



PERIZIA DI STIMA

Proprietà : Lo Piscopo Lino
Mappale : 215 RFD – PPP 41104
Comune : Comune di Tresa - Croglio
Committente : Ufficio di esecuzione, 6850 Mendrisio
Data incarico : 18.06.2025
Data rapporto : 14.07.2025



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 – mappale 215 RFD
4. Dati estratto del Registro Fondiario Definitivo – PPP 41104
5. Norme di Piano Regolatore
6. Sopralluogo
7. Ubicazione
8. Valutazione della situazione
9. Valutazione dell'edificio
10. Descrizione tecnica
11. Valore di stima – PPP 41104 – mappale 215 RFD
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 11.07.2025, è stato allestito il presente rapporto per determinare il valore venale della PPP 41104 part. 215 RFD nel Comune di Tresa - Croglio.

La stima viene eseguita per stabilire il valore commerciale attuale della proprietà, 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 del 08.07.2025
- Piano di ripartizione della proprietà per piani – variazione PPP prima della costruzione, anno 2022
- Estratto del Piano Regolatore in vigore
- Sopralluogo effettuato in data 11.07.2025
- Piani forniti dal Comune di Tresa – Ufficio tecnico in data 01.07.2025

3. Dati estratti dal Registro Fondiario Definitivo – 215 RFD

Comune: TRESA - CROGLIO
Numero fondo: 215

Tipo di fondo: FONDO COSTITUITO IN PROPRIETÀ PER PIANI (PPP)
Superficie totale: 147 mq
Ubicazione: Purasca Superiore
Numero piano: 5
Intavolazione nel SIFTI: 14.04.2003

COPERTURA AL SUOLO

A	mq	52	EDIFICIO
NE	mq	95	SUPERFICIE NON EDIFICATA - HUMUS

FOGLI COSTITUENTI LA PPP

Foglio 41104	470/1000
Foglio 41105	530/1000

SERVITÙ

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) D. SPORGENZA – 216/1, PARTE ABITAZIONE DAL 1.P AL TETTO
a carico RF di TRESA – CROGLIO part. 216
Minuta 30.04.1964

B) D. APERTURE – DUE FINESTRE
a carico RF di TRESA – CROGLIO part. 210
Minuta 30.04.1964



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

- C) D. PASSO E ACCESSO
a carico RF di TRESA – CROGLIO part. 210
Minuta 30.04.1964
- D) O. APERTURE – 3 FINESTRE AL PT E 1 AL 1P
a favore RF di TRESA – CROGLIO part. 216
Minuta 30.04.1964

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

Nessuna.

MENZIONI

COSTITUZIONE DI PPP PRIMA DELLA COSTRUZIONE
DG 25561/23.11.2022

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE: VEDI FOGLIO PPP
DG 20749/19.10.2023

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

Fanno stato i singoli fogli della PPP.

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.

4. Dati estratti dal Registro Fondiario Definitivo – 215 RFD – PPP 41104

Comune:	TRESA - CROGLIO
Numero fondo:	215
Numero foglio PPP:	41104
Quota di PPP:	470 / 1000

DESCRIZIONE DEL FOGLIO DI PROPRIETÀ PER PIANI (PPP)

Comproprietà del fondo – part. 215, con diritto esclusivo
sull'unità n.1 composta di:
atrio, 2 camere, due docce, lavanderia, soggiorno, cucina,
al piano terra; come al piano di ripartizione



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

PROPRIETÀ

LO PISCOPO LINO, 02.10.1961
Modo d'acquisto
COMPRAVENDITA, DG 828/16.01.2019
COSTITUZIONE PPP, DG 25560/23.11.2022

SERVITÙ

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

RESTIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE (UE – LUGANO)
CH 30'600.00 + INTERESSI E SPESE
DG 16355/25.08.2023, DG 17708/14.09.2023

PIGNORAMENTO (UE – LUGANO)
CH 2'252 + INTERESSI E SPESE
DG 4214/29.02.2024

PIGNORAMENTO (UE – LUGANO)
CHF 39'898.00 + INTERESSI E SPESE
DG 26279/08.10.2024

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE (UE – LUGANO)
FR. 2'115.-- + INTERESSI E SPESE
DG 30309/25.11.2024

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE (UE – LUGANO)
FR. 37'359.00 + INT. E SPESE
DG 5663/11.03.2025

MENZIONI

COSTITUZIONE DI PPP PRIMA DELLA COSTRUZIONE
DG 25561/23.11.2022

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

CARTELLA IPOTECARIA DI 1.grado con diritto di subingresso
FR. 200'000.00 10% IL PORTATORE
DG 20749/19.10.2023

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

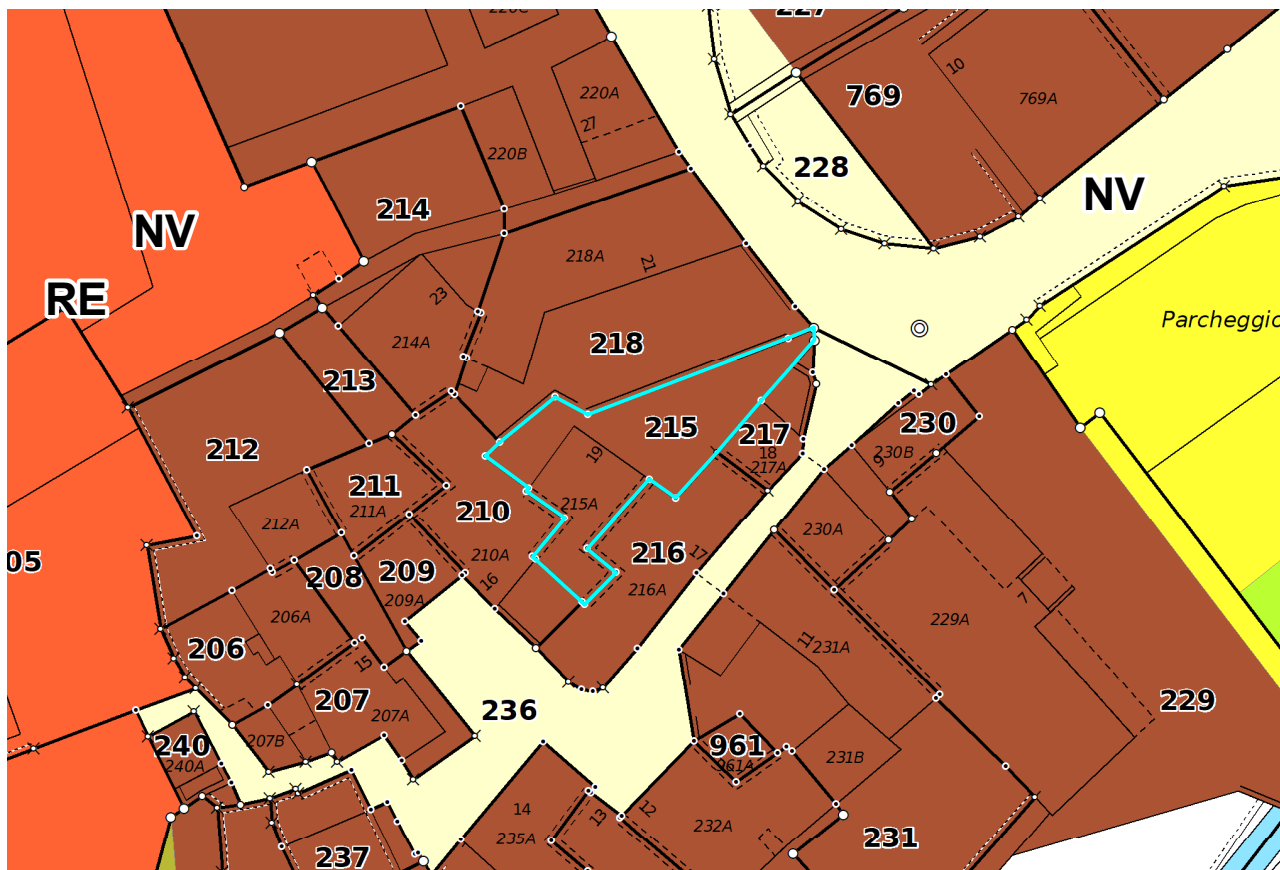
Nessuna.

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.

5. Norme di Piano Regolatore

Secondo il piano regolatore comunale attualmente in vigore, il fondo risulta situato nella **zona del nucleo (NV)**. Nel caso specifico il fondo è soggetto a PRP (vedi allegato), l'edificio è soggetto a vincolo di mantenimento.



