



PERIZIA DI STIMA

Proprietà : Bruni Rossano e Bruni Agustina
Mappale : 459 RFD
Comune : Lugano - Cadro
Committente : Ufficio di esecuzione, 6850 Mendrisio
Data incarico : 15.10.2024
Data rapporto : 10.03.2025



BBK ARCHITETTI Sagl
via Calprino 13 – 6900 Paradiso
Mail: bbkarchitettisagl@gmail.com
arch.Bianchi Lara – AAM/OTIA/SIA – (+41)76.398.21.55
arch.Berquier Köhli Romina – AAM/OTIA – (+41)79.707.56.96

INDICE:

1. Definizione del mandato
2. Basi e documentazione
3. Dati estratti dal Registro Fondiario Definitivo
4. Norme di Piano Regolatore
5. Sopralluogo
6. Ubicazione
7. Valutazione della situazione
8. Valutazione dell'oggetto
9. Descrizione tecnica
10. Valore di stima ufficiale
11. Valore di stima peritale
12. Criteri di valutazione
13. Considerazioni finali



BBK ARCHITETTI Sagl
via Calprino 13 – 6900 Paradiso
Mail: bbkarchitettisagl@gmail.com
arch.Bianchi Lara – AAM/OTIA/SIA – (+41)76.398.21.55
arch.Berquier Köhli Romina – AAM/OTIA – (+41)79.707.56.96

1. Definizione del mandato

Con riferimento all'incarico ricevuto dall'ufficio di esecuzione del Distretto di Mendrisio, dopo aver effettuato un sopralluogo sul posto in data 20.02.2025, è stato allestito il presente rapporto per determinare il valore venale della proprietà sita al mappale 459 RFD del comune di Lugano-Cadro. La stima viene eseguita per stabilire il valore commerciale attuale complessivo della proprietà (suddivisa in comproprietà con quote A1/2 e B1/2), come indicata a Registro Fondiario e nello stato del giorno di riferimento. Il prezzo deve rispecchiare il valore di mercato.

2. Basi e Documentazione

- Estratto Registro Fondiario Definitivo aggiornato
- Estratto del Piano Regolatore in vigore
- Sopralluogo effettuato in data 20.02.2025
- Documentazione reperita presso l'ufficio tecnico di Lugano
- Rapporto peritale dell'ing. Roberto Prà eseguito nel 2012, messo a disposizione dalla committenza (Sig. Bruni)

3. Dati estratti dal Registro Fondiario Definitivo

Comune: LUGANO - CADRO

Numero fondo: 459

Superficie totale: 781 mq

Ubicazione: Bedress

Numero piano: 3

Intavolazione nel SIFTI: 24.01.2003

COPERTURA AL SUOLO

A mq 166 EDIFICIO

NE mq 615 SUPERFICIE NON EDIFICATA:
- RIVESTIMENTO DURO
- HUMUS

PROPRIETÀ

Quote di comproprietà

A ½ BRUNI ROSSANO PAOLO, 18.05.1968

Modo di acquisto

COMPRAVENDITA, DG 22486/30.10.2001

RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 13841/07.07.2025

B ½ BRUNI AGUSTINA, 28.08.1968

Modo di acquisto

COMPRAVENDITA, DG 22486/30.10.2001

RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 13841/07.07.2015

SERVITÙ

Nessuna servitù.



BBK ARCHITETTI Sagl
via Calprino 13 – 6900 Paradiso
Mail: bbkarchitettisagl@gmail.com
arch.Bianchi Lara – AAM/OTIA/SIA – (+41)76.398.21.55
arch.Berquier Köhli Romina – AAM/OTIA – (+41)79.707.56.96

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE (UE - BELLINZONA)
FR.193'270.00 + INTERESSI E SPESE
grava quota A
DG 4600/02.03.2022
- grava pure RF di LUGANO - CADRO part. 458 quota A

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE (UE – BELLINZONA)
FR.77'550.-- + INTERESSI E SPESE
grava quota A
DG 5430/16.03.2022
- grava pure RF di LUGANO – CADRO part.458 quota A

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE (UE – MENDRISIO)
FR. 988'936.80 + INTERESSI E SPESE
DG 25839/03.10.2024

