



Stefano Mazzetti Architettura Sagl

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

Comproprietà Bolognesi-Zolo
Mappale 843 a Capriasca-Lugaggia

Scopo	Determinazione del valore commerciale
Committente	Ufficio di esecuzione, Mendrisio
Data	Novembre 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	Volume dell'edificio abitativo.....	8
3.3	Valore dell'edificio abitativo.....	9
3.4	Deprezzamento da vetustà.....	9
3.5	Valore del terreno	10
3.6	Valore dell'oggetto allo stato attuale	10
4	OSSERVAZIONI CONCLUSIVE.....	11
4.1	Sostanze nocive.....	11
4.2	Plausibilizzazione	11
5	VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO	11
6	ALLEGATI	12
6.1	Piani di domanda di costruzione.....	12
6.2	Fotografie	14

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 843 RFD di Capriasca-Lugaggia per la vendita all'asta.

La proprietà è intestata per 2/4 alla Signora Ave Maria Stella Bolognesi-Zolo e per gli altri 2/4 alla Metalbo Sagl. Entrambi i comproprietari occupano gli spazi dello stabile.

1.2 Basi

- Estratto del registro fondiario;
- piani di domanda di costruzione;
- visite della proprietà eseguite il 11 e 12 novembre 2025 con rilievo fotografico e accertamento dello stato dell'immobile, degli impianti e delle finiture.

1.3 Data di riferimento e riserve

La perizia fa riferimento allo stato dell'oggetto nel giorno dei sopralluoghi. 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.

Si presuppone che lo stato e il funzionamento degli impianti e della struttura in generale corrispondano alle necessità di un utilizzo per uno stabile abitativo normale.

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 un edificio misto a Lugaggia, quartiere di Capriasca, più precisamente in zona Carsenza.

L'accesso alla parcella è garantito dalla cantonale Via Lugano.

La tranquillità della zona e la vicinanza ai principali servizi rendono il contesto di inserimento dell'oggetto abbastanza favorevole.

La proprietà si inserisce in una zona piuttosto edificata; ciononostante, grazie ad una corretta pianificazione, gli spazi verdi non mancano.

L'edificio, costituito da un'unità abitativa e una commerciale, si sviluppa su tre livelli ed è collocato a valle rispetto alla strada.

L'ultimo piano, occupato dall'unità commerciale, è alla stessa quota dell'asse stradale e gode di un accesso diretto. In contrasto l'unità abitativa occupa i due piani inferiori che sono raggiungibili unicamente mediante scala esterna.

La composizione dell'unità abitativa è la seguente: al piano terreno si trova l'atrio, il soggiorno, la cucina separata, un bagno, la cantina e una terrazza coperta accessibile dal soggiorno.

Al primo piano si trova la camera matrimoniale, tre camere minori, due docce, un disponibile/lavanderia e un balcone accessibile dalle camere da letto.

Sempre al piano terreno si trova il locale tecnico per l'intero stabile, accessibile solo dall'esterno.

L'attività commerciale, disposta al secondo piano è composta da un grande locale officina, un ufficio e un piccolo WC.

È presente una scala a chiocciola che collega i due livelli superiori dello stabile fra di loro.

La struttura principale è massiccia, realizzata in calcestruzzo armato e mattoni monoblocco isolanti.

Struttura del tetto pendente in metallo, copertura con pannelli tipo sandwich metallici.

Lattoneria in acciaio; finestre in PVC con vetro doppio.

Protezioni solari mediante lamelle a pacco metalliche.

Porte interne a cassetta in legno.

Cucina in buono stato e funzionante.

Pavimenti in piastrelle di ceramica e parquet per l'abitazione, grezzi per l'officina.

Impianto sanitario tradizionale con apparecchi sospesi e cassette immurate.

Produzione del calore per riscaldamento mediante pompa di calore aria-acqua, con camino al PT in supporto. Produzione ACS come riscaldamento.

Impianto FV sul tetto, con batteria per accumulo sul piazzale.

