



Atelier Officina d'Architettura

Via Cappellino Sora 18/D
CH – 6855 Stabio
Tel. +41(0) 91.647.36.20

Valutazione immobiliare
Particella no. 424 del Comune di Capriasca – Corticiasca
Proprietà: Sig.ra Cattaneo-Pedretti Monica, Via Ara Gesa 26 Corticiasca

Perizia immobiliare
28 marzo 2019
Aggiornamento al 12 gennaio 2026

306A VALUTAZIONE DI STIMA:
Particella no. 424, Comune di Capriasca - Corticiasca



OGGETTO:

Abitazione unifamiliare e giardino esterno
Particella no. 424
Via Ara Gesa 26
6958 Corticiasca

PROPRIETARIO (secondo registro fondiario):

Sig.ra Cattaneo-Pedretti Monica

INCARICO:

Ufficio di esecuzione
6850 Mendrisio

SCOPO DELLA STIMA:

Determinare il valore immobiliare delle particelle in oggetto per procedure esecutive per vendita all'asta

DATA DI RIFERIMENTO:

marzo 2019
aggiornamento gennaio 2026

SOMMARIO

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

1. Osservazioni preliminari

1.1 Situazione iniziale, incarico

L'Ufficio di esecuzione di Mendrisio ha incaricato il nostro studio di allestire una perizia estimativa della Particella no. 424 del Comune di Capriasca - Corticiasca per la vendita all'asta.

Con i documenti in nostro possesso è stato possibile redigere la perizia richiesta. Bisogna tuttavia considerare che la valutazione è stata effettuata sulla base di un sopralluogo visivo, secondo la documentazione richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Capriasca, in parte consultabile anche sul sito internet del Comune.

Non sono stati rinvenuti piani dello stabile o altra documentazione d'archivio. In occasione del sopralluogo avvenuto nel 2019 è stata visionata l'intera proprietà mentre nella visita del dicembre 2025 non è stato possibile accedere negli ambienti interni in quanto la dimora era occupata da inquilini.

In base alle informazioni ricevute dalla Proprietà sono recentemente avvenuti dei lavori di ristrutturazione parziali e rinnovamento delle finiture e lo stabile è stato destinato ad affitti di breve durata. Ci sono state consegnate delle fotografie aggiornate degli interni, che sono state allegate alla perizia.

1.2 Basi, documentazione

- Estratto Registro Fondiario (aggiornato al 10.10.2025)
- Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Capriasca
- Planimetria scala 1:500
- Visite della Proprietà eseguite in data 13.03.2019 e 18.12.2025 con rilievo fotografico e sopralluogo per verifica delle condizioni generali del manufatto.

1.3 Giorno di riferimento, validità

Il nostro studio ha eseguito regolare e attento sopralluogo in data 13.03.2019 e in data 18.12.2025.

Per quanto è stato possibile vedere sono stati riscontrati alcuni difetti e mancanze, come descritto poi al punto 1.5.

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

Questo documento viene allestito quale perizia di parte su incarico del Committente.

Esso non ha alcun effetto giuridicamente vincolante.

Ha validità unicamente per la Committenza e solo per lo scopo di valutazione di cui al punto 1.1.

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

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

1.4 Valore venale

1.4.1 Definizione

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

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

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

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

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

1.4.2 Questioni tecniche e giuridiche

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

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

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

1.5 Circostanze particolari, riserve

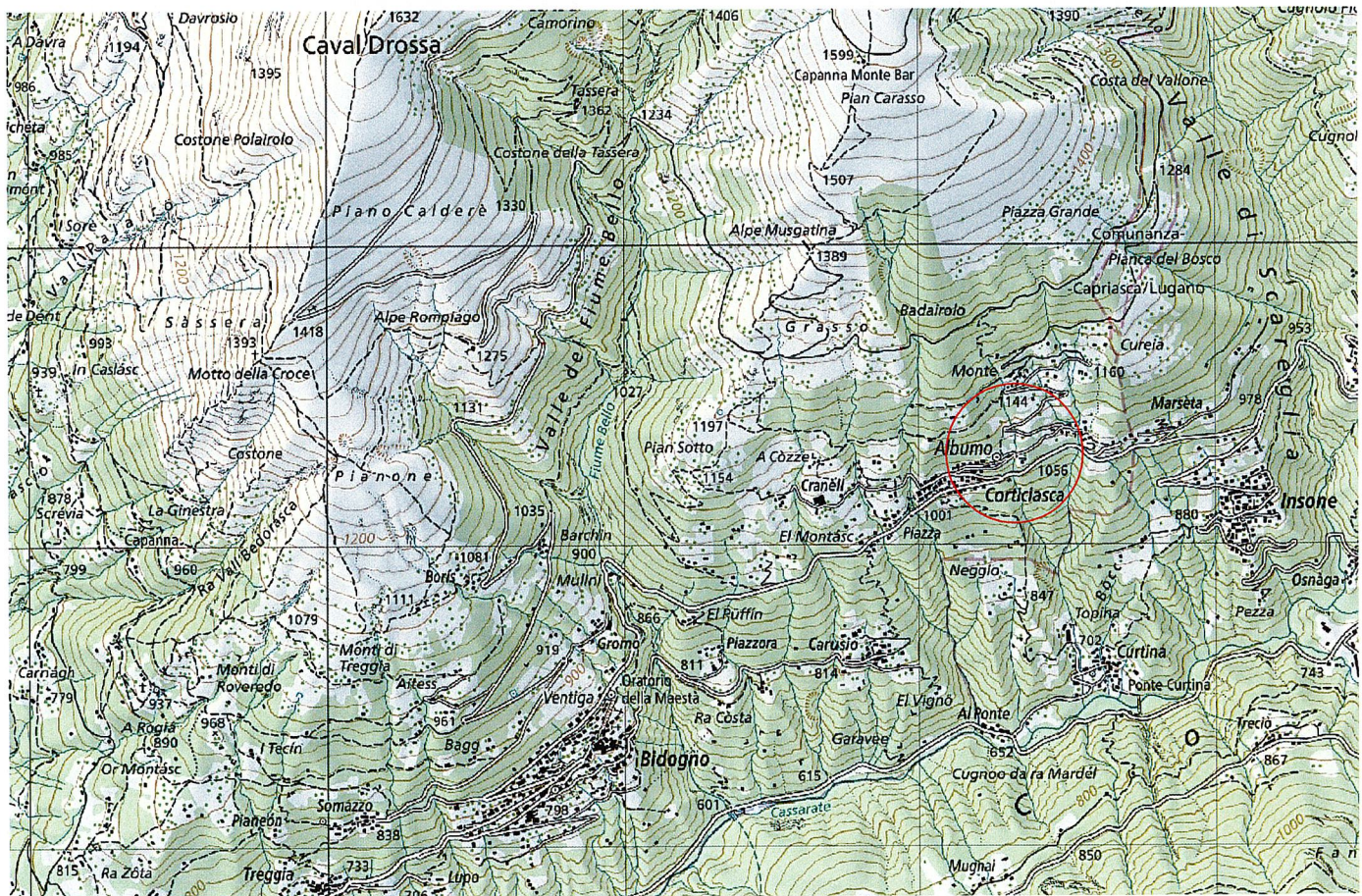
L'immobile viene valutato con un semplice sopralluogo e sulla base dei documenti ricevuti.