Art. 31 Zone dei nuclei di villaggio NV

Tali zone comprendono le parti edilizie e gli spazi che compongono il tessuto insediativo degli agglomerati tradizionali di Biogno, Beride, Ronco, Castelrotto, Prezion, Madonna del Piano, Croglio, Barico, Purasca Superiore e Purasca Inferiore.

31.1. Delimitazione e tipi d'intervento

Le zone dei nuclei di villaggio sono delimitate nell'elaborato grafico in scala 1:2000 piano delle zone; tale elaborato statuisce che le zone in questione sono soggette a regolamentazione particolare.

Detta regolamentazione particolare fa capo alle prescrizioni del presente articolo e alle indicazioni normative risultanti negli elaborati grafici in scala 1:500 piano particolareggiato dei nuclei di villaggio.

Nei suddetti elaborati grafici sono specificatamente indicati:

- gli interventi edilizi ammessi rispettando vincoli planivolumetrici concernenti:
o le costruzioni e i manufatti soggetti a vincolo di mantenimento;
o le ricostruzioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni possibili.



31.2. Prescrizioni concernenti gli interventi edilizi

31.2.1. Edifici e manufatti soggetti a vincolo di mantenimento

a) (stralciato)

b) Devono essere rispettati i seguenti criteri d'intervento particolari:

- per le facciate soggette a vincolo di conservazione integrale sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione, ripristino o restauro;
- le facciate soggette a vincolo conservativo parziale possono essere oggetto di riordino compositivo nella misura dello stretto necessario, tendendo a non alterare le caratteristiche morfologiche originarie e mantenendo o restaurando gli elementi di pregio architettonico o ambientale presenti;
- le altre facciate (non evidenziate nei piani in scala 1:500) possono essere oggetto di interventi di riordino compositivo delle aperture a condizione che venga in linea di principio rispettata la predominanza delle parti piene sulle parti vuote;
- i portali di pregio e i singoli elementi architettonici, plastici o pittorici meritevoli di conservazione, possono essere unicamente oggetto d'interventi di manutenzione, ripristino o restauro;
- le nuove aperture che possono essere realizzate nell'ambito del riordino compositivo delle facciate dovranno avere forma e dimensione analoghe a quelle delle aperture tipiche originarie (prevalenza dell'altezza sulla larghezza); sono ammesse eventuali aperture di forme e dimensioni particolari a condizione che esse risultino compositivamente contrapposte a quelle tradizionali presenti e mantenute, determinando un equilibrio espressivo dialettico tra "vecchio" e "nuovo";
- finestre e porte finestre possono essere munite di ante piene o persiane, non è ammesso l'uso di avvolgibili o simili e l'applicazione di elementi esterni d'oscuramento sulle aperture ad arco;
- parapetti e balaustre devono essere eseguiti con materiali tradizionali; è escluso l'uso di lastre di eternit, lastre ondulate, laminati plastici, lamiere, ecc.;
- i tinteggi delle facciate devono essere eseguiti a calce o al minerale; colore e tonalità devono essere approvati dal Municipio sulla base della valutazione di una campionatura che è obbligatorio presentare;
- i serramenti delle aperture delle facciate devono essere trattati o tinteggiati (non è ammesso il color legno naturale chiaro);
- le murature in pietrame, se mantenute, possono essere consolidate con malta alla calce e intonaco a facciavista; rifacimenti parziali devono armonizzarsi, nel materiale e nell'esecuzione, con la muratura esistente;
- i loggiati esistenti devono essere mantenuti; la loro chiusura con superfici vetrate è concessa se eseguita con un opportuno arretramento degli infissi, in modo da non pregiudicare la lettura delle strutture originarie; vecchi loggiati otturati con tavolati o perlinature devono essere riaperti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione degli edifici;
- nuovi loggiati, nuovi porticati ed eventuali nuovi balconi possono essere realizzati se essi non alterano le caratteristiche morfologiche originarie delle facciate o quando risultano integrati in un nuovo prospetto compositivamente equilibrato;
- non è permessa la posa di quadri elettrici o altri quadri tecnici sulle facciate prospicienti le aree pubbliche e sulle facciate principali prospicienti corti e giardini; sono ammesse eccezioni qualora non vi fossero possibilità alternative, a condizione che i pannelli di chiusura dei quadri tecnici siano posati a filo di facciata e la loro superficie sia ondata e/o tinteggiata con lo stesso colore di quest'ultima;
- per la copertura del tetto devono essere utilizzate le tegole in laterizio di colore rosso oppure i coppi in laterizio di colore rosso, preferibilmente posati con la tecnica della doppia sovrapposizione, se tale tecnica non è utilizzata, devono, comunque, essere rispettate le seguenti disposizioni: o la parte iniziale della falda ("piede") deve essere eseguita "alla piemontese", o le lastre ondulate sottostanti i coppi devono essere di colore non eccessivamente dissimile da quello del laterizio; Comune di Croglio – Piano regolatore Norme di attuazione – pag. 22
- la pendenza delle falde dei tetti deve essere compresa tra il 30 e 50%;
- le sporgenze delle falde devono essere analoghe a quelle delle case tradizionali originarie; in particolare devono essere mantenute o ripristinate le dimensioni e le caratteristiche costruttive delle sporgenze di particolare effetto e fattura che presentano alcune costruzioni e che saranno di volta in volta segnalate dalle istanze comunali e cantonali competenti nell'ambito della procedura d'approvazione delle domande di costruzione;
- sulle facciate di testa, quando le linee inclinate delle falde delimitano una superficie muraria di forma triangolare, le sporgenze non devono essere superiori a m 0.40;



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

- non è ammessa la manomissione delle falde con la creazione di squarci o terrazze; sono ammessi abbaini e lucernari se equilibratamente integrati nella geometria del tetto.

31.2.2. Ricostruzioni e nuove edificazioni

a) Le prescrizioni qui di seguito enunciate valgono per:

- gli ampliamenti di un edificio da mantenere;
- le nuove edificazioni in sostituzione di costruzioni esistenti o a completamento del tessuto edilizio dei nuclei.

b) Nei casi d'ampliamento di un edificio da mantenere, l'altezza del corpo edilizio costituente l'ampliamento non può essere superiore a quella prescritta per l'edificio da mantenere.

c) L'ampliamento deve risultare integrato a quest'ultimo per quanto attiene all'ordinamento compositivo delle aperture delle facciate e alla forma del tetto.

Per le nuove edificazioni sono vincolanti:

- le disposizioni graficamente indicate nei piani in scala 1:500 e enunciate nell'annessa legenda, riguardanti: o gli indici massimi di occupazione concernenti le nuove edificazioni; o i vincoli di allineamento obbligatorio delle facciate.
- le disposizioni relative alle altezze delle costruzioni specificatamente indicate nelle "tabelle delle altezze" annesse ai singoli piani in scala 1:500.

Gli indici di occupazione devono essere computati rispetto all'intera superficie di ciascuno dei comparti edificabili graficamente delimitati nei piani in scala 1:500 o di una parte adeguatamente circoscritta della superficie, a condizione che detta parte sia oggetto di una proposta progettuale unitaria, tale da rendere possibile un razionale successivo completamento del programma edilizio complessivamente concesso nell'intero comparto.

Qualora una costruzione preesistente rendesse provvisoriamente impossibile l'edificazione in contiguità, prevista dal piano particolareggiato, devono essere rispettate le seguenti distanze:

- m 3.00 da prospetti di edifici senza aperture;
- m 4.00 da prospetti di edifici con aperture.

d) Valgono, inoltre, le seguenti disposizioni:

- la configurazione dei tetti deve avere caratteristiche geometriche semplici;
- all'interno dei comparti edificabili soggetti a un indice d'occupazione non superiore al 75%, senza vincolo di allineamento obbligatorio delle facciate, le configurazioni planivolumetriche delle costruzioni definite nell'ambito dei singoli progetti edilizi saranno valutate caso per caso dal Municipio, che richiederà il preavviso alle istanze cantonali competenti;
- rispetto a quanto prescritto dalle disposizioni sono ammesse eventuali variazioni se originate dall'obbligo di rispettare diritti di terzi o da esigenze di natura funzionale e/o formale motivate in termini progettuali; in tale senso sono ammesse variazioni fino a mass. m 0.40 rispetto alle altezze prescritte nelle tabelle delle altezze annesse ai piani in scala 1:500.