Lo spazio esterno è composto principalmente da spazi verdi attorno all'edificio.

Sono presenti pure zone lastricate nella zona delle scale esterne.

Verso la strada invece è presente un piazzale asfaltato.

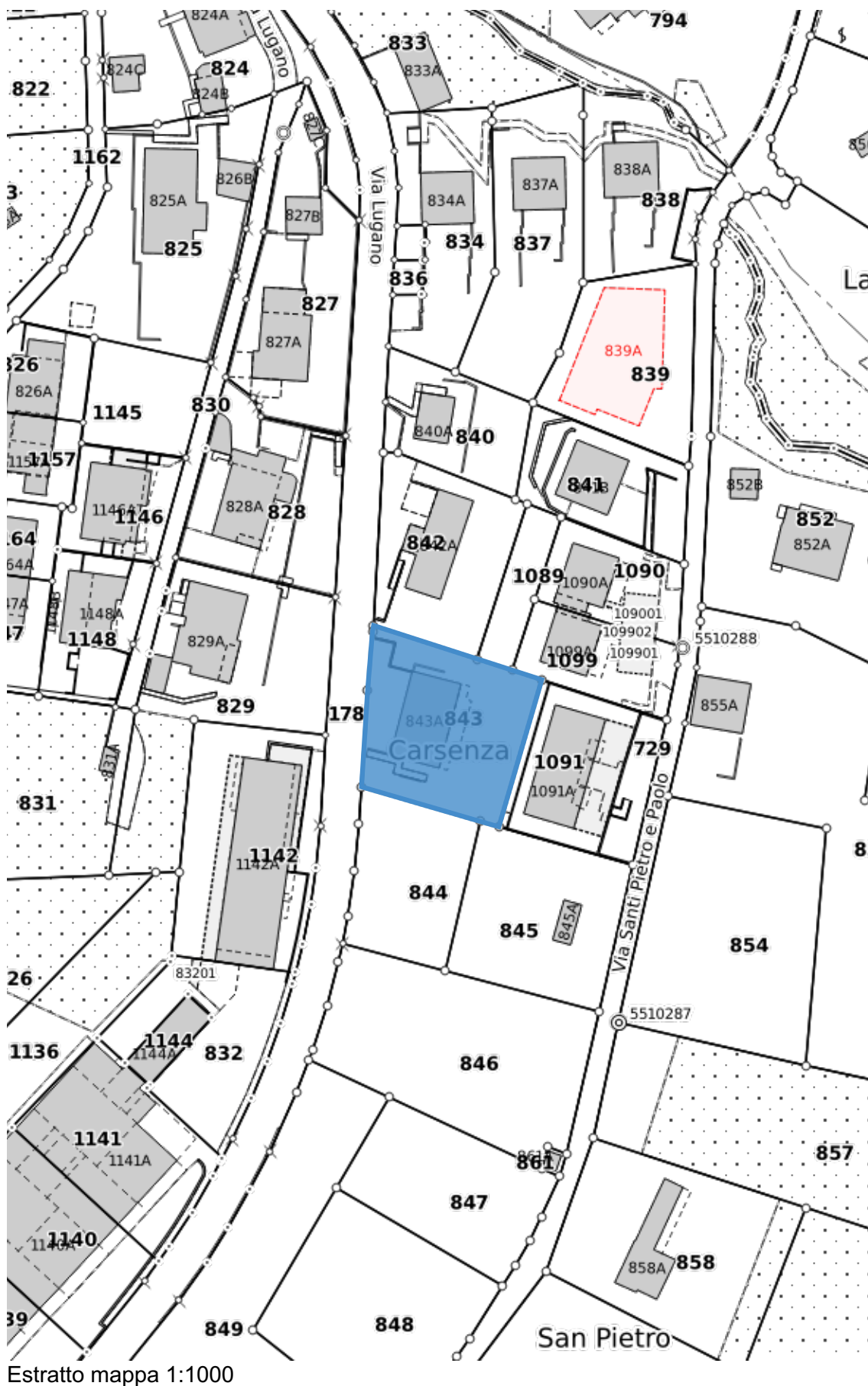
La proprietà presenta quattro posti auto esterni non coperti.