Nel caso specifico sono stati riscontrati alcuni difetti e mancanze.

Nonostante i lavori di ristrutturazione parziale avvenuti recentemente lo stabile necessita di un rinnovamento generale interno ed esterno vista la vetustà.

2. Descrizione dell'oggetto

2.1 Oggetto della stima



La proprietà è situata nel comune di Capriasca-Corticiasca, in località El Pranadin, in un sedime collinare raggiungibile dalla via principale mediante una strada secondaria, via Ara Gesa, di dimensioni ridotte. La particella è l'ultimo lotto accessibile da questa strada e dista circa cinquecento metri dal nucleo del paese.

La costruzione attuale è stata probabilmente ottenuta ristrutturando un precedente edificio rurale ed ampliandolo sia lateralmente sia lato valle, mediante l'aggiunta di un nuovo volume con copertura piana, utilizzata anche come terrazza.

Sfruttando la conformazione in pendio del sedime e il migliore orientamento solare sono stati allestiti quattro livelli, di cui il pt in parte seminterrato.

L'accesso, pedonale e carroio, avviene dalla via mediante un cancello in legno e un viale pavimentato in asfalto. Alla base della rampa è stata allestita una zona svago esterna con piccolo barbecue in muratura, tavolo esterno e una superficie in cemento, utilizzata anche per la sosta a raso dei veicoli. Da essa si entra nell'edificio.

Piano terra: in corrispondenza dell'ampliamento è stata allestita la zona giorno. L'ampio locale ad open space è stato organizzato con soggiorno, camino e zona pranzo. La cucina è stata ubicata nel vano retrostante, in parte seminterrato, e comunica direttamente con esso. Allo stesso piano sono stati ricavati un piccolo servizio, la cantina-dispensa e la scala di accesso ai livelli superiori.

Primo piano: la scala interna e rispettivamente una seconda scala esterna coperta da una tettoia permettono di raggiungere la zona notte. Dal piccolo atrio di arrivo della rampa si accede a un guardaroba, a un servizio e alla camera matrimoniale, con accesso all'ampio terrazzo in corrispondenza del locale giorno sottostante.

Secondo piano: ha un'organizzazione pressoché analoga al livello sottostante. Dalla scala interna si raggiunge un piccolo atrio, un guardaroba – disimpegno, un servizio e una seconda camera di dimensioni generose. Questo livello ha, tuttavia, un'altezza interna molto ridotta (ca cm 190) che non soddisfa gli attuali requisiti minimi di legge per l'abitabilità.

Terzo livello (sottotetto): dalla scala interna in legno si accede a un disimpegno, che annessi locale guardaroba – disponibile e una camera ospiti. La copertura è a vista.

Esternamente: l'edificio è circondato da una area verde recintata e in pendio. Lato monte sono presenti dei terrazzamenti naturali.

Ricapitolazione organizzazione degli edifici presenti sulla particella

Piano terra	-nuovo volume: pranzo, soggiorno con angolo camino
Zona giorno	-cucina
	-servizio con antibagno
	-disponibile-scala di accesso ai livelli superiori

Esternamente: parterre pavimentato per lo svago e scala coperta di accesso al P1

Primo piano	- atrio arrivo scale e scala di collegamento con livelli superiori
Zona notte	- guardaroba
	- servizio
	- camera
	- terrazza esterna

Secondo piano	- atrio arrivo scale e scala di collegamento con livello superiore
Zona notte	- guardaroba
	- servizio
H locali ridotta	- camera

Terzo piano	-atrio arrivo scale
sottotetto	- disimpegno / guardaroba
	- camera

2.2 Registro fondiario

Si rimanda comunque alla lettura dei documenti specifici allegati.