Le ricostruzioni e le nuove edificazioni devono rispettare i seguenti criteri d'intervento particolare:

- le aperture delle facciate devono essere compositivamente ordinate; non è ammessa la realizzazione di balconi; possono essere realizzati loggiati e porticati con campate aventi una larghezza massima di m 2.50;
- le aperture possono essere munite di ante piene o gelosie; non sono ammesse chiusure con avvolgibili o simili;
- i tinteggi delle facciate devono essere eseguiti al minerale o a calce; colore e tonalità devono essere approvati dal Municipio sulla base della valutazione di una campionatura che è obbligatorio presentare;
- per la copertura del tetto devono essere utilizzate le tegole in laterizio di colore rosso oppure i coppi in laterizio di colore rosso, preferibilmente posati con la tecnica della doppia sovrapposizione, se tale tecnica non è utilizzata, devono, comunque, essere rispettate le seguenti disposizioni: o la parte iniziale della falda ("piede") deve essere eseguita "alla piemontese", o le lastre ondulate sottostanti i coppi devono essere di colore non eccessivamente dissimile da quello del laterizio;
- la pendenza delle falde dei tetti deve essere compresa tra il 30 e 50%;
- sono ammessi abbaini e lucernari se equilibratamente integrati nella geometria del tetto.



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

6. Sopralluogo

Il sopralluogo è stato effettuato in data 11.07.2025, sia all'esterno che all'interno dell'immobile presente sul mappale; ad eccezione del piano cantina. 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.

7. Ubicazione

Il fondo è situato nel Comune di Tresa - Croglio, in località Purasca superiore 19 a circa 4 km dal Ponte Tresa. Croglio è collegato tramite mezzi pubblici con l'auto postale che parte dalla stazione di Ponte Tresa in cui è presente anche il servizio del FLP (Ferrovie Luganesi) che raggiunge la stazione di Lugano.

I servizi principali come Migros o Coop si trovano a circa 7 km nel Comune di Caslano, oppure a Lavena Ponte Tresa (Italia).

A circa 5 km si trova l'amministrazione comunale, la scuola dell'infanzia ha sede a Croglio e Sessa; mentre la scuola elementare è suddivisa in due sezioni di cui una con sede a Croglio - Monteggio e Sessa.

Le due sedi delle scuole medie si trovano a Bedigliora e Caslano raggiungibili mediante auto postale.

L'accesso pedonale al fondo avviene direttamente dalla strada comunale, mentre non vi è un accesso veicolare diretto ma in prossimità del fondo si trova il parcheggio comunale.

Il mappale è di forma irregolare, si trova in prossimità del nucleo di Croglio; ed è composto, secondo l'estratto del Registro Fondiario, da un edificio di 52 mq e una zona non edificata di 95 mq.

8. Valutazione della situazione

Lo stabile, e tutte le aggregazioni contrassegnate con una lettera sul piano catastale vengono presentati, descritti e valutati.

Lo stabile è composto da 2 proprietà per piani (PPP), secondo la ripartizione prima della costruzione sono entrambe di proprietà del signor Lo Piscopo Lino.

Nel presente rapporto verrà valutata unicamente la PPP 41104, che si trova al piano terreno dell'edificio.

Lo stabile è degli anni '60, fino al 2020 viene descritto nella relazione tecnica allegata alla variante in corso d'opera, come uno stabile in discreto stato e abitabile.

Nel 2018 è stata presentata una domanda di costruzione per la ristrutturazione dello stabile, nella quale erano previsti alcuni lavori interni, lasciando inalterate le pareti perimetrali.

Nel 2020 è stata presentata una variante in corso d'opera (piani allegati) che comportava la modifica della ristrutturazione da un unico appartamento alla suddivisione in due appartamenti.

I lavori, al momento attuale sono in stato di fermo da circa due anni.

L'immobile si presenta abbandonato allo stato grezzo dei lavori di ristrutturazione, le modifiche secondo il progetto rispetto all'edificio esistente sono state eseguite come da variante in corso d'opera ma non sono stati completati.

Il sopralluogo al piano cantina non è stato possibile a causa dello stato di abbandono e della mancata messa in sicurezza dell'immobile; si presume che il piano cantina sia stato predisposto come da progetto di variante. La zona non edificata del fondo risulta anch'essa in stato di abbandono, il giardino non viene più curato da diversi anni.

Il fondo non è delimitato ma è presente la sola recinzione di proprietà del mappale adiacente.

L'edificio al momento attuale non è edificabile, prima dell'occupazione andrà eseguita un'attenta verifica dell'impiantistica e della struttura portante.

9. Valutazione edificio

L'edificio, così come rappresentato nei piani della Domanda di Costruzione forniti dall'ufficio tecnico del Comune di Tresa (vedi allegato), e dai piani di ripartizione prima della costruzione si sviluppa su 3 piani ed è così composto:



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

- Piano cantina : ingresso, 2 cantine ed un ripostiglio
- Piano terreno : atrio PPP 41104, 2 camere, 2 docce, lavanderia, soggiorno e cucina. Atrio PPP 41105 e una parte comune composta da giardino e atrio.
- Primo piano : PPP 41105, atrio, 2 camere, 2 docce, ripostiglio, lavanderia, soggiorno, cucina e balcone.

Secondo i piani forniti dall' ufficio tecnico Comunale, la **SUL** (Superficie Utile Lorda) della PPP 41104 è pari a:

PC		29.00 mq
PT		78.00 mq
Spazi Comuni 470/1000	ca. 15.40 mq totali	7.24 mq
Totale SUL		114.24 mq

10. Descrizione tecnica:

Costruzione grezza

Canalizzazioni	allacciamento alla canalizzazione comunale
Struttura	si presume i muri perimetrali dell'edificio fuori terra siano realizzati in mattone e cappotto esterno. Le solette, così come i muri del piano interrato in C.A.
Copertura	tetto a due falde con copertura in tegole rimane quello esistente, non sono stati effettuati lavori di demolizione o risanamento previsto.
Facciate	la facciata rimane invariata, di colore giallo; non sono stati effettuati lavori ulteriori

Finiture

Le finiture non sono state eseguite, l'edificio rimane allo stato grezzo.
Sono stati eliminati tutti gli infissi, le porte interne, apparecchi sanitari e cucine esistenti. Al momento attuale il cantiere è in evidente stato di abbandono.

Impianto elettrico	l'impianto elettrico è stato predisposto come da progetto, ma non è stato completato. Una volta terminati i lavori andrà eseguito un nuovo rapporto RaSi.
Impianto RVS	si presuppone che sia stata eseguita la predisposizione per l'impianto di riscaldamento. Al momento attuale non vi è nessun impianto di riscaldamento utilizzabile.

Sistemazione esterna

Recinzioni	la proprietà non è delimitata da una recinzione.
Giardino	prato in pessimo stato.

È consigliato, prima di terminare i lavori, vengano effettuati dei controlli strutturali dei muri portanti, solette, carpenteria portante del tetto e delle tubazioni posate nel 2022.
Attualmente l'edificio non è abitabile.

11. Valore di stima PPP 41104 – mappale 215 RFD

PPP 41104				
Cantina 1 – PPP 41104		ca. 71.00 mc	400.00 fr/mc	28'400.00 fr.
Appartamento 1 – PPP 41104		ca. 210.00 mc	450.00 fr/mc	94'500.00 fr.
Spazi comuni (accessi)	470/1000 (47%)	7.52 mq	450.00 fr/mq	3'384.00 fr.
Giardino	470/1000 (47%)	44.65 mq	400.00 fr/mq	17'860.00 fr.
Valore di stima PPP 41104				144'144.00 fr.

Le superfici e i volumi secondo norma SIA 416 sono stati calcolati mediante i piani della DDC 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.



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

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.

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 di stima della PPP 41104 (vedi punto 11), vista l'attuale situazione del mercato immobiliare e, considerato il livello delle finiture e lo stato attuale del bene, si ritiene che il valore commerciale dell'oggetto in questione si possa considerare pari a:

circa 145'000.00.- CHF (arrotondamento).