L'edificio è stato costruito nel 2006.

Nel corso degli anni non sono stati eseguiti grandi lavori di miglioria.

Gli standard energetici utilizzati sono da considerarsi non più attuali.

2.2 Estratto mappa





Ortofoto 1:2000

2.3 Registro fondiario

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

Valore di stima edificio abitativo	317'520.- CHF
<u>Valore di stima terreno complementare</u>	<u>111'481.- CHF</u>
Valore globale di stima ufficiale:	429'001.- CHF

2.4 Piano regolatore

Il piano regolatore situa il fondo in zona residenziale estensiva (RE).

Le NAPR sono di per sé poco restrittive.

Indice di sfruttamento	0.6
Indice di occupazione	30%
Altezza massima	7.5 m
Area verde minima	30%

2.5 Condizioni dello stabile

La proprietà è in pessimo stato ed il grado di manutenzione è basso.

Gli impianti sono in discreto stato e funzionali.

L'involucro è in pessimo stato per quanto riguarda le pareti e in discreto stato per quanto riguarda i serramenti e le protezioni solari.

Gli spazi esterni sono in discreto stato.

Sono presenti molti danni da infiltrazione d'acqua dal balcone al 1P, sia all'esterno che all'interno, così come danni da condensa (muffe) e forte umidità ai piani inferiori.

Si segnala inoltre il distaccamento di piastrelle degli spazi esterni.

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 situato in una regione importante	CP	4
B. Utilizzo		
Zone residenziali	CP	4
C. Posizione		
Attrattività	CP	3
D. Viabilità		
Servizi pubblici, negozi, cultura, ecc.	CP	3
E. Situazione di mercato		
<u>Offerta e domanda per l'oggetto considerato</u>	<u>CP</u>	<u>4</u>
Totale		18
Media		3.6
Classe di posizione calcolata	CP	3.6
Percentuale di costo del terreno su investimento totale, calcolata secondo metodo delle classi di posizione		22.5%

3.2 Volume dell'edificio abitativo

Volume edificio 105.45 mq x 11.0 m	1'159.9 mc
Volume balconi	48.8 mc
Volume totale	1'208.7 mc

3.3 Valore dell'edificio abitativo

Valore edificio 1'208.7 mc x 630 CHF/mc	761'481.- CHF
Costi accessori 10%	76'148.- CHF
Valore totale a nuovo	837'629.- CHF
Arrotondato a	840'000.- CHF

3.4 Deprezzamento da vetustà

Gruppo dell'edificio 4, durata teorica da 80 a 100 anni.
Grado di manutenzione: basso

Età economica	Gruppo	Ponderazione	Età stimata	Totale
	Grezzo 1	1	20	20
	Grezzo 2	2	30	60
	Finiture	3	30	90
	Impianti	4	15	60
		10		230
	Media arrotondata			23 anni

Valore a nuovo	840'000.- CHF
Deprezzamento complessivo dello stabile 840'000.- CHF x 23% = 193'200.- CHF	195'000.- CHF

3.5 Valore del terreno

Superficie del terreno	748 mq
Indice di sfruttamento	0.6
Altezza massima	10.5 m

SUL massima	448.8 mq
-------------	----------

Volume massimo SUL realizzabile (2 piani fuori terra riscaldati e 1 interrato) 224.4 mq x 10.5 m	2'356.2 mc
--	------------

Costo edificio massimo realizzabile

2'356.2 mc x 950 CHF/mc =	2'238'390.- CHF
---------------------------	-----------------

Costi accessori pari al 10% =	223'839.- CHF
-------------------------------	---------------

Totale costo dell'edificio realizzabile	2'462'229.- CHF
---	-----------------

Valore del terreno secondo i costi di edificazione
Sapendo che l'incidenza del terreno sul costo totale dell'operazione è del 22.5%
sappiamo che il costo dell'edificio è pari a 77.5%

