



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

Valutazione immobiliare
PPP 30612 particella no. 1200 Rfd di Castel San Pietro
Via Monte Generoso 22
Proprietà: Sig. Jorge Ferrari
Via Monte Generoso 22, 6874 Castel San Pietro

Perizia immobiliare
Marzo 2026

308-D VALUTAZIONE IMMOBILIARE
PPP 30612 particella no. 1200 Rfd di Castel San Pietro



OGGETTO:

PPP 30612 particella no. 1200 Rfd di Castel San Pietro

PPP 02, ad essa corrisponde la quota PPP 683/1000

Appartamento su due livelli nell'abitato di Gorla

Abbinati alla suddetta PPP: posteggio esterno, autorimessa, locale tecnico e lavanderia

PROPRIETARIO (secondo Registro Fondiario):

Sig. Ferrari Jorge

Via Monte Generoso 22, 6874 Castel San Pietro.

INCARICO:

Ufficio di esecuzione, Via Pollini 29
6850 Mendrisio

SCOPO DELLA STIMA:

Determinare il valore immobiliare della particella in oggetto per procedure esecutive per vendita all'asta.

DATA DI RIFERIMENTO:

12 Marzo 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 in oggetto per la vendita all'asta.

Con la documentazione attualmente disponibile è stato possibile redigere quanto richiesto. La valutazione è stata effettuata sulla base del sopralluogo visivo e degli incarti reperiti presso gli uffici del RFD di Mendrisio.

La Proprietà non ha consegnato piani o certificazioni inerenti allo stabile, tuttavia, c/o l'Ufficio tecnico del Comune di Castel San Pietro è stata rinvenuta della documentazione sulle pratiche presentate.

Il sopralluogo dell'abitazione è stato eseguito in data 27.02.2026, alla presenza del funzionario dell'Ufficio Esecuzioni di Mendrisio.

1.2 Basi, documentazione

Documentazione rinvenuta presso Ufficio dei Registri di Mendrisio:

- Estratto Registro Fondiario della particella no. 1200 Rfd di Castel San Pietro

Documentazione rinvenuta presso UTC del Comune di Castel San Pietro:

- Norme Piano regolatore, Piano delle zone, Napr (consultabili sul sito internet).
- Piani vari dello stabile e incarti delle pratiche edilizie inoltrate

- Visita della Proprietà eseguita in data 27.02.2026

È stato effettuato un rilievo fotografico con presa visione delle condizioni generali del manufatto, comprendente l'abitazione principale, gli spazi al piano terra e la sistemazione esterna.

1.3 Giorno di riferimento, validità

Il nostro studio ha eseguito regolare e attento sopralluogo in data 27.02.2026.

Per quanto è stato possibile vedere non sono stati riscontrati mancanze o difetti eccetto quanto poi descritto 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.

La particella in oggetto è parte del piccolo nucleo dell'abitato di Gorla. Il progetto è stato sviluppato e completato in varie fasi, dal 2009 (ristrutturazione stabile) al 2018 (installazione impianto climatizzazione nella PPP in oggetto).

