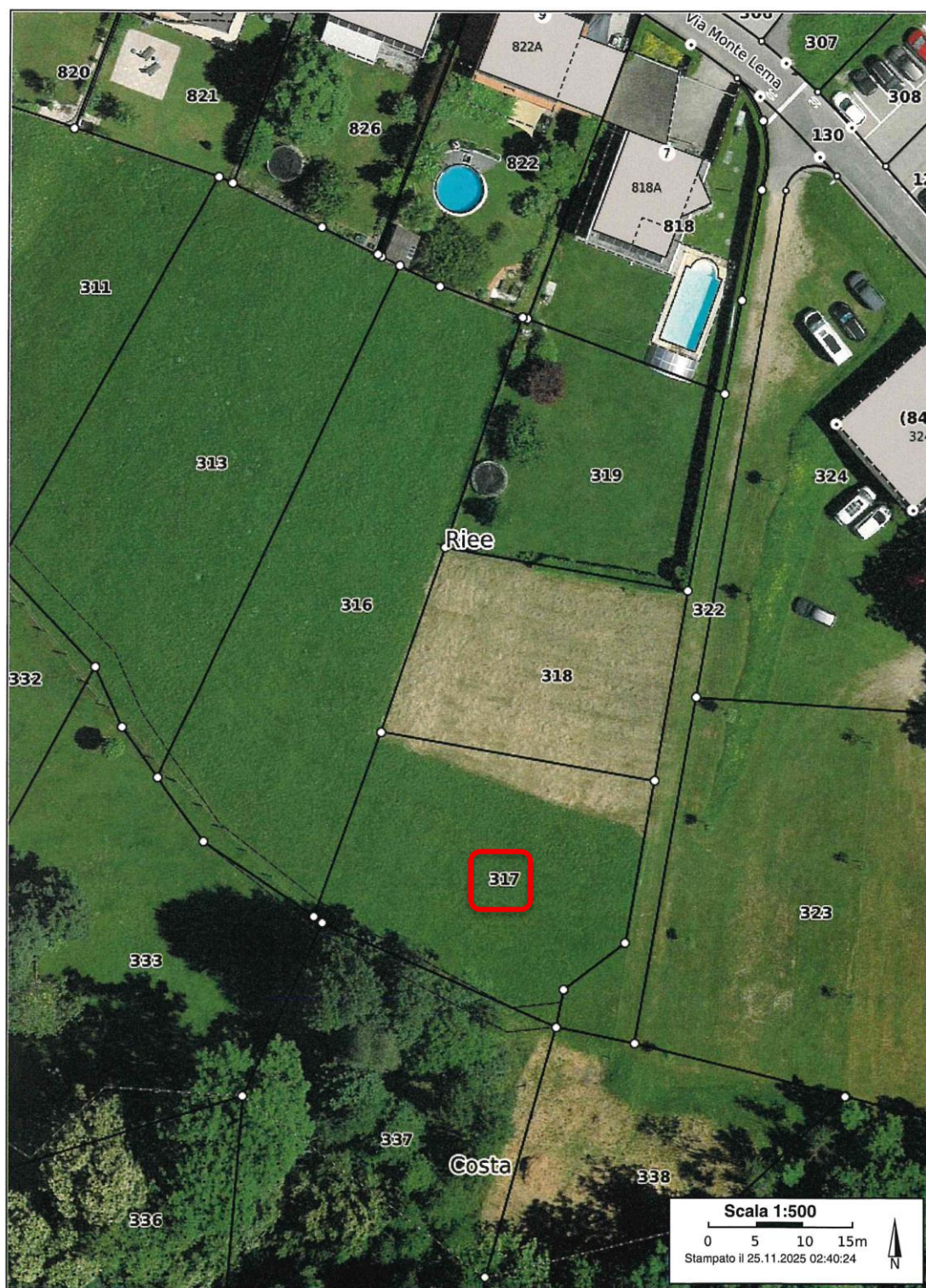


Repubblica e Cantone
Ticino

<https://map.geo.ti.ch> è una piattaforma pubblica accessibile per la ricerca di geoinformazioni. Nonostante si presti grande attenzione all'esattezza delle informazioni pubblicate, l'Amministrazione cantonale declina ogni responsabilità per la correttezza, l'attualità, l'affidabilità e la completezza di tali informazioni. Fonte: Amministrazione cantonale e Ufficio federale di topografia swisstopo, <https://www4.ti.ch/dt/sg/sai/ugeo/temi/geoportale-ticino/geoportale/condizioni-utilizzo>