Costo totale operazione 2'462'229.- CHF / 77.5% =	3'177'070.- CHF
--	-----------------

Costo terreno 3'177'070.- CHF – 2'462'229.- CHF =	714'841.- CHF
--	---------------

Arrotondato a	715'000.- CHF
---------------	---------------

Costo al metro quadrato 715'000.- CHF / 748 mq =	955.- CHF/mq
---	--------------

3.6 Valore dell'oggetto allo stato attuale

Valore edificio	840'000.- CHF
-----------------	---------------

Deprezzamento per vetustà	- 195'000.- CHF
---------------------------	-----------------

<u>Valore del terreno</u>	<u>715'000.- CHF</u>
---------------------------	----------------------

1'360'000.- 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 escludibile 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

Valore complessivo della proprietà

1'360'000.- CHF

Valore della parte oggetto della stima (C, 2/4)

680'000.- 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.

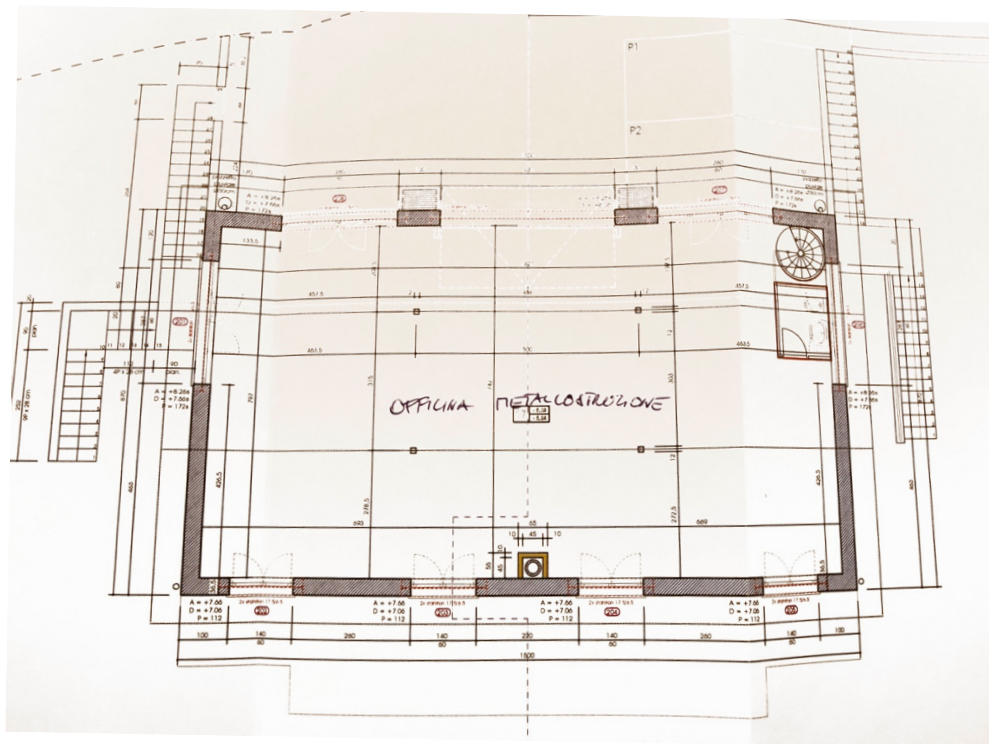
Il valutatore
Arch. Stefano Mazzetti

Allegati:

