



Stefano Mazzetti Architettura Sgl

Architetto SUP/OTIA

Specialista antincendio VKF

Consulenze e incarti energetici

Perizie tecniche edili

Stime immobiliari

Casella postale 7
CH-6874 Castel San Pietro
IVA: CHE-268.054.694

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Proprietà Salaris | Mappale 1590 a Tresa-Croglia

Scopo Determinazione del valore commerciale

Committente Ufficio di esecuzione, Mendrisio

Data Settembre 2025

Sommario

1	PREMESSA	3
1.1	Incarico	3
1.2	Basi	3
1.3	Data di riferimento e riserve	3
2	OGGETTO.....	4
2.1	Analisi contesto ed edificio.....	4
2.2	Estratto mappa	5
2.3	Registro fondiario.....	7
2.4	Piano regolatore.....	7
2.5	Condizioni dello stabile	7
3	CALCOLI	8
3.1	Classe di posizione	8
3.2	Valore edificio accessorio	8
3.3	Valore del terreno	9
3.4	Valore dell'oggetto allo stato attuale	9
4	OSSERVAZIONI CONCLUSIVE	10
4.1	Sostanze nocive.....	10
4.2	Plausibilizzazione	10
5	VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO	10
6	ALLEGATI	11
6.1	Fotografie	11

1 PREMESSA

1.1 Incarico

L'ufficio di esecuzione di Mendrisio mi ha incaricato di eseguire una perizia di stima della proprietà sul fondo base particella numero 1590 RFD di Tresa-Croglio per la vendita all'asta.

La proprietà è intestata alla Signora Salaris Giuliana.

Il mappale non è edificato ad eccezione di un piccolo accessorio.

1.2 Basi

- Estratto del registro fondiario;
- visita della proprietà eseguita il 26 agosto 2025 con rilievo fotografico e accertamento dello stato dell'immobile.

1.3 Data di riferimento e riserve

La perizia fa riferimento allo stato dell'oggetto nel giorno di sopralluogo. I valori calcolati ed i riferimenti saranno attuali finché lo stato della proprietà o del mercato immobiliare non dovesse mutare in maniera rilevante.

La valutazione si basa su un breve sopralluogo. Si declina quindi ogni responsabilità per difetti di costruzione e altri danni non identificabili, non riscontrabili o volutamente celati durante lo stesso sopralluogo.

Non è nota la presenza di materiali e sostanze pericolose, quali amianto, gas radon, ecc. senza ulteriori indagini.

L'ufficio di esecuzione di Mendrisio mi ha incaricato di eseguire questa valutazione. Essa ha validità unicamente per lo stesso committente e solo allo scopo di messa all'asta.

Il perito concede al committente diritto d'autore per la pubblicazione di estratti e per intero della presente valutazione su fogli ufficiali Ticinese e Svizzero e su internet.

2 OGGETTO

2.1 Analisi contesto ed edificio

Si tratta di una casa secondaria unifamiliare a Beride, frazione di Tresa.
L'accesso alla parcella è garantito da una strada privata coattiva che si dirama dalla strada comunale.
La grande tranquillità della zona e la distanza dai principali servizi rendono il contesto di inserimento dell'oggetto mediamente favorevole.
Il terreno si situa al limite del nucleo di Beride, con a stretto contatto con il bosco e spazi verdi.

Il terreno risulta in leggera pendenza e terrazzato.
L'edificio accessorio a un piano è composto da un singolo locale.