MENZIONI

RESTRIZIONI RAGGRUPPAMENTO TERRENI
DG 5933/20.12.1976

PIANO REGOLATORE
DG 3288/05.07.1991

RESTRIZIONE DEL DIRITTO DI ALIENAZIONE A NORMA DELLA LPP
grava quota B
DG 22243/23.09.2002

RESTRIZIONE DEL DIRITTO DI ALIENAZIONE A NORMA DELLA LPP
grava quota A
DG 4406/23.02.2009

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

F IPOTECA LEGALE di grado LEG (I.L. DI DIRITTO PUBBLICO)
FR. 3'719.50
COMUNE DI LUGANO
grava quota A
DG 21498/06.08.2024
- A GARANZIA CONTRIBUTI, DG 21498/06.08.2024

A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso
FR.200'000.00 10.00% IL PORTATORE
DG22487/30.10.2001
Società anonima
BANCA POPOLARE DI SONDRIO (SUISSE),
LUGANO
DG881/16.01.2002

B CARTELLA IPOTECARIA DI 2. grado con diritto di subingresso
FR:560'000.00 10% IL PORTATORE
DG 17219/17.07.2002
Società anonima
BANCA POPOLARE DI SONDRIO (SUISSE),
LUGANO

DG 19018/12.08.2002

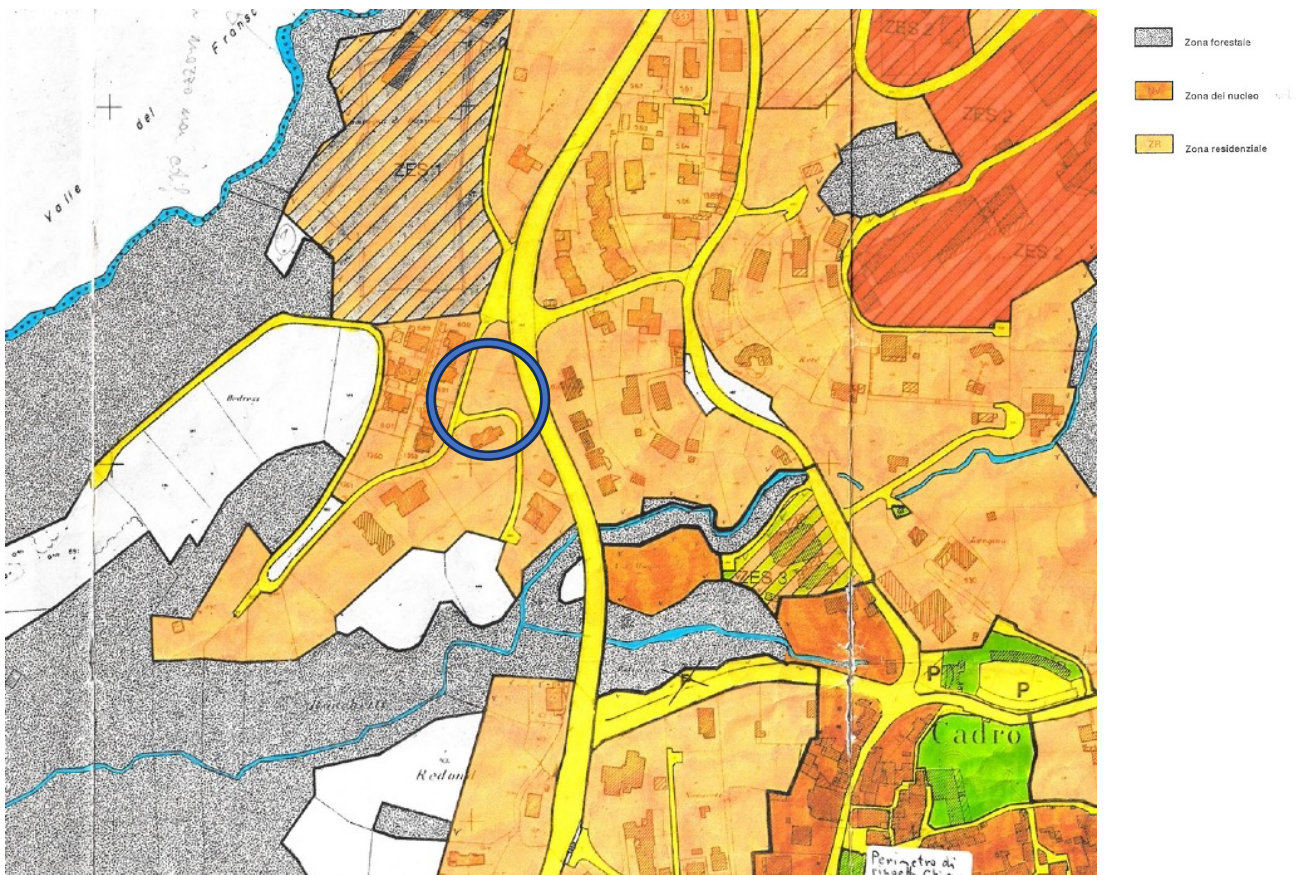
- C** CARTELLA IPOTECARIA di 3. grado con diritto di subingresso
FR. 70'000.00 10% IL PORTATORE
DG 26545/15.10.2003
Società anonima
BANCA POPOLARE DI SONDRIO (SUISSE),
LUGANO
DG 27468/27.10.2003
- D** CARTELLA IPOTECARIA di 4. grado con diritto di subingresso
FR. 500'000.00 10% IL PORTATORE
DG 29496/10.12.2008
- DI PARI GRADO, DG 29496/10.12.2008
- E** CARTELLA IPOTECARIA di 4. grado con diritto di subingresso
FR:500'000.00 10% IL PORTATORE
DG 29497/10.12.2008
- DI PARI GRADO, DG 29497/10.12.2008