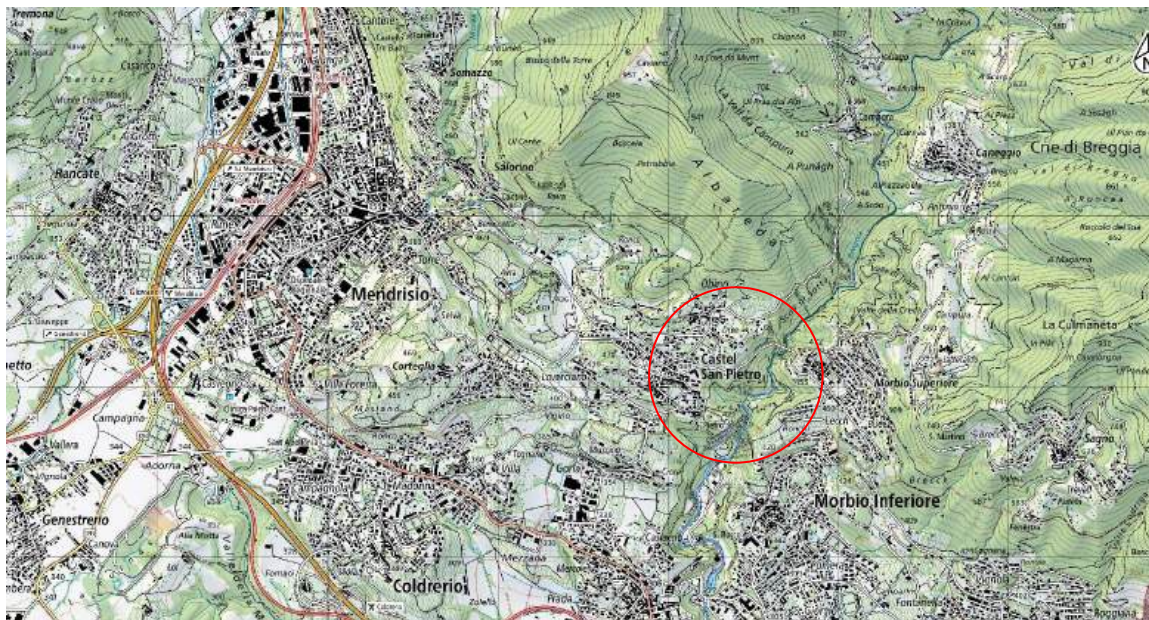
Per quanto visibile, allo stato attuale l'edificio risulta abitabile e mantenuto in buono stato.

Sono state riscontrate tracce di probabili infiltrazioni da una finestra tipo Velux in copertura. Sono da prevedere comunque piccoli lavori quali il tinteggio generale delle superfici e alcuni piccoli lavori interni.

Contrariamente a quanto indicato in DC non sono stati posati i pannelli due pannelli solari previsti sulla falda sud.

La disposizione degli spazi della PPP in oggetto della valutazione è indicata sui piani di progetto e sui piani allegati al regolamento della PPP è stata modificata in fase esecutiva. In dettaglio, nel livello inferiore: il servizio è stato posizionato nell'angolo est e la scala interna da due rampe è sviluppata poi a costruita a una rampa e parallela alla facciata nord, ottimizzando la disposizione dello spazio.

La camera matrimoniale è stata allestita al primo piano, anch'essa ad open space e con affaccio a doppia altezza. Il servizio è stato traslato sulla testata est.



2. Descrizione dell'oggetto

2.1 Oggetto della stima

L'oggetto della valutazione è una PPP in un'abitazione a due piani recentemente ristrutturata. Lo stabile è ubicato in una posizione particolare dell'abitato in quanto fa parte del nucleo di case che delimita il fronte della strada che da Balerna collega Castel San Pietro.

L'originaria costruzione, eseguita secondo la tipologia delle abitazioni rurali, è stata oggetto di una ristrutturazione pressoché completa nel 2009.

Seguendo l'organizzazione su tre livelli sono state allestite due unità abitative con accesso dalla scala a due rampe ubicata sul fronte nord.

La prima unità - PPP1 è un alloggio tipo 2 ½ locali, con la zona giorno in corrispondenza dell'angolo sud ovest, un servizio adiacente al vano scala e rispettivamente la camera matrimoniale.

La seconda unità - PPP 2, grande open space mansardato, è organizzata su due livelli. Dal pianerottolo di arrivo si accede all'ampia zona giorno con cucina e pranzo uniti, servizio e scala a una rampa per collegamento al livello superiore, dove è stata ricavata la zona notte nel soppalco aperto sul soggiorno. Adiacente ad essa è stato ricavato un secondo servizio.

In corrispondenza del fronte sud è stato mantenuto il ballatoio in legno, già presente nella costruzione originaria.

Piano terra, in parte seminterrato: l'ingresso pedonale avviene da via Monte Generoso. Questo livello è stato destinato agli spazi di servizio: locale tecnico, lavanderia, autorimessa, posto auto esterno (di pertinenza PPP 2 – oggetto della valutazione) e cantina (di pertinenza PPP 1).