1/1

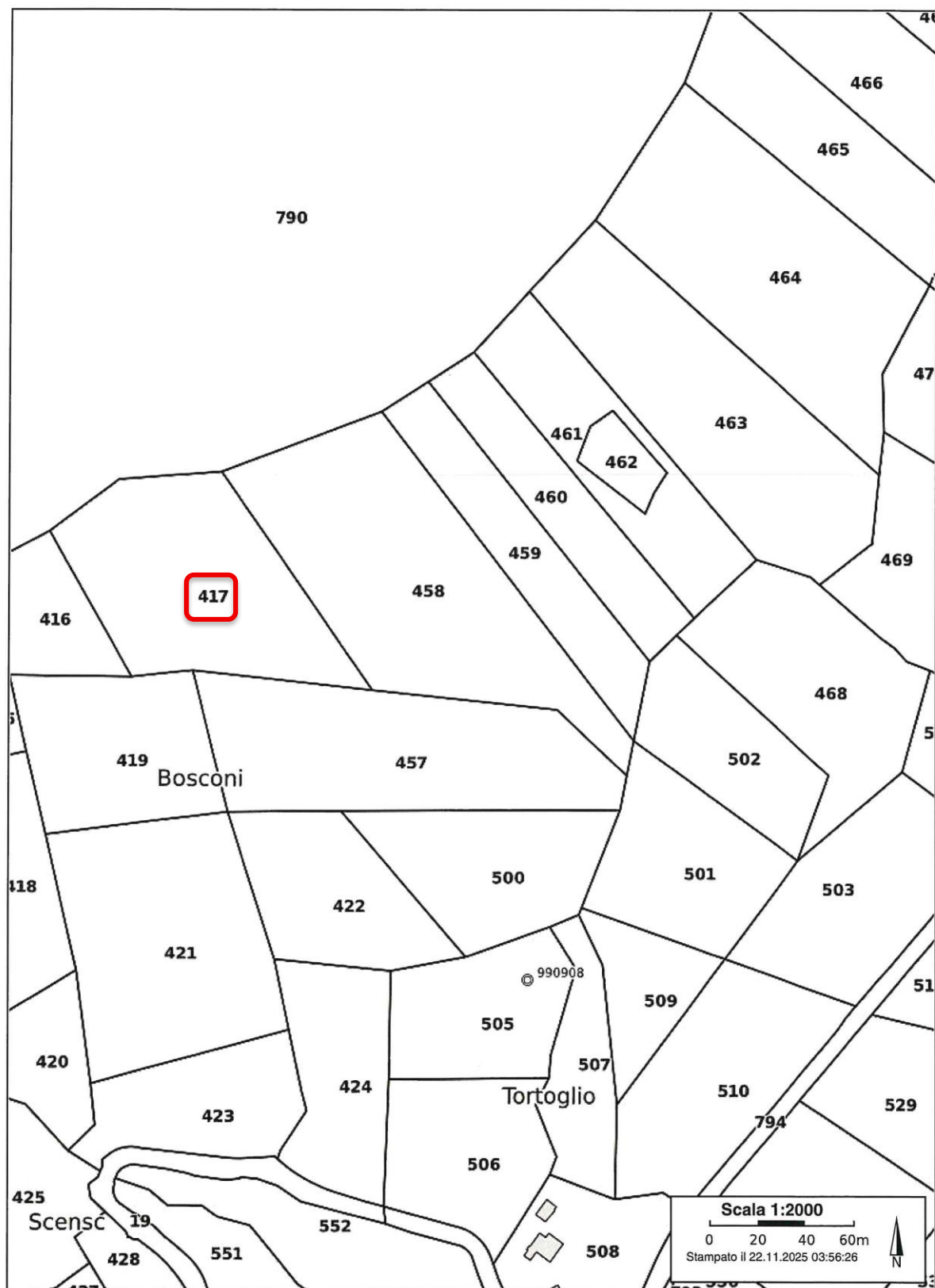
Estratto mappa particelle nr. 417



Repubblica e Cantone
Ticino

<https://map.geo.ti.ch> è una piattaforma pubblica accessibile per la ricerca di geoinformazioni. Nonostante si presti grande attenzione all'esattezza delle informazioni pubblicate, l'Amministrazione cantonale declina ogni responsabilità per la correttezza, l'attualità, l'affidabilità e la completezza di tali informazioni. Fonte: Amministrazione cantonale e Ufficio federale di topografia swisstopo, <https://www4.ti.ch/dt/sg/sai/ugeo/temi/geoportale-ticino/geoportale/condizioni-utilizzo>