Particella no. 424 Rfd di Capriasca – Corticiasca

Servitù: - Diritto di pozzo perdente (con passo e accesso per servizio e manutenzione)
a carico RF di Capriasca – Corticiasca part 427
Decisione RT II.a istanza 39 V. 2/14.06.1983

-Onere di condotta AP
a favore Comune di Capriasca
Minuta 06.09.1991

-Onere passo pubblico
a favore Comune di Capriasca
Minuta 06.09.1991

Onere fondiario: -Nessun onere fondiario

Annotazioni: -Restrizione della facoltà di disporre - UE Mendrisio, Chf 1'432'991.15 più interessi e
spese aggiornati DG 20413 / 10.09.2025
Grava pure Rf di Lugano Pregassona – part. 40

Menzioni: Restrizioni raggruppamento terreni
DG 2917/ 07.06.1977 – DG 1098 / 09.04.1969

Zona inclusa nel catasto dei territori soggetti a pericoli naturali
DG 18869 / 30.07.1997

Diritto di pegno immobiliare: A Cartella ipotecaria di 1°grado Chf 360'000.00 10% il portatore
DG 9260 /18.04.2013
Società Cooperativa Banca Wir, Basilea

Consultare comunque l'estratto del registro fondiario definitivo allegato.

Stima ufficiale:

- Edificio			
		Sedime	Stima Chf
A	Edificio abitativo	60.00 mq	112'240.00
B	Edificio accessorio	51.00 mq	16'836.00
C	Edificio accessorio	39.00 mq	Solo sedime
- Terreno			
	Terreno complementare	489.00 mq	8'342.00
	Terreno edificabile eccedente	324.00 mq	4'909.00
	Terreno rimanente	4.00 mq	0.00
Totale complessivo		Sedime 817.00 mq	Stima ufficiale Chf 142'327.00

2.3 Dati ufficiali:

I parametri del PR sono stati ricavati dal Pr / Napr del comune di Capriasca-Corticiasca

La particella no. 424 è situata nella zona senza destinazione specifica.

E' ammesso solo il mantenimento degli edifici, come indicato da art no. 32 Napr

Art n.32 Napr:

- 1 Comprende le aree edificate in località Corticiasca vecchia, Puffino, Campagna, Costa e Bogia
- 3 In questa zona è ammessa la manutenzione, il riattamento e la trasformazione degli edifici esistenti. Non sono ammesse nuove costruzioni.

Il municipio può concedere eccezionalmente piccoli ampliamenti necessari per una migliore utilizzazione degli edifici,

- 4 Per la zona di mantenimento degli edifici il Comune non si impegna a realizzare o a migliorare obbligatoriamente ogni infrastruttura o servizio, o ad assumersi oneri di manutenzione diversi da quelli esistenti

Come da indicazioni su RFD questa zona della frazione di Corticiasca è stata catalogata nelle zone di pericolo di scivolamento permanente medio

2.4 Calcolo superfici

I dati fanno riferimento a un rilievo sommario degli spazi interni ed esterni effettuato durante il sopralluogo, per quanto visibile e ai dati ripresi su RFD

Sup. abitabili

-	Edificio A (edificio originario)	- piano terreno	30.00	mq (abitabile)
		- piano primo	34.00	mq (abitabile)
		- piano secondo	30.00	mq (abitabile) - h min ridotta
		- piano terzo	25.00	mq (abitabile)
-	Edificio B (ampliamento)	- piano terreno	46.00	mq (abitabile)
		Totale SUL edificio		
			165.00	mq (abitabile)

2.5 Edificio

2.5.1 Tipo di costruzione

L'edificio è stato realizzato in epoche diverse. La costruzione originaria, lato monte, è stata oggetto probabilmente di una ristrutturazione in occasione dell'ampliamento, avvenuto, presumibilmente, a metà degli anni Sessanta. Non sono stati rinvenuti piani né documenti che ne confermino la data di costruzione.

Dal punto di vista costruttivo sono individuabili diverse tipologie costruttive: l'originario rustico è stato costruito probabilmente con murature in sacco intonacate e dipinte, solette in legno e copertura con struttura in legno a vista interna e gronda esterna. In occasione della ristrutturazione l'originario manto è stato probabilmente sostituito con tegole, aggiungendo il porticato esterno per accesso al primo piano.

L'ampliamento corrispondente alla zona giorno ha una tipologia già più moderna, con muratura perimetrale portante in mattoni o calcestruzzo armato intonacato e dipinto, soletta in calcestruzzo armato o latero cemento, intonacato e dipinto.

L'involucro esterno non risulta essere isolato. Non è stato possibile valutare se nel plafone a vista della copertura a falde siano stati inseriti strati isolanti quali lana minerale o polistirolo.

Per quanto visibile sono state effettuate in passato delle migliorie parziali quali sostituzione di alcuni serramenti in legno con nuovi con vetro camera e piccoli adeguamenti nell'impianto elettrico.