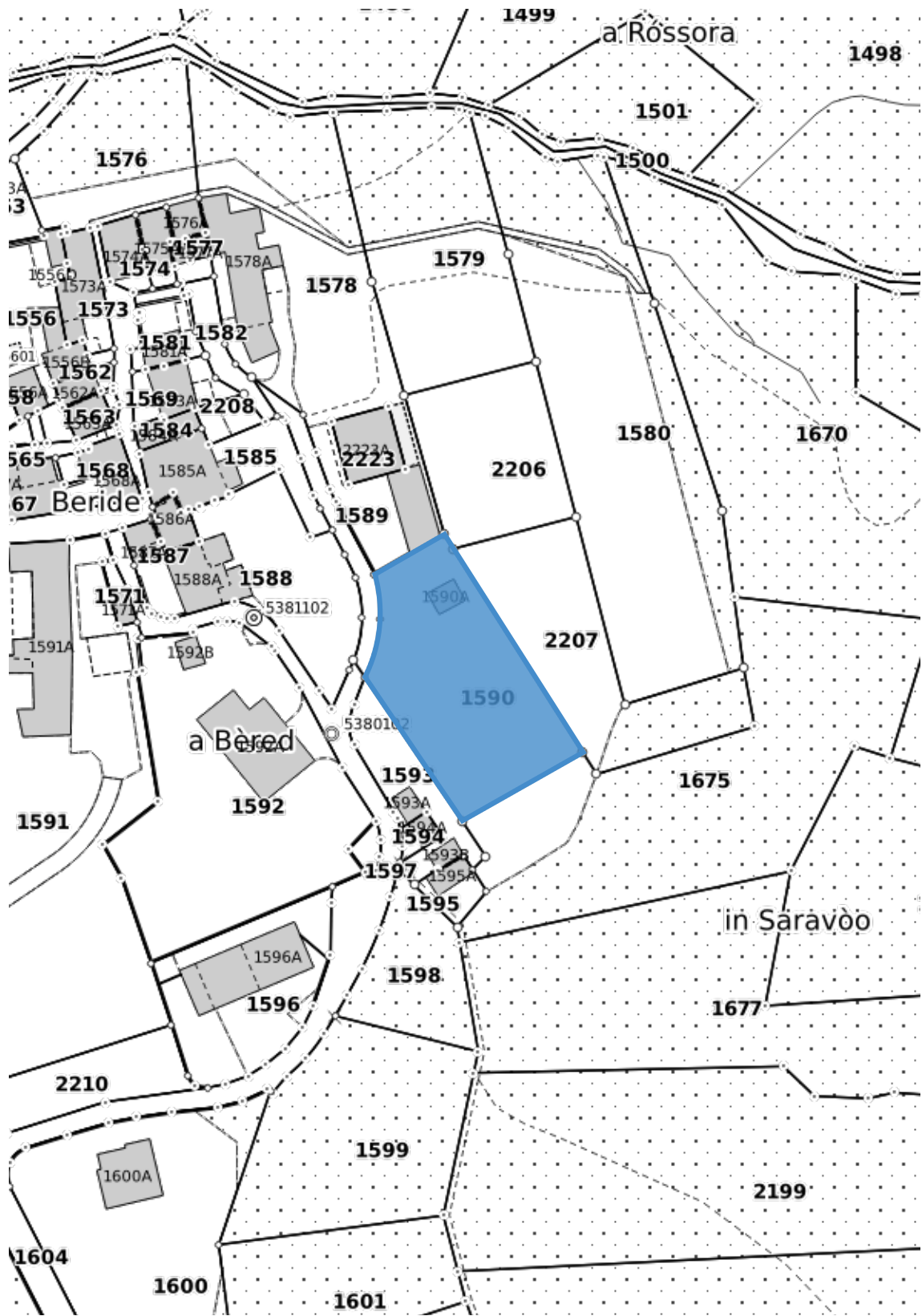
La struttura principale è massiccia, realizzata in mattoni e pietra naturale.
Struttura del tetto pendente: in legno, copertura con ondulati.
Lattoneria in rame; finestre in legno, senza protezioni solari.

All'esterno vi è un grande prato verde terrazzato non curato e incolto.
La proprietà è cinta con pali in legno e rete metallica.

Non sono disponibili posti auto.

La costruzione è stata edificata negli anni '70.

2.2 Estratto mappa



Estratto mappa 1:1000



Ortofoto 1:2000

2.3 Registro fondiario

A registro fondiario non sono indicate servitù che pregiudicano il valore finale della proprietà.

Viene menzionata la coattiva sul mappale 1589, quota E 5/30.

Valore di stima edificio accessorio	2'350.- CHF
Valore di stima terreno edificabile	81'245.- CHF
Valore globale di stima ufficiale:	83'595.- CHF

2.4 Piano regolatore

Il piano regolatore situa parte del fondo in due zone distinte:

- 844 mq in zona residenziale estensiva (R2);
- 65 mq in zona posteggi.

La prima è soggetta a piano di quartiere obbligatorio (PQ1), mai realizzato o presentato per approvazione, mentre la seconda non è edificabile.

Le NAPR sono di per sé poco restrittive al di fuori dell'obbligo di preparare un piano di quartiere.

Indice di sfruttamento	0.4
Indice di occupazione	35%
Altezza massima	8.5 m

2.5 Condizioni dello stabile

La proprietà è in discreto stato.

Gli spazi esterni sono incolti ma comunque in discreto stato.

3 CALCOLI

È stato deciso di svolgere un'analisi immobiliare del valore reale. Questo tipo di valutazione ricava il valore di vendita di un immobile basandosi sul volume del costruito, tenendo in considerazione finiture e qualità.