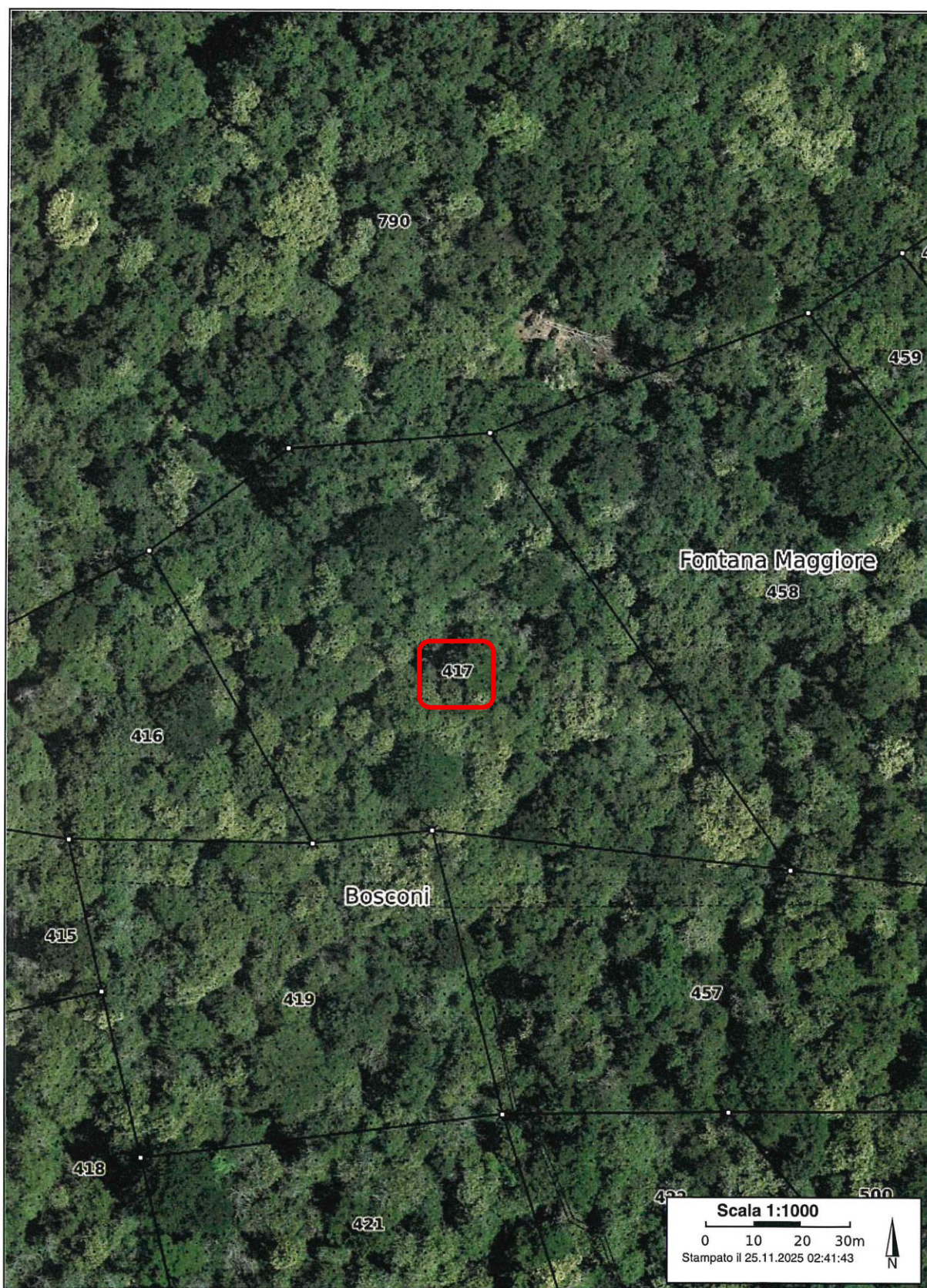
1/1



Repubblica e Cantone
Ticino

<https://map.geo.ti.ch> è una piattaforma pubblica accessibile per la ricerca di geoinformazioni. Nonostante si presti grande attenzione all'esattezza delle informazioni pubblicate, l'Amministrazione cantonale declina ogni responsabilità per la correttezza, l'attualità, l'affidabilità e la completezza di tali informazioni. Fonte: Amministrazione cantonale e Ufficio federale di topografia swisstopo, <https://www4.ti.ch/dt/sg/sai/ugeo/temi/geoportale-ticino/geoportale/condizioni-utilizzo>