Gli oscuramenti sono di due tipi diversi: persiane nella parte di edificio più datata e lamelle nell'ampliamento. In base alle informazioni ricevute e come da documentazione fotografica allegata sono avvenuti recentemente (2025) dei lavori di ristrutturazione parziale che hanno interessato il risanamento della terrazza sulla zona giorno, dove erano già state segnalate delle infiltrazioni, il rinnovamento dei servizi, della cucina e piccoli lavori vari.

L'impianto di riscaldamento è presente unicamente sotto forma di radiatori elettrici disposti nelle varie zone della casa.

Sono presenti diverse tipologie di finiture: pavimenti in piastrelle di diversa pezzatura al piano terra, legno o laminato nelle camere. I servizi sono rivestiti in piastrelle. Nei locali della zona giorno sono presenti dei rivestimenti in legno alle pareti.

In occasione del sopralluogo del 2019 l'acqua calda era prodotta con un bollitore elettrico, posto in cucina, e molto datato. Presumiamo sia stata mantenuta la medesima tipologia anche con le sostituzioni avvenute,

Non sono stati consegnati certificati inerenti agli impianti.

2.5.2 Esterno

La proprietà risulta essere recintata su tutti i lati con accesso dalla via mediante un cancello in legno.

Il sedime risulta attualmente a prato, anche nella parte di pendio lato monte.

3 Valutazione

3.1 Qualificazione

La proprietà si trova nel Comune di Capriasca – Corticiasca, nella parte di abitato limitrofa al nucleo del paese e ben esposta al sole, con un'ottima visuale sulla vallata e in un contesto naturale di pregio, meta di escursionisti e sportivi.

Nell'abitato non sono presenti servizi eccetto piccole strutture ricettive (B&B) e la fermata dell'autobus, sulla strada principale. Le attività commerciali della valle sono nei paesi di Bidogno, Capriasca e Tesserete. La città di Lugano è a circa trenta minuti di tragitto in auto (ca 16 km di distanza) così come anche le principali strutture commerciali.

Per quanto visto risulta comunque abitabile da subito. In occasione del sopralluogo del 2019 lo stabile risultava affittato. In base a quanto appreso la Proprietà dall'estate 2025 lo ha proposto sul mercato come casa di vacanza e per brevi affitti.

4 Calcoli

4.1 Volume secondo norma SIA 416

- Edificio A (costruzione originaria)	mc	459.00
- Edificio B (ampliamento)	mc	175.00
Totale complessivo volume edificato	mc	634.00

4.2 Valore commerciale della Proprietà

A. Calcolo del valore sulla base di:

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

Valore secondo la cubatura:

Particella no. 424 Rfd di Cortiasca

Terreno rimanente	817.00 mq x	0.50 Chf/mq	Chf	408.50
-------------------	-------------	-------------	-----	--------

Costi riproduzione edificio

Edificio A	459.00 mc x	400.00 Chf/mc	Chf	183'600.00
		deprezzamento 50% (1965)	Chf	- 91'800.00
Edificio B	175.00 mc x	500.00 Chf/mc	Chf	87'500.00

	deprezzamento 50% (1965)	Chf	- 43'755.00
	Totale	Chf	135'953.50
Interventi di miglioria effettuati			
Migliorie comunicate nel sopralluogo del 2019			
-impianto elettrico		Chf 15'000.00	
-piccoli lavori sulle facciate		Chf 20'000.00	
-sostituzione parziale dei serramenti		Chf 20'000.00	
Totale migliorie apportate		Chf	55'000.00
Deduzione vetustà delle opere di miglioria			
	deprezzamento 20% (2005)	Chf	-11'000.00
Migliorie effettuate nell'estate 2025			
-rifacimento tetto piano - terrazza			
-rifacimento servizio e cucina			
-piccoli lavori vari		Chf	50'000.00
Opere esterne	giardino camminamenti muri di sostegno	Chf	35'000.00
	Totale complessivo Proprietà	Chf	264'953.50

B. Quale verifica del valore della costruzione, consideriamo che, un'edificazione di questa tipologia, conforme alle normative attuali e nella posizione attuale, avrebbe un costo pari a Fr 950.-/mc

Valore a nuovo della costruzione secondo la cubatura:

Particella no. 324 RFD di Corticiasca

Edificio A	459.00 mc x	950.00Chf/mc =	Chf	436'050.00
Edificio B	175.00 mc x	950.00Chf/mc =	Chf	166'250.00
	Totale		Chf	602'300.00

Sono stati valutate diverse lavorazioni quali:

- Facciate (isolazione a cappotto)	Chf 70'000.00
- Rifacimento parziale impianti elettrici e sanitari e riscaldamento	Chf 80'000.00
- Rifacimento servizi mancanti	Chf 20'000.00
- Sistemazione tetto a falde e isolamento	Chf 50'000.00
- Aggiornamento finiture ai vari piani	Chf 100'000.00
-Onorari	Chf 20'000.00

Totale complessivo lavorazioni Iva e onorari Chf 340'000.00

Quindi il valore attuale della costruzione aggiornato è di:

Costo edificio	Chf	(602'300.00 - 340'000.00)	Chf	262'300.00
Terreno complementare	817.00 mq x	0.50 Chf/mq	Chf	408.50

Sistemazione esterna

- generale

- pavimentazioni / giardino

- muri

Chf 35'000.00

Totale complessivo Proprietà

Chf 297'708.50

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

Particella no. 424 Rfd Corticiasca

Valore di mercato totale della proprietà

Chf (264'953.50+297'708.50) / 2 = Chf 281'331.00

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

4.3: Valore di locazione

Non avendo ricevuto contratti di locazione, in analogia ai prezzi di mercato e considerando la tipologia di stabile sono state valutate le seguenti pigioni mensili, comprensive di spese.