(arrotondamento + 856.00 CHF)

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
Romina Berquier Köhli

Allegati

- estratto ufficiale dal Registro Fondiario Definitivo aggiornato
- piani di ripartizione prima della costruzione – anno 2022
- estratto dalla Carta Nazionale, scala 1:25'000
- ortofoto dell'oggetto della stima
- planimetria ufficiale, scala 1:500
- PRP (piano particolareggiato Nucleo di Purasca Superiore
- piani della Domanda di Costruzione, anno 2018/2020, forniti dal Comune di Tresa.
- documentazione fotografica

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

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: TRESA-CROGLIO
Numero fondo: 215
Tipo fondo: FONDO COSTITUITO IN PROPRIETA' PER PIANI (PPP)
Superficie totale: mq 147
Ubicazione: Purasca Superiore
Numero piano: 5
Intavolazione nel SIFTI: 14.04.2003

COPERTURA DEL SUOLO

A	mq	52	EDIFICIO
NE	mq	95	SUPERFICIE NON EDIFICATA - HUMUS

FOGLI COSTITUENTI LA PPP

Foglio 41104	470 / 1000
Foglio 41105	530 / 1000

COSTITUZIONE PPP, DG 25560/23.11.2022

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) D. SPORGENZA - 216/1, PARTE ABITAZIONE DAL I.P AL TETTO -
a carico RF di TRESA-CROGLIO part. 216
Minuta 30.04.1964

B) D. APERTURE - DUE FINESTRE -
a carico RF di TRESA-CROGLIO part. 210
Minuta 30.04.1964

C) D. PASSO E ACCESSO
a carico RF di TRESA-CROGLIO part. 210
Minuta 30.04.1964

D) O. APERTURE - 3 FINESTRE AL PT E 1 AL I.P -
a favore RF di TRESA-CROGLIO part. 216

Minuta 30.04.1964

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

Nessuna.

MENZIONI

COSTITUZIONE DI PPP PRIMA DELLA COSTRUZIONE
DG 25561/23.11.2022

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE: VEDI FOGLI PPP
DG 20749/19.10.2023

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

Fanno stato i singoli fogli della PPP.

**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, 08.07.2025 14:51



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 215

Superficie totale mq 147

Valore globale di stima

198.530 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

Terreno complementare

147 mq

10.530 CHF

Edifici

A Edificio abitativo

Sedime (mq)

53

Stima (CHF)

188.000

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, 08.07.2025 14:51

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

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: TRESA-CROGLIO
Numero fondo: 215
Numero foglio PPP: 41104
Quota di PPP: 470 / 1000

DESCRIZIONE DEL FOGLIO DI PROPRIETA' PER PIANI (PPP)

Comproprietà del fondo-part. 215, con diritto esclusivo
sull'unità n. 1 composta di:
atrio, 2 camere, 2 docce, lavanderia, soggiorno, cucina,
al piano terra; come al piano di ripartizione.

PROPRIETA'

LO PISCOPO LINO, 02.10.1961

Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 828/16.01.2019
COSTITUZIONE PPP, DG 25560/23.11.2022

SERVITU'

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (UE - LUGANO)
CHF 30'600.00 + INTERESSI E SPESE
DG 16355/25.08.2023, DG 17708/14.09.2023

PIGNORAMENTO (UE - LUGANO)
CHF 2'252 + INTERESSI E SPESE
DG 4214/29.02.2024

PIGNORAMENTO (UE - LUGANO)
CHF. 39'898.00 + INTERESSI E SPESE
DG 26279/08.10.2024

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (UE - LUGANO)
FR. 2'115.-- + INTERESSI E SPESE
DG 30309/25.11.2024

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (UE - LUGANO)
FR. 37'359.00 + INT. E SPESE
DG 5663/11.03.2025

MENZIONI

COSTITUZIONE DI PPP PRIMA DELLA COSTRUZIONE
DG 25561/23.11.2022

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso
FR 200'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 20749/19.10.2023

**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

Lugano, 08.07.2025 14:52

L'Ufficiale dei registri



pagina 2 di 2

INSERTO: A
ROGITO NO: 2303

COMUNE DI TRESA

MAPPALE 215 ex Comune di Croglio P.P.P.

Piano di ripartizione della proprietà per piani

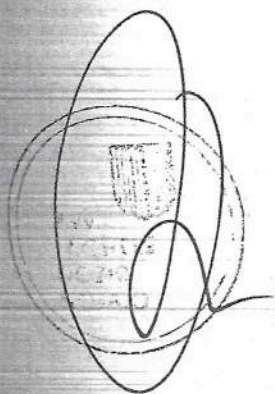
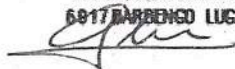
Variazione P.P.P. prima della costruzione