1/1



Repubblica e Cantone
Ticino

<https://map.geo.ti.ch> è una piattaforma pubblica accessibile per la ricerca di geoinformazioni. Nonostante si presti grande attenzione all'esattezza delle informazioni pubblicate, l'Amministrazione cantonale declina ogni responsabilità per la correttezza, l'attualità, l'affidabilità e la completezza di tali informazioni. Fonte: Amministrazione cantonale e Ufficio federale di topografia swisstopo, <https://www4.ti.ch/dt/sg/sai/ugeo/temi/geoportale-ticino/geoportale/condizioni-utilizzo>

1/1

Estratti Registro fondiario

00142A

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

ESTRATTO PARZIALE DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Dall'estratto sono esclusi i diritti di pegno immobiliare,
le annotazioni e le eventuali richieste d'iscrizione non
ancora eseguite nel libro mastro.

Comune: LEMA-MIGLIEGLIA

Numero fondo: **133**

Superficie totale: mq 98
Ubicazione: Miglieglia
Numero piano: 1/PS/13
Intavolazione nel SIFTI: 01.01.2001

COPERTURA DEL SUOLO

A	mq	51	EDIFICIO
NE	mq	47	SUPERFICIE NON EDIFICATA - HUMUS

PROPRIETA'

Quote di comproprietà

A 1/2 BERNASCONI LAURA, 26.07.1960

Modo di acquisto
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 8762/28.04.2015
PERMUTA, DG 25893-S/29.11.2022
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 7112/31.03.2025

B 1/2 BERNASCONI LAURA, 26.07.1960

Modo di acquisto
ACCERTAMENTO RT, NR 18.05.1994
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 8762/28.04.2015
PERMUTA, DG 25893-S/29.11.2022
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 7112/31.03.2025

pagina 1 di 2

T160645/28.10.2025/11:36:04



SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) O. USUFRUTTO

a favore BERNASCONI MARIA, 24.09.1931

VITA NATURALE DURANTE

DG 406/28.01.1974, DG 25892/29.11.2022

B) O. SPORGENZA (133/1, CANTINA AL PIANO CANTINA)

a favore RF di LEMA-MIGLIEGLIA part. 134

Accertamento MC 23.11.1999

C) D. SPORGENZA (134/1, TERRAZZA AL PT)

a carico RF di LEMA-MIGLIEGLIA part. 134

Accertamento MC 23.11.1999

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

MENZIONI**RESTRIZIONI RAGGRUPPAMENTO TERRENI**

DG 4094/13.08.1990

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, 28.10.2025 11:36



pagina 2 di 2

T160645/28.10.2025/11:36:04



Ufficio dei Registri del distretto di Lugano

VALORI DI STIMA

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017

Comune di Lema-Miglieglia

Fondo 133

Superficie totale mq 98

Valore globale di stima

71.603 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

Terreno complementare

98 mq

4.259 CHF

Edifici

A	Edificio abitativo
B	Edificio accessorio

Sedime (mq)

51

7

Stima (CHF)

67.344

Solo sedime

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, 28.10.2025 11:36

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

ESTRATTO PARZIALE DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Dall'estratto sono esclusi i diritti di pegno immobiliare,
le annotazioni e le eventuali richieste d'iscrizione non
ancora eseguite nel libro mastro.

Comune: LEMA-MIGLIEGLIA
Numero fondo: **317**
Superficie totale: mq 708
Ubicazione: Riee
Numero piano: 3
Intavolazione nel SIFTI: 01.01.2001

COPERTURA DEL SUOLO

NE mq 708 SUPERFICIE NON EDIFICATA
- RIVESTIMENTO DURO
- HUMUS

PROPRIETA'

BERNASCONI LAURA, 26.07.1960

Modo di acquisto
ACCERTAMENTO RT, NR 18.05.1994
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 8762/28.04.2015
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 7112/31.03.2025

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) O. PASSO CARRABILE
a favore RF di LEMA-MIGLIEGLIA part. 311, 313, 316, 332, 333, 337
Nuovo riparto RT 29.09.1992,
Decisione RT I.a istanza 6 V. 2/18.05.1994