Edifici A e B : Chf 1'000.00

5 Indagine sulle sostanze nocive

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

6 Assicurazione

Non è nota l'esistenza della copertura assicurativa.

NOTA:

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

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

Per lo Studio d'Architettura
Architetto Carlo Fibioli

ALLEGATI

-Estratti registro fondiario

-Documentazione ricevuta da UTC Capriasca

-Documentazione fotografica

ESTRATTI REGISTRO FONDIARIO

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

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: CAPRIASCA-CORTICIASCA

Numero fondo: 424

Superficie totale: mq 817

Ubicazione: Corticiasca

Numero piano: 3

Intavolazione nel SIFTI: 30.05.2003

COPERTURA DEL SUOLO

A	mq	61	EDIFICIO
B	mq	52	EDIFICIO
NE	mq	704	SUPERFICIE NON EDIFICATA
			- HUMUS
			- ACQUE

PROPRIETA'

CATTANEO-PEDRETTI MONICA FRANCESCA, 03.02.1966

Modo di acquisto

DIVISIONE EREDITARIA, DG 29508/20.12.2012

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) D. POZZO PERDENTE (CON PASSO E ACCESSO PER SERVIZIO E
MANUTENZIONE)

a carico RF di CAPRIASCA-CORTICIASCA part. 427
Decisione RT II.a istanza 39 V. 2/14.06.1983

B) O. CONDOTTA AP

a favore COMUNE DI CAPRIASCA
Minuta 06.09.1991

C) O. PASSO PUBBLICO

a favore COMUNE DI CAPRIASCA
Minuta 06.09.1991

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (UE - MENDRISIO)
FR. 1'432'991.15 + INTERESSI E SPESE
DG 20413/10.09.2025
- grava pure RF di LUGANO-PREGASSONA part. 40

MENZIONI

RESTRIZIONI RAGGRUPPAMENTO TERRENI
DG 2917/07.06.1977, DG 1098/09.04.1969

ZONA INCLUSA NEL CATASTO DEI TERRITORI SOGGETTI A PERICOLI
NATURALI
DG 18869/30.07.1997

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso
FR 360'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 9260/18.04.2013
Società cooperativa
BANCA WIR SOCIETA' COOPERATIVA, BASILEA
DG 9983/29.04.2013

**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, 10.10.2025 11:11



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 Capriasca-Corticiasca

Fondo 424

Superficie totale mq 817

Valore globale di stima

142.327 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

Terreno complementare	489 mq	8.342 CHF
Terreno edificabile eccedente	324 mq	4.909 CHF
Terreno rimanente	4 mq	0 CHF

Edifici

		Sedime (mq)	Stima (CHF)
A	Edificio abitativo	60	112.240
B	Edificio accessorio	51	16.836
C	Edificio accessorio	39	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, 10.10.2025 11:11

Scuola universitaria professionale
della Svizzera italiana

Istituto
di Scienze
della Terra

Residenza al Ponte
CH-6593 Cadenazzo

Tel. +41 91 858 34 72

Fax +41 91 858 34 05

e-mail: scienze/terra@igc2.ist.ti-edu.ch

Ufficio dei Registri Lugano		sez. RFD
Ricevuta Data:	Ora	
30 LUG. 1997	8 ⁰⁰	
N. Giornale	18869	
Comune	Corticiasca	

Ufficio dei registri
del Distretto di Lugano
via E. Bossi 2a
6900 Lugano

Cadenazzo, 25 luglio 1997

Esempio

Menzione a Registro Fondiario delle particelle esposte a pericoli naturali

Egregi signori,

come risulta dalla Risoluzione allegata, il Consiglio di Stato, il 24 giugno 1997, ha adottato il catasto dei territori soggetti a pericoli naturali del Comune di Corticiasca e, in base all'art. 9a della Legge sui territori soggetti a pericoli naturali, ha dato incarico al Dipartimento del territorio di far menzionare a Registro Fondiario le particelle appartenenti al catasto.

In base alla Legge sulle deleghe ed al mandato del Consiglio di Stato nr. 2552 del 27 maggio 1997, è nostro compito chiedervi di voler iscrivere la menzione "zona inclusa nel catasto dei territori soggetti a pericoli naturali" per tutte le particelle del Comune di Corticiasca, ad esclusione della nr. 2, di proprietà del Patriziato, per la quale la procedura di questo catasto verrà avviata nel mese di settembre.

Ringraziandovi per la collaborazione cogliamo l'occasione per porgervi i nostri migliori saluti.