Scala 1:100

da pagina 1 a pagina 5

OTTOBRE 2022

MG PROGETTI SAGL
VIA TASSERA DI SOTTO 6
6917 BARBERIO LUGANO



LEGENDA

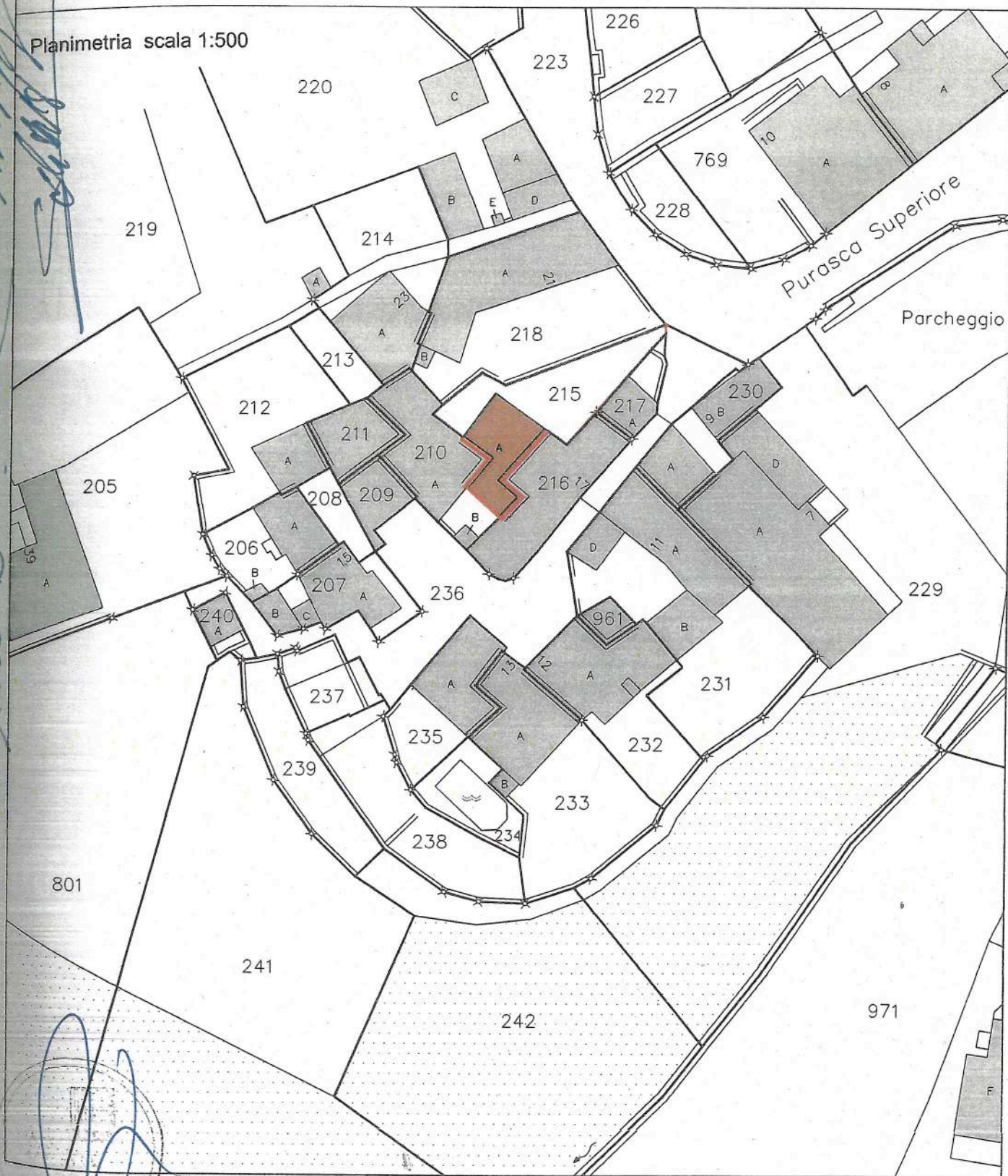


IMMOBILE RILIEVO PPP



MG PROGETTI SAGL
VIA TASSERA DI SOTTO 6
69017 BARBERIGO LUGANO

Planimetria scala 1:500

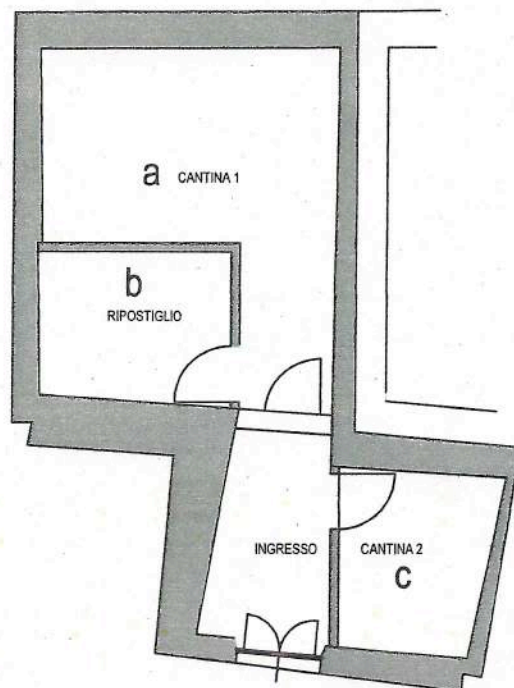


PIANO CANTINA

a : CANTINA 1 assegnata in uso esclusivo alla PPP1

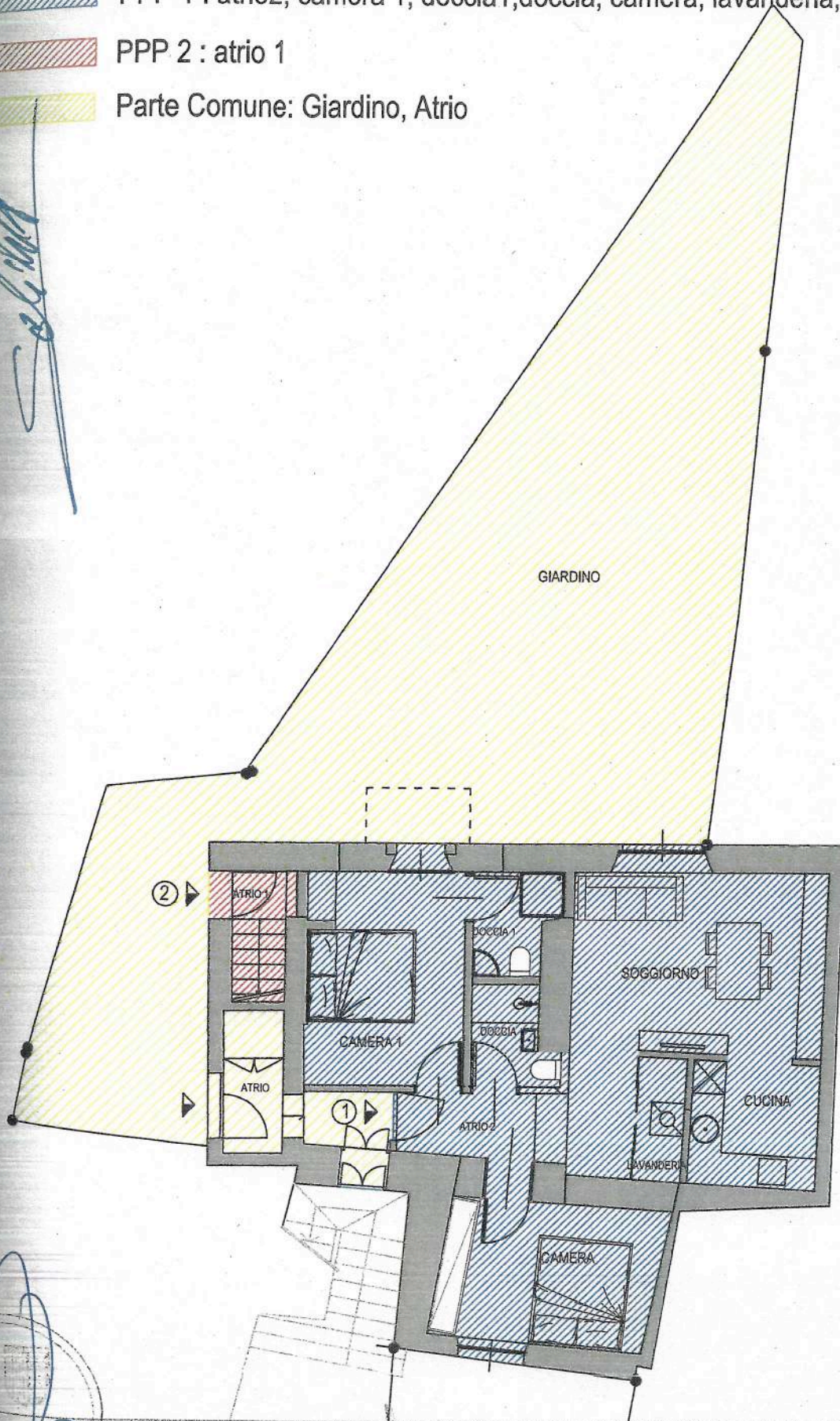
b : RIPOSTIGLIO assegnato in uso esclusivo alla PPP1

c : CANTINA 2 assegnata in uso esclusivo alla PPP2



PIANO TERRA

- PPP 1 : atrio2, camera 1, doccia1,doccia, camera, lavanderia, soggiorno, cucina
- PPP 2 : atrio 1
- Parte Comune: Giardino, Atrio



PIANO PRIMO



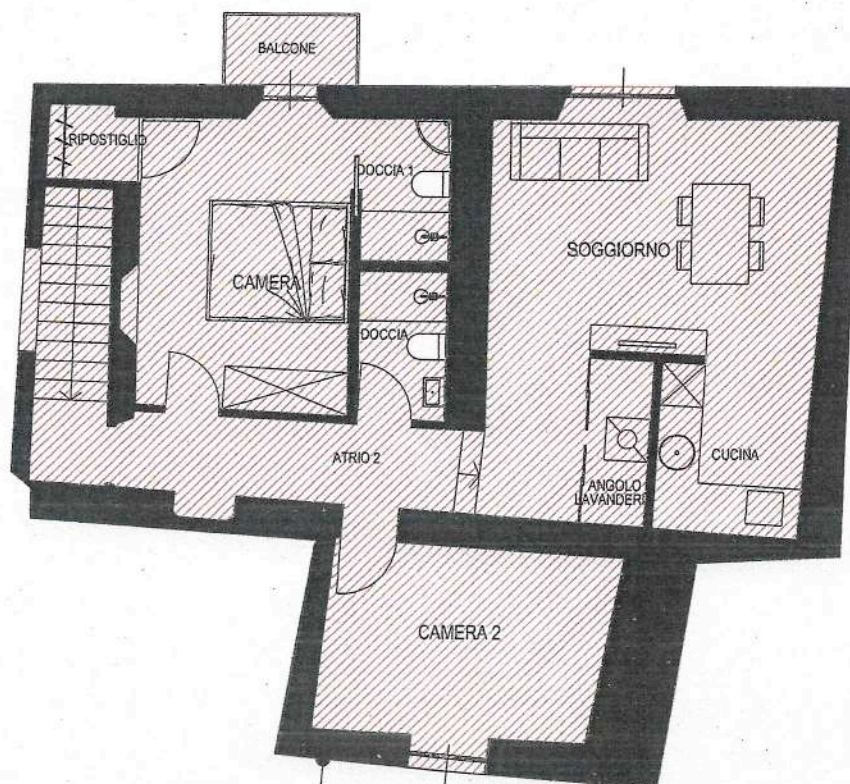
PPP 1



PPP 2 :atrio 2, camera, ripostiglio, doccia1, doccia, camera 2, lavanderia
soggiorno, cucina, balcone