3.1 Classe di posizione

A. Ubicazione		
Villaggio, piccola località	CP	2
B. Utilizzo		
Zone residenziali	CP	3
C. Posizione		
Attrattività	CP	3
D. Viabilità		
Servizi pubblici, negozi, cultura, ecc.	CP	2
E. Situazione di mercato		
<u>Offerta e domanda per l'oggetto considerato</u>	<u>CP</u>	<u>3</u>
Totale		13
Media		2.6
Classe di posizione calcolata	CP	2.6
Percentuale di costo del terreno su investimento totale, calcolata secondo metodo delle classi di posizione		16.25 %

3.2 Valore edificio accessorio

Trattandosi di un piccolo edificio accessorio in muratura massiccia, ben mantenuto ma senza allacciamenti diretti il perito conferisce allo stesso un valore venale al netto della vetustà pari a:

20'000.- CHF

3.3 Valore del terreno

Superficie del terreno	909 mq
Superficie del terreno edificabile	844 mq
Indice di sfruttamento	0.4
Altezza massima	8.5 m

SUL massima	337.6 mq
-------------	----------

Volume massimo SUL realizzabile (2 piani fuori terra riscaldati e 1 interrato, tetto pendente) 168.8 mq x 9.5 m	1'603.6 mc
---	------------

Costo edificio massimo realizzabile

1'603.6 mc x 900 CHF/mc =	1'443'240.- CHF
---------------------------	-----------------

Costi accessori pari al 10% =	144'324.- CHF
-------------------------------	---------------

Totale costo dell'edificio realizzabile	1'587'564.- CHF
---	-----------------

Valore del terreno secondo i costi di edificazione

Sapendo che l'incidenza del terreno sul costo totale dell'operazione è del 16.25 %
sappiamo che il costo dell'edificio è pari a 83.75%

Costo totale operazione 1'587'564.- CHF / 83.75% =	1'895'599.- CHF
---	-----------------

Costo terreno 1'895'599.- CHF – 1'587'564.- CHF =	308'035.- CHF
--	---------------

Minor valore per obbligo di piano di quaritere (-25%)	- 77'009.- CHF
---	----------------

Valore totale	231'026.- CHF
---------------	---------------

Arrotondato a	230'000.- CHF
---------------	---------------

Costo al metro quadrato 230'000.- CHF / 844 mq =	272.- CHF/mq
---	--------------

3.4 Valore dell'oggetto allo stato attuale

Valore edificio accessorio	20'000.- CHF
----------------------------	--------------

<u>Valore del terreno</u>	<u>230'000.- CHF</u>
---------------------------	----------------------

250'000.- CHF

4 OSSERVAZIONI CONCLUSIVE

4.1 Sostanze nocive

Il perito non si è soffermato con attenzione sulla presenza di sostanze nocive nell'oggetto in valutazione.

Vista l'età dello stabile è comunque plausibile la presenza di amianto, piombo e derivati.

Se la committente dovesse ritenerlo necessario per una migliore valutazione si invita a consultare un esperto in materia.

4.2 Plausibilizzazione

I risultati calcolati ed ottenuto sono frutto di canoni locativi plausibili e ottenibili sul mercato.

5 VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO

250'000.- CHF

Il perito dichiara di avere eseguito questa valutazione immobiliare con diligenza e senza pregiudizi e che il valore finale è stato calcolato secondo scienza e coscienza.

Il valutatore
Arch. Stefano Mazzetti

Allegati:

- estratto mappa
- estratto del registro fondiario
- fotografie dal sopralluogo

6 Allegati

6.1 Fotografie



Accessorio e terreno



Terreno

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

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: TRESA-CROGLIO
Numero fondo: 1590
Superficie totale: mq 909
Ubicazione: a Bèred
Numero piano: 18
Intavolazione nel SIFTI: 30.12.2011

COPERTURA DEL SUOLO

A	mq	20	EDIFICIO
NE	mq	889	SUPERFICIE NON EDIFICATA - HUMUS

PROPRIETA'

SALARIS GIULIANA, 14.09.1943

Modo di acquisto
SUCCESSIONE, DG 4856/06.08.1981
DIVISIONE EREDITARIA, DG 4857/06.08.1981
SCIoglimento DI COMPROPRIETA', DG 8527/16.12.1985

SERVITU'

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

PIGNORAMENTO (UE - LUGANO)
CHF. 3'000.00
DG 1532/23.01.2025

PIGNORAMENTO (UE - LUGANO)
FR. 2'100.00
DG 14580/26.06.2025

MENZIONI

COMPROPRIETA' COATTIVA
su RF di TRESA-CROGLIO part. 1589, QUOTA E 5/30
DG 27208/17.11.2010

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

Nessuno.

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, 26.08.2025 10:17



Ufficio dei Registri del distretto di Lugano

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

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017

Comune di Tresa-Croglio

Fondo 1590

Superficie totale mq 909

Valore globale di stima

83.595 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

Terreno edificabile

909 mq

81.245 CHF

Edifici

A Edificio accessorio

Sedime (mq)

20

Stima (CHF)

2.350

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, 26.08.2025 10:17