Istituto di Scienze della Terra
Il Direttore:


dr. Giorgio Beatrizotti

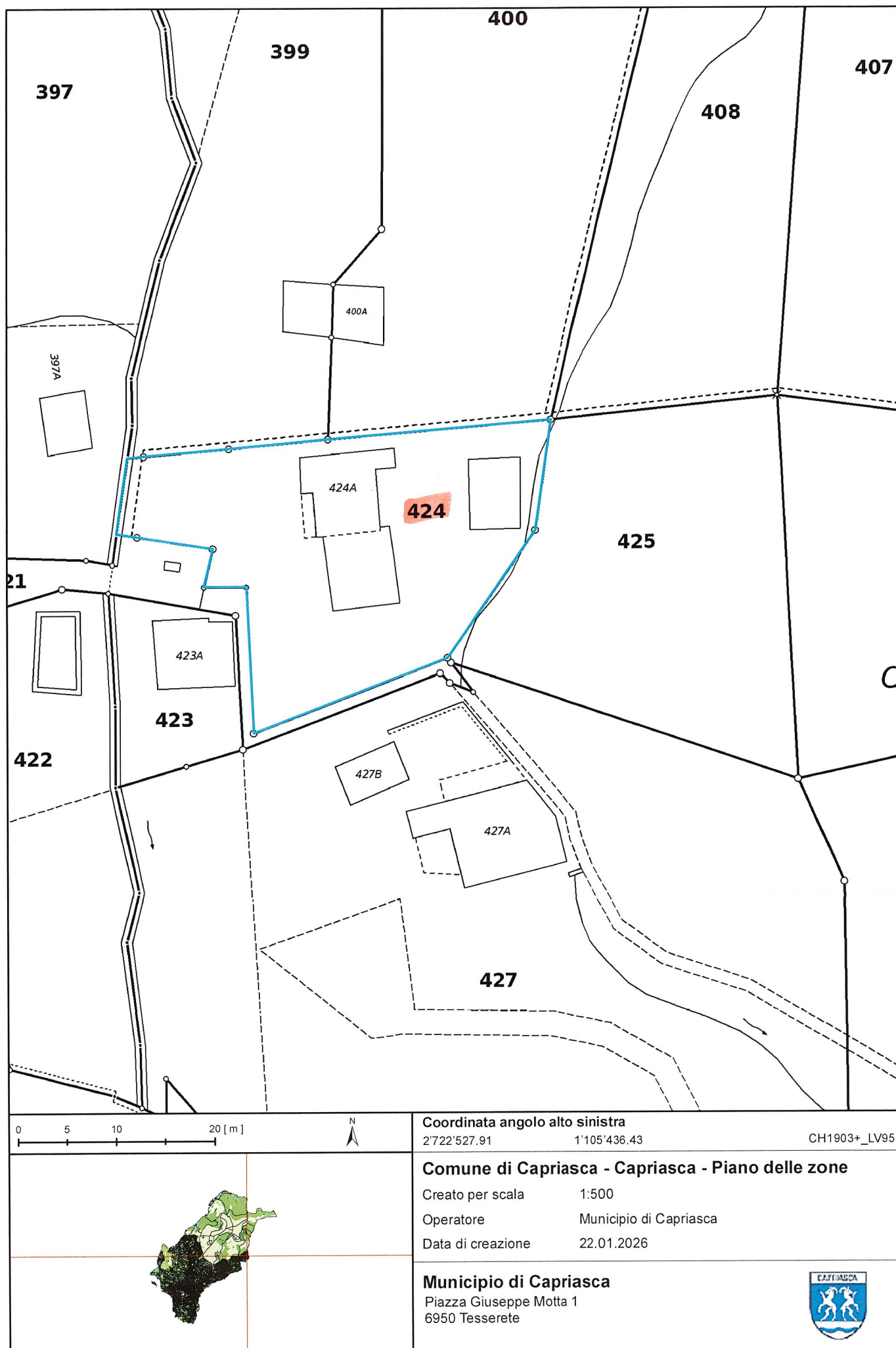
Risoluzione 24.06.1997 del Consiglio di Stato

LISTATO DECISIONI DRTIIa COMUNE DI CORTICIASCA

14 giugno 1983

<u>Dec. no.</u>	<u>domin.</u>	<u>serv.</u>	<u>natura</u>
2			assegnazione part. 287
7			assegnazione part. 247p.
8	261	262, 263, 264	passo
8	263	264	passo
13			assegnazione part. 529
13	504	429	allacciamento sorgente
21			assegnazione part. 246, 248
23		494, 497, 504	passo pubblico (60 cm) a favore Comune di Corticiasca
23	504	529	allacciamento sorgente
24			assegnazione part. 664
26	172	171	passo (a carico sub. c)
28	104	103	passo
28	105	103, 104	passo
35			assegnazione part. 242
35		242	troppo pieno a favore Italo Canonica 1.12.1913 (da e in Corticiasca)
36			assegnazione part. 333, 334p.
39	424	427	pozzo perdente (con passo e accesso per servizio e manutenzione)
43	133	130	passo
50			assegnazione part. 199p., 363
56			assegnazione part. 182, 184
58		317	modifica passo pubblico a favore Comune di Corticiasca
58	292	317	passo
59	300	330	diritto acqua

DOCUMENTAZIONE RINVENUTA C/O UTC CAPRIASCA



Coordinata angolo alto sinistra
2°722'527.91 1°105'436.43 CH1903+_LV95

Comune di Capriasca - Capriasca - Piano delle zone

Creato per scala 1:500
Operatore Municipio di Capriasca
Data di creazione 22.01.2026