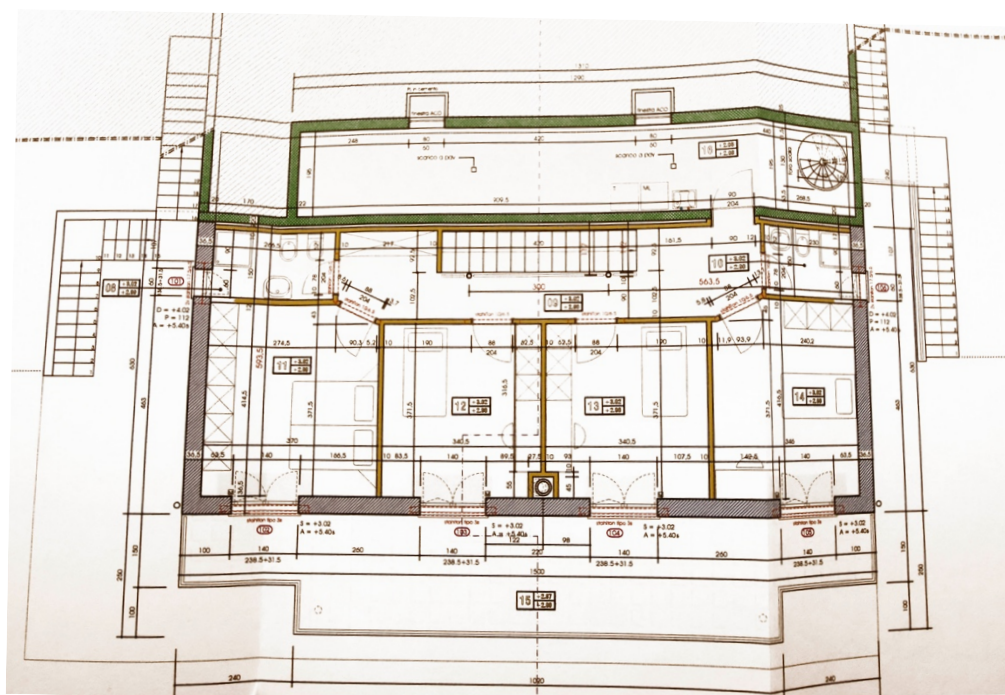
- estratto del registro fondiario
- piani di domanda di costruzione
- fotografie dal sopralluogo