B) D. PASSO CARRABILE
a carico RF di LEMA-MIGLIEGLIA part. 337
Nuovo riparto RT 29.09.1992,
Decisione RT I.a istanza 6 V. 2/18.05.1994

pagina 1 di 2

T160645/28.10.2025/11:36:09



ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

MENZIONI

RESTRIZIONI RAGGRUPPAMENTO TERRENI
DG 4094/13.08.1990

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, 28.10.2025 11:36



pagina 2 di 2

T160645/28.10.2025/11:36:09



Ufficio dei Registri del distretto di Lugano

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

Comune di Lema-Miglieglia

Fondo 317

Superficie totale mq 708

Valore globale di stima

212 CHF

Stima calcolata il 04.02.2004 13:57

Terreno

Zona di appartenenza:

B6

708 mq

0,30 CHF/mq

212,40 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,
viale Portone 12, 6500 Bellinzona, tel. +41 91 814 18 71

Lugano, 28.10.2025 11:36

T160645/28.10.2025/11:36:10



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

ESTRATTO PARZIALE DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Dall'estratto sono esclusi i diritti di pegno immobiliare,
le annotazioni e le eventuali richieste d'iscrizione non
ancora eseguite nel libro mastro.

Comune: LEMA-MIGLIEGLIA
Numero fondo: **417**
Superficie totale: mq 7063
Ubicazione: Bosconi
Numero piano: 5
Intavolazione nel SIFTI: 01.01.2001

COPERTURA DEL SUOLO

NE mq 7'063 SUPERFICIE NON EDIFICATA
- BOSCO

PROPRIETA'

BERNASCONI LAURA, 26.07.1960

Modo di acquisto
ACCERTAMENTO RT, NR 18.05.1994
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 8762/28.04.2015
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 7112/31.03.2025

SERVITU'

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

pagina 1 di 2

T160645/28.10.2025/11:36:14



MENZIONI

RESTRIZIONI RAGGRUPPAMENTO TERRENI
DG 4094/13.08.1990

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, 28.10.2025 11:36



pagina 2 di 2

T160645/28.10.2025/11:36:14



Ufficio dei Registri del distretto di Lugano

VALORI DI STIMA

Stima di riferimento: Rev.generale del 04.02.2004 13:57

Comune di Lema-Miglieglia Fondo 417
Superficie totale mq 7.063

Valore globale di stima 706 CHF

Stima calcolata il 07.10.2004 13:47

Terreno

Zona di appartenenza:
B0 7.063 mq 0,10 CHF/mq 706,30 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,
viale Portone 12, 6500 Bellinzona, tel. +41 91 814 18 71

Lugano, 28.10.2025 11:36

telefono
e-mail
web

Viale Stefano Franscini 17
6501 Bellinzona
+41 91 814 35 92
dfe-sa@ti.ch
www.ti.ch/agricoltura

persona
incaricata

Marina Ferrario

telefono
e-mail

+41 91 814 35 84
marina.ferrario@ti.ch

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle finanze e dell'economia
Divisione dell'economia
Sezione dell'agricoltura
Ufficio dello sviluppo agricolo

Amministrazione cantonale, 6501 Bellinzona

Egregio signor
Coduri Alessandro
acoduri@ticino.com



Bellinzona 25 novembre 2025

Ns. riferimento CDF250274

Fondo n. 317 RFD Lema-Miglieglia

Egregio avv. Coduri,

con riferimento alla sua richiesta del 22 novembre 2025, con la presente le comunichiamo che il fondo n. 317 RFD Lema-Miglieglia, trattandosi di un fondo esiguo (inferiore a 2'500 mq per la parte prativa e agricola e 1'500 mq per la vigna) non facente parte di un'azienda agricola, non sottostà al campo di applicazione della legge federale sul diritto fondiario rurale del 4 ottobre 1991 (art. 2 cpv. 3 LDFR). Ne consegue che non è necessaria un'autorizzazione alla compravendita e all'aggravio ipotecario da parte del seguente Ufficio.

Cordiali saluti.