Municipio di Capriasca

Piazza Giuseppe Motta 1
6950 Tesserete



Capriasca – Piano zone

	Punti di vista		Zona artigianale
	Limite del bosco accertato a contatto con la zona edificabile		Strade di servizio
	Linea di arretramento dalle strade		Ciclopista
	Corsi d'acqua		Strade agricole o forestali
	Strada panoramica		Strade di raccolta
	Linea di costruzione		Strade con priorità pedonale
	Regolamentazione speciale della delimitazione verso l'area pubblica		Percorsi pedonali
	Corso d'acqua intubato		Zona mista artigianale-commerciale-residenziale
	Zona sospesa		Zona di posteggio privata
	Alluvionamento da corso d'acqua principale pericolo basso		Posteggi pubblici all'aperto P24
	Flusso di detrito pericolo medio		Posteggi pubblici all'aperto P3
	Alluvionamento da corso d'acqua minore pericolo basso		Posteggi pubblici all'aperto P22
	Vincolo di non edificazione		Zona residenziale intensiva
	Alluvionamento da corso d'acqua principale pericolo residuo		Zona residenziale intensiva con prescrizioni speciali
	Spazio riservato alle acque		Autorimesse pubbliche P1 A1
	Scivolamenti profondi		Autorimesse pubbliche P34 A7
	Scivolamenti superficiali		Zona per edifici privati di interesse pubblico
	Erosione di sponda pericolo elevato		Posteggi pubblici all'aperto P11
	Alluvionamento da corso d'acqua principale pericolo medio		Posteggi pubblici all'aperto P2
	Terreni SAC		Posteggi pubblici all'aperto P9
	Erosione di sponda pericolo medio		Posteggi pubblici all'aperto P28
	Limite della zona con immissioni eccessive di rumore provenienti dal traffico veicolare		Posteggi pubblici all'aperto P13
	Alluvionamento da corso d'acqua minore pericolo medio		Autorimesse pubbliche P33 A6
	Zone soggette a piano particolareggiato		Posteggi pubblici all'aperto P19
	Erosione di sponda pericolo basso		Posteggi pubblici all'aperto P35
	Flusso di detrito pericolo basso		Posteggi pubblici all'aperto P38
	Alluvionamento da corso d'acqua principale pericolo elevato		Posteggi pubblici all'aperto P5
	Zona dei nuclei vecchi		Posteggi pubblici all'aperto P37
	Alluvionamento da corso d'acqua minore pericolo elevato		Autorimesse pubbliche P36 A8
	Flusso di detrito pericolo elevato		Posteggi pubblici all'aperto P23
	Zona residenziale intensiva soggetta a piano di quartiere		Autorimesse pubbliche P6 A3
	Zona dei nuclei vecchi		Posteggi pubblici all'aperto P21
	Zona di completamento dei nuclei		Posteggi pubblici all'aperto P31
	Zona senza destinazione specifica		Posteggi pubblici all'aperto P32
	Strade di collegamento		Posteggi pubblici all'aperto P26
	Area forestale		Autorimesse pubbliche P27 A5
	Zona agricola		Posteggi pubblici all'aperto P15
	Corsi d'acqua		Zona a destinazione vincolata dell'Eremo di Santa Croce
	Zona per attrezzature di interesse pubblico		Posteggi pubblici all'aperto P25
	Zona per edifici di interesse pubblico		Posteggi pubblici all'aperto P20
	Zona per attrezzature private di interesse pubblico		Posteggi pubblici all'aperto P16
			Posteggi pubblici all'aperto P30
			Posteggi pubblici all'aperto P14
			Posteggi pubblici all'aperto P29
			Posteggi pubblici all'aperto P18
			Posteggi pubblici all'aperto P7
			Posteggi pubblici all'aperto P17
			Posteggi pubblici all'aperto P12
			Autorimesse pubbliche P8 A4
			Zona residenziale estensiva
			Zona residenziale semi-estensiva
			Vuoto pianificatorio
			Vuoto pianificatorio derivante da Area non più forestale
			Zona del nucleo a destinazione artigianale "Segheria"
			Zona residenziale media
			Zona residenziale media con prescrizioni speciali
			Zona residenziale molto estensiva
			Zona residenziale estensiva con prescrizioni speciali

..... Sentieri e percorsi pedonali principali



Corsi d'acqua



Strada principale

PIANO DELLE ZONE EDIFICABILI



Confine giurisdizionale



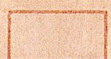
Nv Zona dei nuclei di villaggio (Albumo vedi piano di dett. 1.500)



Nm Zona dei nuclei dei monti



Re Zona residenziale estensiva



Zm Zona di mantenimento degli insediamenti



Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico



Zona per attrezzature ed edifici privati di interesse pubblico



Area inedificabile, computabile per il calcolo degli indici



Linee di arretramento



Limite zone esposte a pericoli naturali



Area forestale indicativa



Oggetto culturale



Sentieri e percorsi pedonali principali



Strada principale



Corsi d'acqua



Zona agricola come 3
n. 4019 del 19.5.92

Comune di Corticiasca

APPROVATO DAL CONSIGLIO DI STATO
come alla ris. no 4019 del 19 maggio 1992

Dipartimento del territorio
SEZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA
Ufficio circondario del Luganese

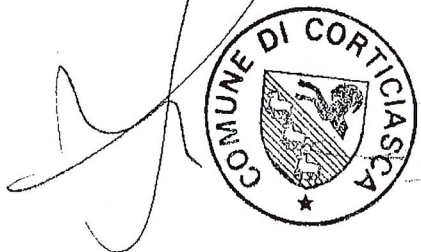


**LA PRESENTE VERSIONE NON CONTEMPLA LE MODIFICHE DECRETATE
DAL CONSIGLIO DI STATO NELLA DECISIONE DI APPROVAZIONE NO.
4019 DEL 19 MAGGIO 1992 E LE SUCCESSIVE VARIANTI**