La riorganizzazione degli spazi è avvenuta parallelamente al consolidamento interno della struttura mediante il rifacimento delle solette, della copertura, con sopraelevazione delle murature e modifica della conformazione geometrica del tetto.

Nel 2010 è avvenuta in corso d'opera la sostituzione dell'impianto di riscaldamento previsto (stufa a legna e piastre radianti) con nuova termopompa aria-acqua installata sulla facciata ovest e pavimento radiante a serpentine.

Nel 2018 è stata installato l'impianto di climatizzazione nella PPP 2 (oggetto della valutazione) come da notifica presentata. L'impianto è del tipo a un'unità esterna e split interni

- Esternamente:

La piccola area pavimentata in corrispondenza della facciata ovest definisce l'accesso all'autorimessa.

Ricapitolazione organizzazione degli spazi delle Particella no. 1200 Rfd di Castel San Pietro

- Piano terra: Atrio d'ingresso (lato via Monte Generoso)
Vano scale comune
Cantina (pertinenza PPP 1)
Locale tecnico – lavanderia – autorimessa e posto auto esterno (pertinenza PPP2)
- Primo piano
PPP 1- no. 30611 Vano scale e pianerottolo di arrivo scala (comune)
Atrio appartamento - disimpegno
Unità tipo 2 ½ locali Zona giorno-cucina (open space)
Non oggetto della valutazione Balcone sulla facciata ovest (accesso dalla zona giorno)
Servizio
Camera matrimoniale
- Secondo piano e sottotetto
PPP 2 - no. 30612 Arrivo scale
Zona giorno – cucina, di cui una parte a doppia altezza (open space)
Open space Servizio 1
Oggetto della valutazione Scala di accesso al livello 1
Zona notte (open space)
Servizio 2
Ballatoio in legno sul fronte sud – (accesso dal soggiorno)
Balcone sulla facciata ovest (accesso dalla zona giorno)
- Esternamente Zona pavimentata in corrispondenza dell'accesso ovest

2.2 Registro fondiario

Si rimanda comunque alla lettura dei documenti specifici allegati.

Particella no. 1200 RFD di Castel San Pietro

Proprietà: Sig. Jorge Ferrari

Servitù: Nessuna

Onere fondiario: Nessun onere fondiario

Annotazioni: Nessuna

Menzioni: Regolamento d'amministrazione e d'uso della PPP
DG 1106 / 30.01.2017

Diritti di pegno immobiliare: vedi fogli PPP
DG 1107 / 30.01.2017

Particella no. 1200 RFD di Castel San Pietro PPP 30612 / Quota PPP 683/1000

Proprietà Sig. Jorge Ferrari

Servitù: Nessuna

Annotazioni: Pignoramento di Fr. 83'045.60 più interessi e spese
DG 2216/20.03.2024
- grava pure RF di Vacallo part. 1627,
RF di Breggia-Caneggio part. 132

Pignoramento di Fr. 45'665.40 più interessi e spese
DG 4620/04.06.2024
- grava pure RF di Vacallo part. 1627
RF di Breggia-Caneggio part. 132

Pignoramento di Fr. 227'699.40 più interessi e spese
DG 605/23.01.2025
- grava pure RF di Vacallo part. 763 quota b, 1627
RF di Breggia-Caneggio part. 132
RF di Arogno part 300

Pignoramento di Fr. 42'528.90 più interessi e spese
DG 3310/11.04.2025
- grava pure
RF di Arogno part 300
RF di Vacallo part. 763 quota b, 1627,
RF di Breggia-Caneggio part. 132

Pignoramento di Fr. 110'905.25 più interessi e spese
DG 8290/03.10.2025
- grava pure
RF di Arogno part 300
RF di Vacallo part. 763 quota b, 1627,
RF di Breggia-Caneggio part. 132

Restrizione della facoltà di disporre di FR. 451'638.20 più
interessi e spese
DG 8694/17.10.2025

Menzioni: Regolamento d'amministrazione e d'uso della PPP
DG 1106 / 30.01.2017

Diritto di pegno immobiliare: Cartella ipotecaria di 1. grado con diritto di subingresso
FR 450'000.00 10.00 % il portatore
DG 12581/27.02.2016
Società cooperativa
Banca Raiffeisen di Melano
DG 4299/03.05.2017