6 Allegati

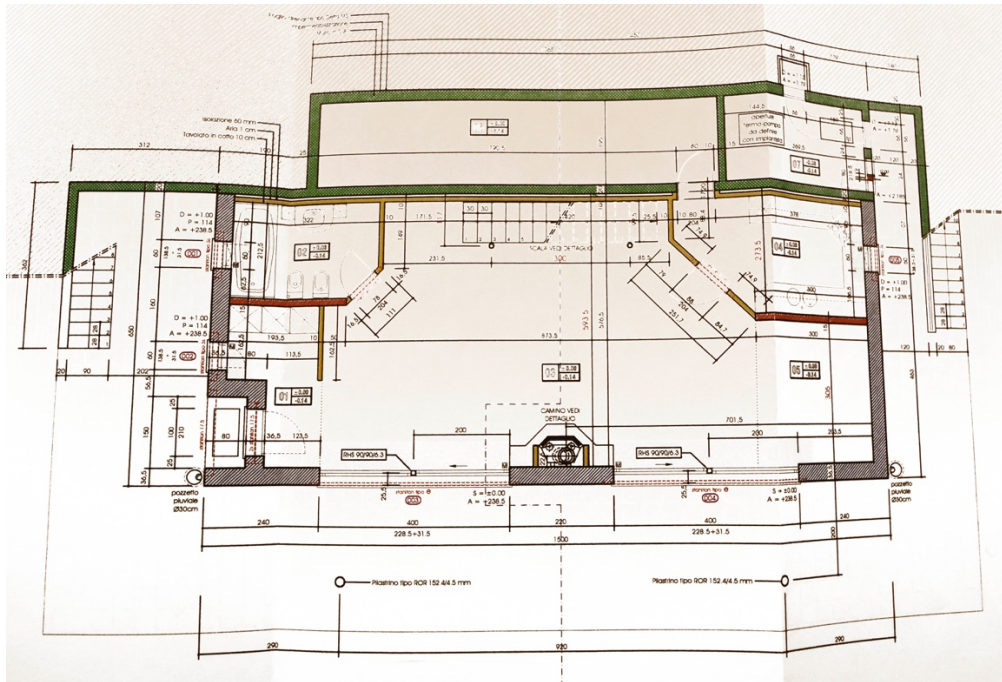
6.1 Piani di domanda di costruzione



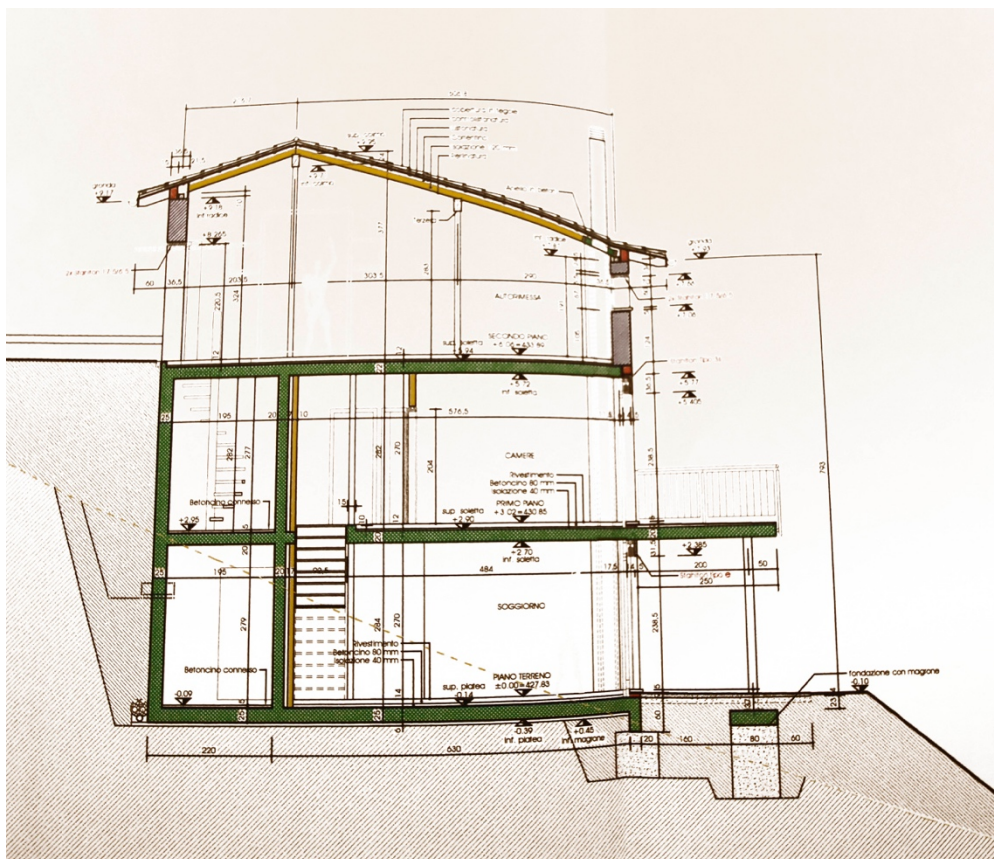
Secondo piano – fuori scala



Primo piano – fuori scala



Piano terreno – fuori scala



Sezione trasversale – fuori scala

6.2 Fotografie



Facciata Sud



Facciate Nord e Ovest



Facciata Est



PT – Cucina



PT – Soggiorno



PT – Bagno



PT – Terrazza, dettaglio danni alla superficie



PT – Terrazza, dettaglio danno umidità



1P – Disponibile/lavanderia



1P – Doccia 1



1P – Doccia 1, dettaglio muffa



1P – Camera minore 1



1P – Camera minore 2



1P – Camera minore 3



1P – Camera matrimoniale



1P – Camera matrimoniale, dettaglio danno umidità



1P – Balcone



1P – Balcone, dettaglio danno umidità



2P – Officina



2P – Officina



PT – Locale tecnico



PT – Inverter impianto FV e batteria ad accumulo

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

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: CAPRIASCA-LUGAGGIA

Numero fondo: 843

Superficie totale: mq 748

Ubicazione: Carsenza

Numero piano: 9

Intavolazione nel SIFTI: 17.12.1998

COPERTURA DEL SUOLO

A	mq	131	EDIFICIO
NE	mq	617	SUPERFICIE NON EDIFICATA
			- RIVESTIMENTO DURO
			- HUMUS

PROPRIETA'