PER L'UFFICIO DELLO SVILUPPO AGRICOLO

Il Capo Ufficio

Giorgio Bassi

La Funzionaria incaricata

Marina Ferrario



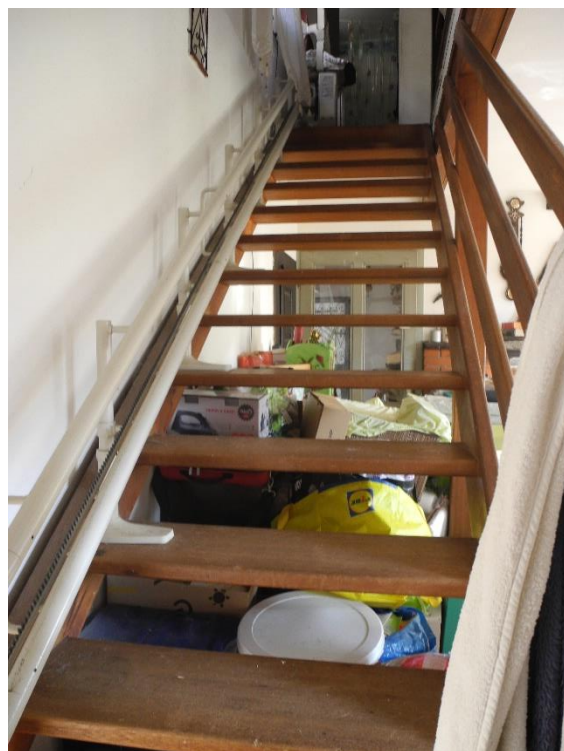
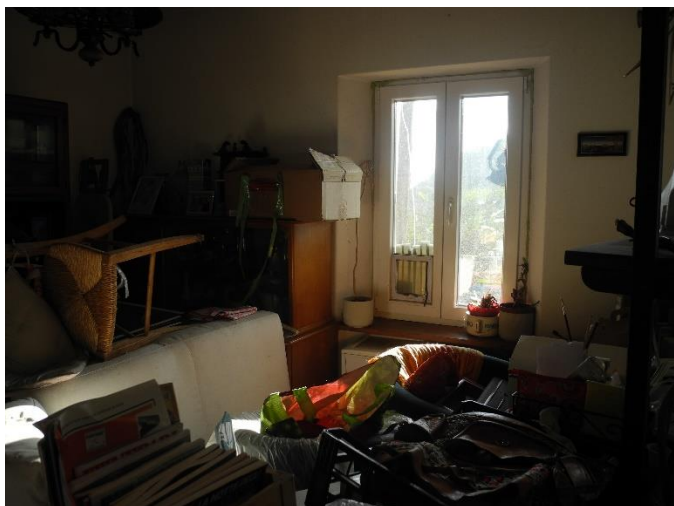
Servizio fotografico

Part. nr. 133 - Interni, vista, facciate

Piano Terreno





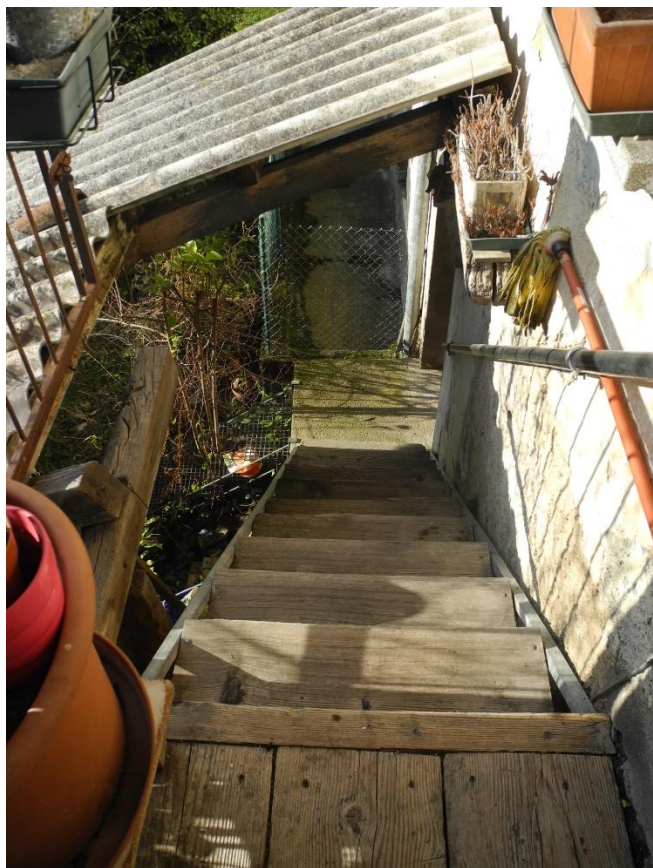


Primo piano





Esterno





Piano cantina (accesso dall'esterno)









Part. nr. 317

fondo non delimitato – fotografia di zona