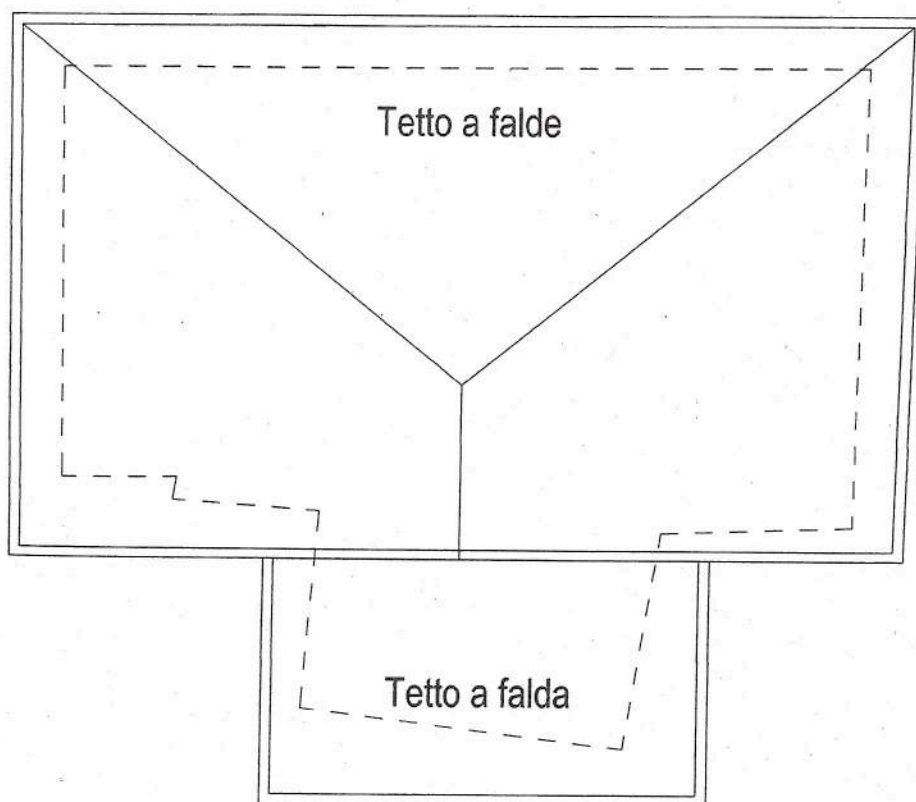


Parte Comune



PIANO COPERTURA

Tutto comune



CALCOLO QUOTE PPP

Comune di Tresa, ex Comune di Groglio mapp. 215

PIANO	PPP	LOCALI	SUP.UN. ABITATIVA	SUP. GIARDINO	SUP. BALCONE TERRAZZA	SUP. POSTO AUTO	SUP. BOX AUTO	CANTINA	SUP. TOTALE TEORICA	QUOTA DI SUP.	QUOTA DI SUP.
	N.	N.	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	PPP	PPP
Appartamento 1	1	3,5	75,29	5,09				15,10	95,48	470,81	470,00
Appartamento 2	2	3,5	98,06	5,09				4,17	107,32	529,19	530,00
									202,80	1'000,00	1'000,00

COMUNE DI TRESA

MAPPALE 215 ex Comune di Croglia P.P.P.

Piano di assegnazione delle parti comuni

Variazione P.P.P. prima della costruzione

Scala 1:100

da pagina 1 a pagina 5

OTTOBRE 2022

MG PROGETTI SAGL
VIA TASSERA DI SOTTO 6
6917 BARBERISCO LUGANO

LEGENDA



IMMOBILE RILIEVO PPP

N



MG PROGETTI SAGL
VIA TAGGERA DI SOTTO 6
6917 BARLENGO LUGANO

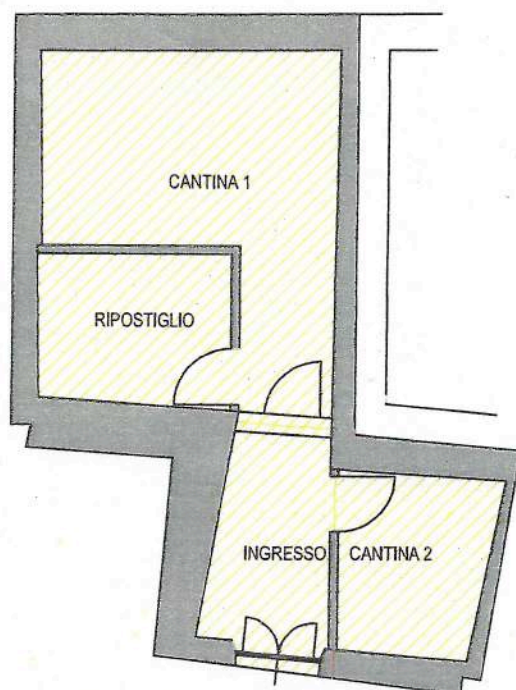
Planimetria scala 1:500



PIANO CANTINA



Parte Comune: ingresso, ripostiglio, cantina 1, cantina 2



PIANO TERRA

 PPP 1 : atrio2, camera 1, doccia1,doccia, camera, lavanderia, soggiorno, cucina

 PPP 2 : atrio 1

 Parte Comune: Giardino, Atrio

②

ATRIO 1

ATRIO

CAMERA 1

ATRIO 2

DOCCIA 1

DOCCIA

SOGGIORNO

CUCINA

LAVANDERIA

CAMERA

MG PROGETTI SAGL
VIA TASSERA DI SOTTO 6
6917 BARBENGO LUGANO

PIANO PRIMO



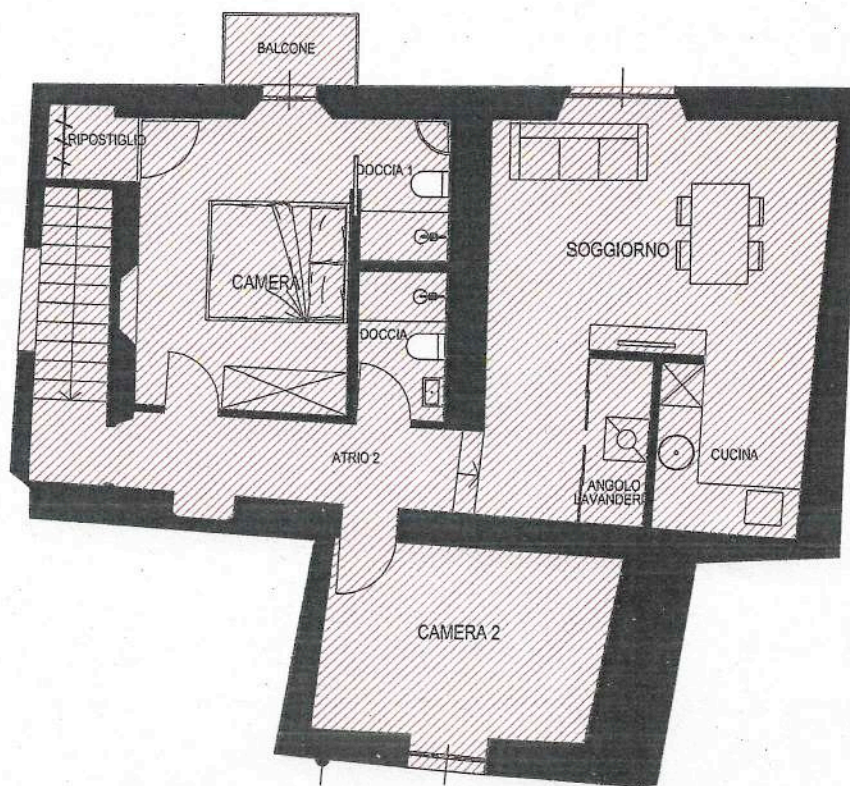
PPP 1



PPP 2 : atrio 2, camera, ripostiglio, doccia1, doccia, camera 2, lavanderia
soggiorno, cucina, balcone