Valore secondo stima ufficiale:

Particella no. 1200 RFD di Castel San Pietro

- Edifici

A	Edificio abitativo	70.00 mq	304'070.00 Chf
---	--------------------	----------	----------------

- Terreno

	Terreno complementare	81.00 mq	7'917.00 Chf
--	-----------------------	----------	--------------

	Totale complessivo stima		311'987.00 Chf
--	--------------------------	--	----------------

Di cui:

oggetto della valutazione PPP 30612 – Quota PPP 683/1000 (PPP No. 2 da regolamento PPP)

Valore secondo stima ufficiale della PPP = Chf 213'087.12

2.3 Dati ufficiali:

Come estratti Piano delle Zone e Napr, la particella in oggetto è classificata in zona intensiva per l'abitazione ABI 2

Art. no. 23 Napr di Castel San Pietro

1 La zona intensiva per l'abitazione Abl 2 è destinata in primo luogo all'abitazione.

2 Sono consentite costruzioni

a) ad uso abitativo o

b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.

3 Valgono le seguenti norme particolari:

1. Parametri edificatori:

a) indice di sfruttamento massimo: 0.5

b) indice di occupazione massimo: 35%

c) altezza massima: m 7.50 alla gronda m 9.50 al colmo

d) distanza da confine: m 3.00

2. Disposizioni particolari:

a) sono ammessi i tetti piani,

b) nel caso di tetto a falde, esso deve avere una pendenza compresa tra il 30% e il 40%, in tegole o coppi,

c) la SUL destinata ad attività di produzione di beni e di servizi non moleste non potrà superare il 30% dell'indice di sfruttamento massimo

d) l'edificabilità del mapp. 1850 potrà essere concessa unicamente previa perizia geotecnica della stabilità generale della zona

3. Grado di sensibilità al rumore: II

2.4 Calcolo superfici

I dati fanno riferimento a un rilievo sommario degli spazi interni ed esterni effettuato durante il sopralluogo.

PIANO TERRA - LIVELLO 0			
Edificio:	Disponibili – locale tecnico	77.00	mq
PRIMO PIANO – LIVELLO 1			
PPP 1 (Non oggetto valutazione)			
	Abitazione e vano scale	71.00	mq (abitabile)
	Loggiato	4.00	mq
SECONDO PIANO – LIVELLO 2			
PPP 2 (oggetto valutazione)			
	Abitazione – zona giorno e scale	71.00	mq (abitabile)
SOTTOTETTO (PPP 2)			
	Zona notte (mansardata)	40.00	mq (abitabile)
	Balconi e loggiati	15.00	mq
Esternamente:	Area pavimentata presso garage	10.00	mq
	Totale SUL edificio	182.00	mq(abitabile)

Verifica parametri PR:

Considerando il tipo di edificio, l'inserimento nel contesto, la presenza di strade su tre lati del sedime e le necessarie distanze sia dalla strada sia dalle particelle confinanti, è da considerare pressoché invariabile la volumetria attualmente edificata.

2.5 Edificio

2.5.1 Tipo di costruzione

L'edificio originario è un'abitazione rurale nel nucleo della frazione di Gorla oggetto di una recente ristrutturazione.

La struttura è stata mantenuta pressoché invariata nel perimetro esterno: muratura perimetrale in pietra o pietra e mattoni, intonacata e dipinta.

Abbinati alla ristrutturazione sono stati effettuati recentemente dei cambiamenti nella struttura interna per adeguamento degli spazi. In base ai piani rinvenuti c/o UTC non sono state isolate le pareti perimetrali eccetto, probabilmente, la parte in sopraelevazione dove è stata edificata una doppia muratura termo isolata. Le pareti portanti interne sono state sostituite, come del resto le solette, rifatte probabilmente con struttura in cemento armato o latero cemento.

La copertura è in legno, con probabile isolamento in lana di roccia fra i travetti e manto esterno in tegole. Le lattonerie sono in rame.