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

Nessuna.

4. Norme di Piano Regolatore

Secondo il Piano Regolatore comunale attualmente in vigore, il fondo risulta situato nella **zona residenziale ZR**





La zona residenziale è di principio destinata alla residenza. Sono ammesse solo quelle attività commerciali, di servizio e artigianali compatibili con la destinazione preponderante della zona.

- Altezza massima delle costruzioni: 8.0 metri alla gronda.
- Indice di sfruttamento massimo: 0.45.
- Indice di occupazione massimo: 40%.
- Area verde minima: 30% della superficie edificabile.

5. Sopralluogo

Il sopralluogo è stato effettuato il 20.02.2025, sia all'esterno che all'interno dell'immobile presente sul mappale, ad esclusione di due delle camere da letto al primo piano di cui non è stato autorizzato l'accesso. La struttura architettonica esistente viene valutata con un sopralluogo semplice. Le componenti non accessibili come le condotte sottotraccia o i materiali rivestiti non vengono portati 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.

6. Ubicazione

Il fondo è situato nel Comune di Lugano-Cadro, in via del Sole 1. Confina da un lato con Via Ronchetti (ovest) e dall'altro con via Circonvallazione (est). A nord si trova il mappale 458 RFD, anch'esso di proprietà dei signori Bruni, ma non oggetto della presente perizia. A circa 400 metri si trova la linea di trasporto pubblico, mentre la stazione FFS di Lugano dista 7 km. L'accesso all'asse autostradale di Lugano Nord è a 6,8 km. A Cadro si trovano sia la scuola dell'infanzia che la scuola elementare. La scuola media invece, è situata a Pregassona. I primi negozi sono a Canobbio, ad una distanza di circa 3,2 km.

Il mappale si trova in una zona residenziale, circondato da edifici unifamiliari di diverso stile e dimensione. Ha una superficie complessiva di 781 mq, di cui 166 mq, secondo l'estratto del Registro fondiario, sono occupati dall'edificio abitativo.

(vedi allegato: *planimetria ufficiale, scala 1:500*).

7. Valutazione della situazione

Lo stabile, contrassegnato con la lettera A sul piano catastale, è stato costruito tra il 2002 e il 2003 ed è l'unico edificio presente sul fondo. Si tratta di manufatto adibito ad abitazione unifamiliare edificato in una posizione sopraelevata rispetto alla strada comunale d'accesso, via del Sole.

Un cancello elettrico e una rampa esterna pavimentata con lastre di cemento lavato conducono i pedoni all'ingresso principale. Il piazzale asfaltato antistante l'autorimessa interrata, assicura l'accesso veicolare.