Per eventuali informazioni rivolgersi all'Ufficio tecnico comunale

NORME DI ATTUAZIONE

pubblicate dal 17.02.90 al 24.03.90



42

ottobre 1989

INDICE

Norme Introduttive	2
Art.1 Base legale	2
Art.2 Scopo,effetti	2
Art.3 Componenti	2
Art.4 Campo di applicazione	3
Art.5 Comprensorio	3
Norme edificatorie generali	4
Art.6 Siti e paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone	4
Art.7 Modifica dell'aspetto fisico del terreno	4
Art.8 Aspetto estetico e inserimento	4
Art.9 Condizioni per l'edificabilità di un fondo	4
Art.10 Requisiti di zona	4
Art.11 Definizioni	5
Art.12 Distanze	6
Art.13 Autorimesse e posteggi	8
Art.14 Frazionamento dei fondi	8
A. Piano del paesaggio	9
Art.15 Territorio fuori dalle zone edificabili	9
Art.16 Area forestale	9
Art.17 Zona di protezione locale	9
Art.18 Nm nucleo montano	9
Art.19 Corsi d'acqua	10
Art.20 Acque	10
Art.21 Oggetto culturale d'interesse locale	10
Art.22 Zona agricola	11
Art.23 Zone di potenziale pericolo naturale	11
Art.24 Zone di protezione delle acque sotterranee	11
Art.25 Zona senza destinazione specifica	12
Art.26 Roulottes, mobil-homes, ecc.	12
Art.27 Depositi	12
B. Piano delle zone edificabili	13
Art.28 Finalità	13
Art.29 Zone edificabili	13
Art.30 Zona Nv nucleo di villaggio	13
Art.31 Zona residenziale estensiva Re	14
Art.32 Zona di mantenimento degli insediamenti Zm	15
C. Piano del traffico	16
Art.33 Visibilità ed accessi	16
D. Piano degli edifici e attrezzature di interesse pubblico	16
Art.34 Zona EP - AP	16
Art.35 AEP, privato di interesse pubblico	16
E. Piano dei servizi tecnologici	17
Art.36 Definizione	17

Materiale di copertura: tegole laterizie di colore rosso.

5. La zona Re, segnata sul piano con un tratteggio è inedificabile; gli indici calcolabili su queste particelle possono essere accumulati con quelli delle particelle sopra o sottostanti intestate, in sede di RT, allo stesso proprietario.
6. Per nuove costruzioni principali e per nuovi manufatti di una certa importanza la domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da una perizia geotecnica allestita da un ingegnere qualificato.

Art.32

Zona di
mantenimento
degli insedia-
menti Zm

1. Comprende le aree edificate in località Corticiasca vecchia, Puffino, Campagna, Costa e Bögia.
2. ~~La zona Zm ha lo scopo di tutelare l'utilizzazione residenziale degli edifici esistenti.~~
3. In questa zona è ammessa la manutenzione, il riattamento e la trasformazione degli edifici esistenti. *Non sono ammesse nuove costruzioni*
Il municipio può concedere eccezionalmente piccoli ampliamenti necessari per una migliore utilizzazione degli edifici.
4. Per la zona di mantenimento degli insediamenti il Comune non si impegna a realizzare o a migliorare obbligatoriamente ogni infrastruttura o servizio, o ad assumersi oneri di manutenzione diversi da quelli esistenti.

"La zona di mantenimento degli insediamenti ha lo scopo di tutelare l'utilizzo residenziale degli edifici esistenti situati in un contesto territoriale in cui hanno priorità la gestione agricola del suolo e la salvaguardia della natura e del paesaggio. L'utilizzazione degli stabili per attività non moleste e agricole può essere mantenuta.

Navigando su questo sito accetti l'utilizzo statistico dei cookies al fine del suo miglioramento. [Più informazioni](#)

Accetta



Pericoli naturali

Tema Pericoli naturali Mappe Basi legali Per saperne di più

Piani zone di pericolo - PZP

Allestimento tecnico

Il PZP è allestito sulla base di linee guida elaborate dall'Ufficio federale dell'ambiente e dall'Ufficio federale della pianificazione territoriale, a partire dalla seconda metà degli anni '90.

Per una delimitazione la più accurata possibile dei pericoli naturali vengono considerate:

- interpretazione di eventi conosciuti;
- analisi delle tracce sul terreno;
- simulazioni con modelli numerici.

Sono definite quattro classi di pericolo, definite dalla combinazione di due grandezze: l'intensità e la frequenza con la quale può manifestarsi un determinato evento:

- l'intensità esprime la grandezza (magnitudo) di un fenomeno ed è specifica per ogni tipologia di pericolo;
- la frequenza (periodo di ritorno) esprime la probabilità di accadimento di un evento.

I quattro gradi di pericolo sono definiti come segue:

- pericolo elevato (zona rossa);
- **pericolo medio (zona blu);**
- pericolo basso (zona gialla);
- pericolo residuo (zona tratteggio bianco-giallo);

Il PZP è un importante strumento pianificatorio, in quanto permette di limitare le costruzioni in zone a rischio, programmare le necessarie misure tecniche di protezione e gestire le emergenze in caso di eventi importanti.



PZP - Bedretto: valanghe



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