Parte Comune

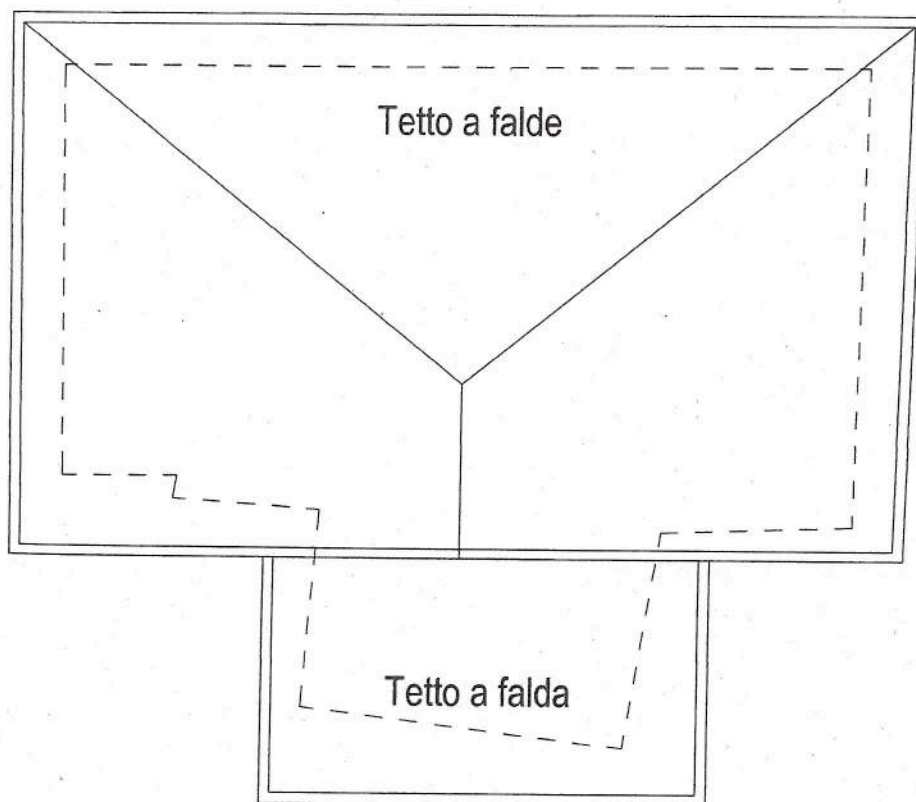


B

MG PROGETTI SAGL
VIA TASSERA DI SOTTO 6
68017 BARBENGO LUGANO

PIANO COPERTURA

Tutto comune



CALCOLO QUOTE PPP

Comune di Tresa, ex Comune di Groglio mapp. 215

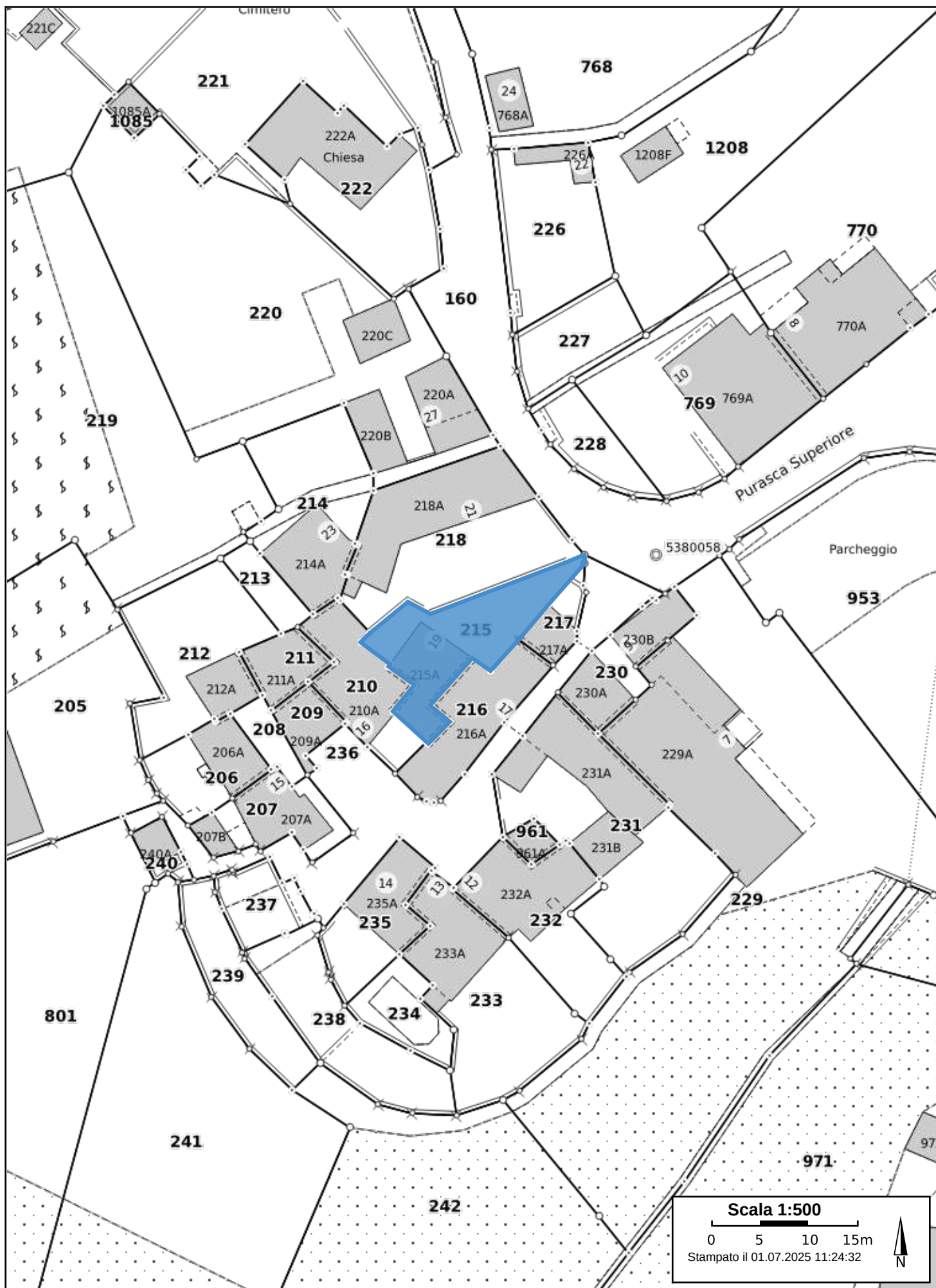
PIANO	PPP	LOCALI	SUP.UN. ABITATIVA	SUP. GIARDINO	SUP. BALCONE TERRAZZA	SUP. POSTO AUTO	SUP. BOX AUTO	CANTINA	SUP. TOTALE TEORICA	QUOTA DI SUP.	QUOTA DI SUP.
	N.	N.	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	PPP	PPP
Appartamento 1	1	3,5	75,29	5,09				15,10	95,48	470,81	470,00
Appartamento 2	2	3,5	98,06	5,09				4,17	107,32	529,19	530,00
									202,80	1'000,00	1'000,00



Schweizerische Eidgenossenschaft
 Confédération suisse
 Confederazione Svizzera
 Confederaziun svizra
 In collaboration with the cantons

www.geo.admin.ch è un portale d'accesso ad informazioni, dati e servizi geografici messi a disposizione dall'amministrazione federale. Nonostante si presti grande attenzione all'esattezza delle informazioni pubblicate su questo sito, le autorità federali declinano ogni responsabilità per la fedeltà, l'esattezza, l'attualità, l'affidabilità e la completezza di tali informazioni. Diritti d'autore: autorità della Confederazione Svizzera.
<https://www.admin.ch/gov/it/pagina-iniziale/basi-legali.html>. Se sono rappresentati dati di terze parti, la loro disponibilità è garantita dal fornitore terzo. Si applicano inoltre le condizioni dei rispettivi detentori dei dati.
 © swisstopo







Perimetro di Piano particolareggiato



Edificio soggetto a vincolo di mantenimento



Facciata soggetta a vincolo conservativo integrale



Facciata soggetta a vincolo conservativo parziale



Possibilità di riordino della configurazione del tetto



Possibilità di rialzamento fino alla quota più alta prescritta per l'edificio contiguo



Ampliamento di un edificio soggetto a vincolo di mantenimento



Corpi edilizi mantenibili o ristrutturabili

Nuova edificazione in sostituzione di costruzioni esistenti
o a completamento del tessuto edilizio del nucleo con:



Indice di occupazione fino al 100%



Indice di occupazione non superiore al 75%



Possibilità di ristrutturazione della configurazione volumetrica generale



Vincolo di allineamento obbligatorio alla facciata



Muro di cinta o di sostegno che per il ruolo significativo che svolge
nel contesto nel nucleo deve essere mantenuto, ripristinato o
realizzato a nuovo



Terreni destinati ad edifici e attrezzature d'interesse pubblico



Superficie di circolazione pubblica



Aree di posteggio

PP9 Nucleo di Purasca Superiore

Tabella delle altezze

Tipo d'intervento	Mappale	
	214 A 229 A	Altezze non superiori a quelle dei singoli edifici attualmente esistenti.
	220 A, B, g	Altezza non superiore a quella attuale del corpo edilizio sub A.
	226 A, b 227 a, b	Altezza minima m 5.00, altezza massima m 6.00 misurata verso valle a partire dalla quota del campo stradale.
	231 B	Altezza non superiore alla quota della gronda dell'edificio sub A, soggetto a vincolo di mantenimento esistente sul medesimo lotto.
	237 A 238 A, b 239 b	Altezza massima m 6.00 misurata verso monte.
	232A	Altezza non superiore alla quota corrispondente al fmh 233 sub. A soggetto a vincolo di mantenimento



RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO ESISTENTE - o CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE DA UNIFAMILIARE A BIFAMILIARE

PROPRIETARIO E ISTANTE: SIGNOR LINO LOPISCOPO - BALERNA

mappale no. 215 - Comune di Croglio

MARZO 2018

variante in corso d'opera
RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO
ESISTENTE
CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE
DA UNIFAMILIARE A BIFAMILIARE

PIANTE - PROSPETTO
scala 1:100

LINO LOPISCOPO
 8828 SALIZADA

ROSSELLA TERZI
 ARCHITETTO
 PERITO IMMOBILIARE CSA
 del. SUPPLEMENTARE (B)
 via Proclama 3 - 10174 Genova San Pietro
 tel. 010.223.50.74 - fax: 091.882.82.81