Il restante spazio esterno è composto da un camminamento perimetrale, una veranda con grill, una piscina interrata, due accessori e un giardino recintato.

8. Valutazione dell'edificio

L'oggetto della stima è una casa unifamiliare in comproprietà tra i due coniugi (A1/2 Bruni Rossano Paolo, B1/2 Bruni Agustina). L'edificio, come rappresentato nei piani forniti (vedi allegato), si sviluppa su 3 piani ed è così composto:

- P-1: autorimessa con due posti auto, scala interna di collegamento al piano terra, corridoio, locale tecnico, rifugio, lavanderia, e cantine.



BBK ARCHITETTI Sagl
via Calprino 13 – 6900 Paradiso
Mail: bbkarchitettisagl@gmail.com
arch.Bianchi Lara – AAM/OTIA/SIA – (+41)76.398.21.55
arch.Berquier Köhli Romina – AAM/OTIA – (+41)79.707.56.96

- PT: entrata con accesso pedonale, atrio-guardaroba, cucina abitabile, locale wc, piccola camera ospiti, soggiorno con camino a legna, pranzo, zona studio, scala di collegamento al P1.
- P1: corridoio, 3 camere, locale bagno, camera matrimoniale con guardaroba e locale doccia-bagno privato.

Secondo i piani forniti dal committente la **SUL** (Superficie Utile Lorda) è pari a circa:

P-1	0 mq
PT	165.30 mq
P1	157.00 mq
Totale SUL	322.30 mq

9. Descrizione tecnica:

Costruzione grezza

Canalizzazioni	acque luride: allacciamento alla canalizzazione comunale; acque chiare: dispersione tramite pozzo perdente.
Struttura	si presume che la struttura portante orizzontale sia realizzata in calcestruzzo armato, così come tutti i muri portanti e i muri contro terra.
Copertura	tetto a falde con copertura in tegole di colore bruno. Gronda perimetrale in C.A e lattoneria in rame.
Facciate	Le facciate sono in doppia muratura con isolamento nell'intercapedine. Esternamente sono stati utilizzati mattoni facciavista tipo RDB.

Finiture

I materiali utilizzati per tutte le opere di finitura sono di qualità standard e la loro messa in opera ne rispetta la fattura. L'abitazione si presenta in discreto stato, può essere abitata anche se necessita qualche intervento di manutenzione (piccole riparazioni).

Attenzione: si segnala un importante problema di muffa dovuto probabilmente ad umidità ascendente o alla perdita di una tubatura passante all'interno di una delle pareti perimetrali della camera ospiti al PT (da considerare inagibile fino alla risoluzione della problematica) e nel locale tecnico al P-1.

(vedi allegato "Documentazione fotografica").

Serramenti esterni	i serramenti sono realizzati in alluminio, colore nero, con doppio vetro. Tutte le finestre hanno ante apribili a battente.
Oscuramenti esterni	lamelle a pacchetto in alluminio regolabili con comando elettrico. Non vi sono altre protezioni solari.
Porta d'entrata	in alluminio, pannellata, con inserto in vetro. Chiusura di sicurezza.
Porte interne	impiallacciate, con telaio a cassetta e finitura in laminato, colore legno chiaro.
Pavimenti	una delle zone adibita a cantina ha un pavimento in ghiaia. Nel restante piano interrato, nel piano terreno, su tutte le scale, nei bagni e nel corridoio al primo piano sono state posate piastrelle in grès porcellanato lucido o in ceramica, di diverso colore e dimensione. Nelle camere al primo piano, nella cabina armadio e nella camera ospiti è stato posato un parquet.