PPP oggetto della valutazione:

L'unità visionata presenta le seguenti finiture: la copertura è stata mantenuta a vista nella conformazione geometrica ma ribassata e rivestita internamente in cartongesso dipinto.

Le pareti sono state intonacate e dipinte. I serramenti sono in pvc con doppio vetro. Gli oscuramenti in persiane di metallo.

I pavimenti sono in legno eccetto il servizio al pt, in piastrelle. Anche i rivestimenti sono in piastrelle. La scala di collegamento fra la zona giorno e la zona notte è in metallo, così come probabilmente la struttura del soppalco, che è stata rivestita in cartongesso. I parapetti di delimitazione del soppalco sono in vetro.

La produzione di calore, comune alle PPP, avviene mediante termopompa nel locale tecnico. La distribuzione è a pavimento (impianto a serpentine). Nella PPP oggetto della valutazione è stato installato un impianto di climatizzazione autonomo rispetto all'altra unità.

Il ballatoio sul fronte sud è stato mantenuto in legno ed è parte dell'originario edificio. Il balcone lato ovest è stato invece modificato in occasione dei lavori di ristrutturazione, sopraelevando la precedente struttura fino al secondo piano.

Spazi al piano terra:

Il locale tecnico, l'autorimessa e rispettivamente la cantina sono state ristrutturate con finiture molto semplici: pareti intonacate e dipinte, pavimenti in betoncino successivamente colorato o piastrelle. La scala comune è stata rivestita in piastrelle.

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti. Non sono stati consegnati attestati quali Rasi o certificazioni varie.

3 Valutazione

3.1 Qualificazione

La proprietà è situata nell'abitato di Gorla-Castel San Pietro, in un sedime delimitato da tre strade: la principale via Monte Generoso, che collega Balerna con la valle, e, lato nord- ovest via Gorla e via Cröosa, utilizzate prevalentemente per l'accesso alle abitazioni limitrofe.

L'edificio è ben esposto al sole e ha una buona visuale sulla vallata antistante. A pochi metri di distanza è stato recentemente completato un posteggio che può essere eventualmente utilizzato per la sosta dei veicoli, data la presenza di un unico posto auto coperto.

La fermata dell'autobus è a pochi minuti di tragitto, così come gli abitati di Balerna e il centro di Castel San Pietro. I principali servizi quali: centri commerciali, stazione ferroviaria (Balerna e Chiasso), e il raccordo autostradale sono a pochi minuti di tragitto.

4 Calcoli

4.1 Volume secondo norma SIA 416

Edifici presenti sulla particella no. 1200 di Castel San Pietro

EDIFICIO PRINCIPALE

- Piano terra (Disponibili)	mc	216.00
- Primo piano (PPP 1 - abitazione)	mc	190.00
- Secondo piano (PPP 2 – abitazione)	mc	168.00
- Terzo piano (sottotetto – PPP 2 -abitazione)	mc	90.00
- Balconi e loggiati	mc	20.00
Totale complessivo volume edificio	mc	684.00

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:

Considerando la vetustà dello stabile per la valutazione viene considerato come periodo di riferimento quello della ristrutturazione (fine lavori ca 2010).

Particella no. 1200 Rfd di Castel San Pietro

- Terreno complementare	81.00mq x 700.00 Chf/mq	Chf	56'700.00
- Totale valore terreno		Chf	56'700.00
- Costi riproduzione edificio			
	Edificio 448.00mc x 600.00 Chf/mc	Chf	268'800.00
	deprezzamento 16% (2010)	Chf	-43'008.00
	Disponibili 216.00 mc x 350.00 Chf/mc	Chf	75'600.00
	deprezzamento 16% (2010)	Chf	-12'096.00

	Loggiati – balconi	20.00 mc x 300.00 Chf/mc	Chf	6'000.00
		deprezzamento 16% (2010)	Chf	-960.00
-	Interventi di miglioria effettuati	Allestimento impianto climatizzazione PPP 2	Chf	10'000.00
		Deprezzamento 8% (2018)	Chf	-800.00
-	Sistemazione esterna			5'000.00
		Totale edificio principale e terreno	Chf	365'236.00
	Di cui			
	PPP 1 – quota PPP 317 / 1000 = Chf (365'236.00 * 317) / 1000 = (Non oggetto della valutazione)		Chf	115'779.81
	PPP 30612 – OGGETTO DELLA VALUTAZIONE		Chf	249'456.19
	PPP 2 – quota PPP 683 / 1000 = Chf (365'236.00 * 683) / 1000 =			

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 Chf/mc 900.00 per la parte abitabile.