Quote di comproprietà

B 2/4 BOLOGNESI-ZOLO AVE MARIA STELLA, 03.02.1961

Modo di acquisto

ESERCIZIO DEL DIRITTO DI COMPERA, DG 9529/29.04.2005

COMPRAVENDITA, DG 9718/03.05.2005

RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 28735/03.12.2010

SENTENZA GIUDIZIARIA, DG 6472/28.03.2018

C 2/4 Società a garanzia limitata
METALBO S.A.G.L., SAVOSA

Modo di acquisto

COMPRAVENDITA, DG 9718/03.05.2005

RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 28735/03.12.2010

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) O. CONDOTTA ACQUE LURIDE
a favore COMUNE DI CAPRIASCA
Minuta 10.11.1993

B) O. CONDOTTA AP
a favore CONSORZIO ACQUEDOTTO DELLA CAPRIASCA,
SALA CAPRIASCA
Iscrizione a norma art. 97 Reg. LRF, V* 04.07.1997

C) O. TUBAZIONE E SCARICO TOMBINO
a favore RF di CAPRIASCA-LUGAGGIA part. 178
Iscrizione a norma art. 97 Reg. LRF, V* 04.07.1997

D) O. CONDOTTA ACQUA POTABILE
a favore RF di CAPRIASCA-LUGAGGIA part. 1091
DG 30074/20.12.2002

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (UE - LUGANO)
FR. 5'855.-- + INTERESSI + SPESE ED ACCESSORI
grava quota B
DG 21243/26.10.2023

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (UE - LUGANO)
FR. 1'179.00
grava quota B
DG 25485/07.12.2023

MENZIONI

PIANO REGOLATORE
DG 4136/23.09.1996

ONERI LAFE
grava quota C
DG 9719/03.05.2005

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

- G** IPOTECA LEGALE di grado LEG (I.L. DI DIRITTO PUBBLICO)
FR 5'669.05 3.00 %
COMUNE DI CAPRIASCA
grava quota B
DG 21697/25.09.2025
- A GARANZIA CONTRIBUTI, DG 21697/25.09.2025
- I.L. DI GRADO PREVALENTE, DG 21697/25.09.2025
- A** CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso
FR 65'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 9720/03.05.2005
BANCA DELLO STATO DEL CANTONE TICINO,
BELLINZONA
DG 3721/16.02.2006
- DI PARI GRADO, DG 9720/03.05.2005
- B** CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso
FR 65'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 9721/03.05.2005
- DI PARI GRADO, DG 9721/03.05.2005
- C** CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso
FR 250'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 3304/13.02.2006
BANCA DELLO STATO DEL CANTONE TICINO,
BELLINZONA
DG 5198/03.03.2006
- DI PARI GRADO, DG 3304/13.02.2006
- D** CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso
FR 250'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 3305/13.02.2006
- DI PARI GRADO, DG 3305/13.02.2006
- E** CARTELLA IPOTECARIA di 3. grado con diritto di subingresso
FR 30'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 3896/17.02.2006
- F** CARTELLA IPOTECARIA di 4. grado con diritto di subingresso
FR 20'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 9226/23.04.2007

**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, 20.10.2025 13:14



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-Lugaggia

Fondo 843

Superficie totale mq 748

Valore globale di stima

429.001 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

Terreno complementare

748 mq

111.481 CHF

Edifici

A	Edificio abitativo
B	Edificio annesso

Sedime (mq)

131

Stima (CHF)

317.520

Stimato in A

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, 20.10.2025 13:14