BBK ARCHITETTI Sagl
via Calprino 13 – 6900 Paradiso
Mail: bbkarchitettisagl@gmail.com
arch.Bianchi Lara – AAM/OTIA/SIA – (+41)76.398.21.55
arch.Berquier Köhli Romina – AAM/OTIA – (+41)79.707.56.96

Rivestimenti	i bagni sono rivestiti con piastrelle su tutte le pareti, fino ad un'altezza di circa 2.20 ml.
Apparecchi sanitari	3x wc sospesi in ceramica con cassette sottomuro, 3x lavabi in ceramica incassati o parzialmente incassati nel mobilio fisso, 2x docce con cabina in vetro e piatto doccia in ceramica, 1x vasca da bagno standard, 1x vasca da bagno triangolare (nella camera matrimoniale).
Pareti interne e soffitti	pareti interne e soffitti tinteggiati di bianco.
Cucina	mobili di base e pensili laminati di colore giallo, piano di lavoro e para schizzi in granito. Elettrodomestici: piano cottura in vetroceramica, lavastoviglie, frigorifero, congelatore, forno, microonde, forno a vapore (secondo le indicazioni fornite: non funzionante), macchina del caffè integrata (secondo le indicazioni fornite: non funzionante). Cappa aspirante ad incasso. Gli apparecchi hanno marca Zug e Miele.
Mobilio fisso	nei tre bagni specchio e mobili integrati attorno ai lavandini. Gli armadi presenti in corridoio e nel guardaroba possono essere considerati mobilio fisso perché realizzati su misura.
Impianto elettrico	di qualità standard. Si presume che sia stato effettuato un certificato Rasi. Videocitofono e impianto di allarme.
Impianto RVS	riscaldamento e produzione di acqua calda con caldaia a gas alimentata da un serbatoio esterno interrato. Distribuzione del calore tramite serpentine a pavimento. Aria condizionata, un'unità per piano: unità al PT (secondo le indicazioni fornite: non funzionante), unità al P1 attualmente scollegata. Camino a legna in soggiorno.
Garage:	autorimessa per due auto, portone di accesso in legno con apertura elettrica. Pavimento in piastrelle. Pareti interne e soffitto in C.A. tinteggiato di bianco.

Sistemazione esterna

Rampa pedonale e camminamenti	in lastre prefabbricate di cemento lavato.
Piazzale	in pendenza, asfaltato.
Recinzioni	la proprietà è delimitata da un muro di contenimento in calcestruzzo armato e mattoni facciavista a est, sul restante perimetro è stata posata una rete metallica di colore verde sopra un muro in calcestruzzo di altezza variabile. L'accesso pedonale è dotato di un cancello di metallo apribile elettricamente.
Giardino	prato con piscina interrata, veranda, 2 accessori, siepe perimetrale.
Accessori	una tettoia e una casetta da giardino in legno.
Piscina	riscaldata. Secondo le indicazioni fornite, attualmente non funzionante.
Veranda	circa 35 mq. Struttura portante in legno con copertura in lastre ondulate e soffitto ribassato. Pavimento in prefabbricati di cemento lavato, serramenti fissi su due lati. Camino-grill, elettricità. Non accessibile direttamente dall'interno dell'abitazione.



BBK ARCHITETTI Sagl
via Calprino 13 – 6900 Paradiso
Mail: bbkarchitettisagl@gmail.com
arch.Bianchi Lara – AAM/OTIA/SIA – (+41)76.398.21.55
arch.Berquier Köhli Romina – AAM/OTIA – (+41)79.707.56.96

Attenzione: la struttura è stata parzialmente realizzata sul mappale 458 RFD Lugano-Cadro. Attualmente anch'esso risulta di proprietà dei signori Bruni. Qualora uno dei due mappali dovesse essere venduto a terzi, dovranno essere presi i giusti provvedimenti in merito.

Il giardino, la siepe, la piscina e la veranda necessitano di opere di manutenzione. Si raccomanda inoltre di verificare con l'ufficio tecnico competente le varie autorizzazioni per tutte le realizzazioni esterne.