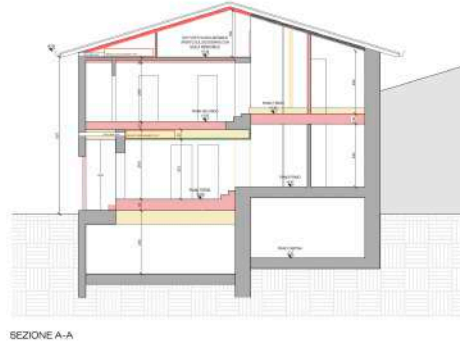
LEGENDA



LEGENDA

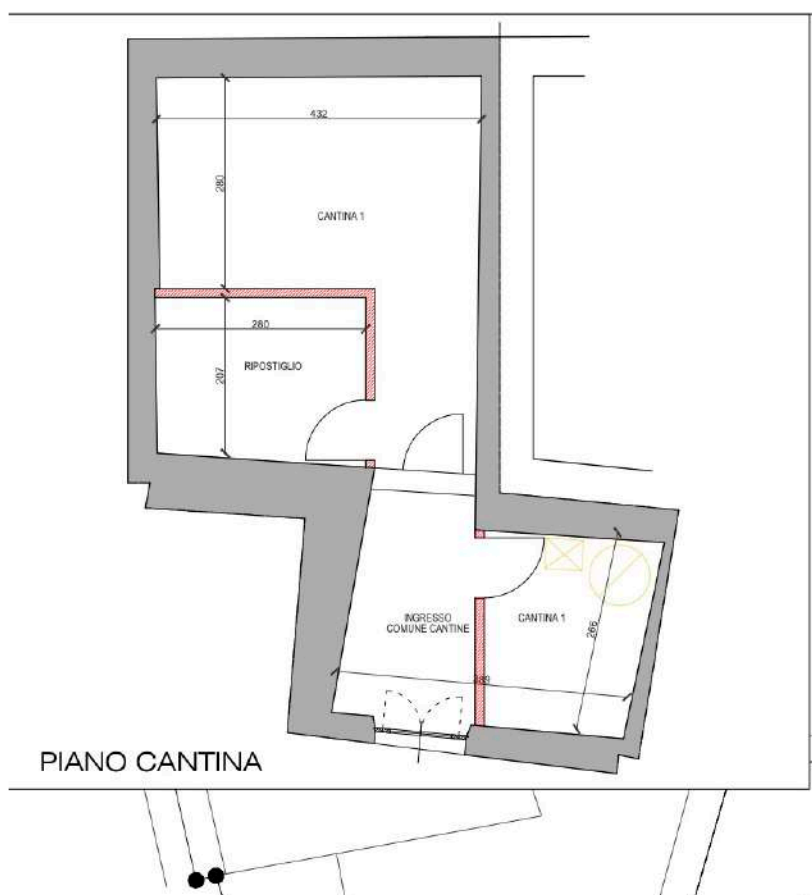


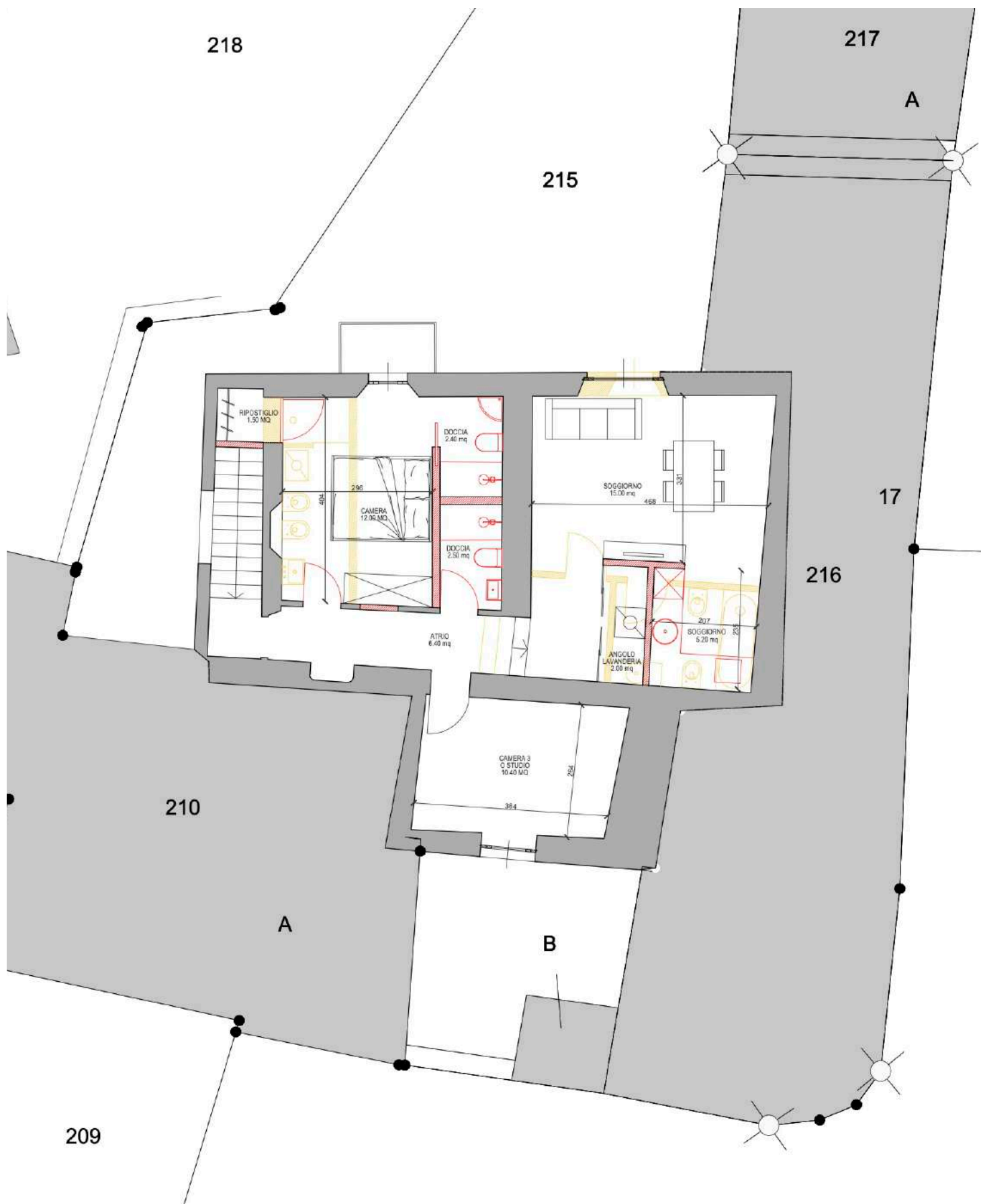
Planimetria dell'area di progetto
 scala 1:500



LEGENDA







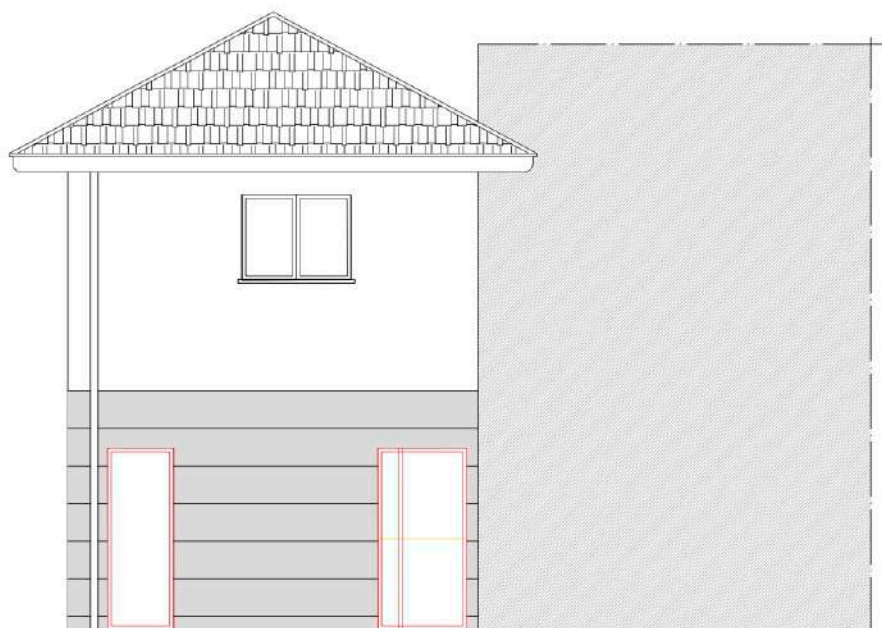




VISTA NORD
progetto



VISTA NORD
intervento



VISTA OVEST
intervento

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – PPP 41104 – mappale 215 RFD



PPP 41104 – appartamento 1 – interni





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





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





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





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

PPP 41105 – entrata appartamento 2





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