10. Valore di stima ufficiale

Stima calcolata il 04.06.2016

Terreno	Sedime (mq)	Stima (CHF)
Terreno complementare	781	137'758 CHF

Edifici

A	Edificio abitativo	166	423'360 CHF
B	Edificio accessorio	10	Solo sedime

Valore globale di stima **561'118 CHF**

11. Valore di stima peritale

Edificio				
Superficie al P-1	164.9 mq x 2.83	466.70 mc	600.00 fr/mc	280'020.00 fr.
Superficie al PT	162.90 mq x 2.91	474.00 mc	850.00 fr/mc	402'900.00 fr.
Superficie al 1°P	165.30 mq x 2.91	481.00 mc		408'850.00 fr.
Superficie solaio/tetto	197.80 mq x 1.02 (h. media)	201.80 mc	600.00 fr/mc	121'080.00 fr.
Totale edificio		1'623.50 mc		1'212'850.00 fr.
Esterno				
Sistemazioni esterne			AC	85'000.00 fr.
Piscina				20'000.00 fr.
Veranda esterna				35'000.00 fr.
Accessorio				1'000.00 fr.
Accessorio				3'000.00 fr.
Totale esterno			AC	144'000.00 fr.
Terreno				
Valore del terreno		781.00 mq	1'300.00 fr/mq	1'015'300.00 fr.
Deprezzamento interventi necessari			AC	-30'000.00 fr.
Valore di stima mappale 459 RFD				2'342'150.00 fr.

Le superfici e i volumi secondo norma SIA 416 sono stati calcolati mediante i piani e l'estratto aggiornato fornito dal Registro Fondiario, in allegato. Non è stato effettuato un rilievo dello stabile, motivo per cui le quote potrebbero variare sensibilmente. L'importo al mc e al mq è stabilito in base alla funzione e allo stato attuale delle parti considerate.

12. Criteri di valutazione

Il valore venale della proprietà corrisponde al valore commerciale attuale, come indicata a Registro Fondiario e nello stato del giorno di riferimento. Il prezzo deve rispecchiare il valore di mercato oggetto di una normale trattativa di compravendita nello stato in cui si trova.

Tale valore, oltre a considerare il costo di costruzione al metro cubo secondo lo standard utilizzato, viene ridotto dell'eventuale deprezzamento osservato e prende in considerazione l'andamento del mercato immobiliare nella regione.



BBK ARCHITETTI Sagl
via Calprino 13 – 6900 Paradiso
Mail: bbkarchitettisagl@gmail.com
arch.Bianchi Lara – AAM/OTIA/SIA – (+41)76.398.21.55
arch.Berquier Köhli Romina – AAM/OTIA – (+41)79.707.56.96

Elementi inclusi nella perizia

L'immobile con tutte le attrezzature fisse, i terreni facenti parte dello stesso mappale, la sistemazione esterna.

Elementi non inclusi nella perizia

Il mobilio, gli arredamenti in genere, qualunque valore affettivo, i materiali vari depositati all'interno dei mappali, tutti gli elementi provvisori, quali tettoie o elementi mobili indipendenti, situati sul fondo.

13. Considerazioni finali

In base al calcolo del valore dell'intera proprietà (vedi punto 11), vista l'attuale situazione del mercato immobiliare, considerato il livello delle finiture e lo stato attuale del bene, si ritiene che il valore commerciale complessivo dell'oggetto in questione si possa considerare pari a:

circa 2'340'000.00.- CHF (arrotondamento)

tenendo conto di una tolleranza di +/- 10%

di conseguenza il valore delle singole quote di comproprietà è suddiviso come segue:

- Valore quota **A 1/2** di Bruni Rossano Paolo: **1'170'000.00.- CHF (arrotondamento)**
- Valore quota **B1/2** di Bruni Agustina: **1'170'000.00.- CHF (arrotondamento)**

A conclusione della procedura di stima, e con la consegna del presente referto, il perito dichiara:

- di aver svolto con diligenza e cura il proprio incarico
- che il valore di stima è stabilito secondo scienza e coscienza
- di aver personalmente visionato l'oggetto da esaminare sia internamente che esternamente
- di cedere all'Ufficio di esecuzione del Distretto di Mendrisio il diritto di autore per quanto riguarda il presente rapporto peritale in estratto o in intero sui Fogli Ufficiali Ticinese e Svizzero e su Internet.

Il perito:

BBK ARCHITETTI Sagl
arch. Lara Bianchi

.....

Allegati

- estratto ufficiale dal Registro Fondiario Definitivo aggiornato
- estratto dalla Carta Nazionale, scala 1:25'000
- ortofoto dell'oggetto della stima, scala 1:1'000
- planimetria ufficiale, scala 1:500
- piani forniti dal committente
- documentazione fotografica