Valore a nuovo della costruzione secondo la cubatura:

Particella no. 1200 Rfd di Castel San Pietro

-	Edificio	448.00mc x 900.00 Chf/mc	= Chf	403'200.00
-	Disponibili	216.00mc x 450.00 Chf/mc	= Chf	97'200.00
-	Loggiati – balconi	20.00mc x 400.00 Chf/mc	= Chf	8'000.00
	Totale valore edificio principale		Chf	508'400.00

- Sono stati valutate diverse lavorazioni quali:

Lavori di tinteggio e piccoli lavori di sistemazione

Costo di ristrutturazione previsto	Chf	15'000.00
------------------------------------	-----	-----------

Quindi il valore attuale della costruzione aggiornato è di:

-	Costo edificio	Chf 508'400.00-Chf 15'000.00=	Chf	493'400.00
Terreno				
-	Terreno complementare	81.00mq x 700.00 Chf/mq	Chf	56'700.00
-	Sistemazione esterna:		Chf	5'000.00
	Tot. complessivo valore particella n. 1200 RFD di Castel San Pietro		Chf	555'100.00

Di cui

PPP 1 – quota PPP 317 / 1000 = Chf (555'100.00 * 317) / 1000 = (Non oggetto della valutazione)	Chf	175'966.70
---	------------	-------------------

PPP 30612 – OGGETTO DELLA VALUTAZIONE**Chf****379'133.30**

PPP 2 – quota PPP 683 / 1000 = Chf (555'100.00 * 683) / 1000 =

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:

Particelle no. 1200 RFD di Castel San Pietro (valore sedime ed edifici)

Valore totale della proprietà

Chf (365'236.00+555'100.00) / 2 = Chf 460'168.00

PPP 1 – quota PPP 317 / 1000 = Chf (460'168.00 * 317) / 1000

145'873.26 Chf

Non oggetto della valutazione

PPP 30612 – OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

PPP 2 – quota PPP 683 / 1000 = Chf (460'168.00 * 683) / 1000 =

314'294.74 Chf

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

In base alle informazioni non risultano presenti contratti di locazione.

Nell'ottica di un possibile investimento a reddito è da considerare una potenziale pigione mensile di ca Chf 1'500.00 comprensiva di spese.

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.

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

-Estratti Registro Fondiario ricevuti da Ufficio Registri di Mendrisio
-Documentazione ricevuta da UTC Castel San Pietro
-Documentazione fotografica

ESTRATTO REGISTRO FONDIARIO

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

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: CASTEL SAN PIETRO
Numero fondo: 1200
Tipo fondo: FONDO COSTITUITO IN PROPRIETA' PER PIANI (PPP)
Superficie totale: mq 81
Ubicazione: Gorla
Numero piano: 27
Intavolazione nel SIFTI: 13.04.2001

COPERTURA DEL SUOLO

A	mq	71	EDIFICIO
NE	mq	10	SUPERFICIE NON EDIFICATA - RIVESTIMENTO DURO

FOGLI COSTITUENTI LA PPP

Foglio 30611	317 / 1000
Foglio 30612	683 / 1000

COSTITUZIONE PPP, DG 1105/30.01.2017
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 1207/05.02.2019

SERVITU'

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

Nessuna.

MENZIONI

REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP)
DG 1106/30.01.2017

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE: VEDI FOGLI PPP
DG 1107/30.01.2017

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

Mendrisio, 13.11.2025 15:15



Ufficio dei Registri del distretto di Mendrisio

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

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017

Comune di Castel San Pietro

Fondo 1200

Superficie totale mq 81

Valore globale di stima

311.987 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

Terreno complementare

81 mq

7.917 CHF

Edifici

A Edificio abitativo

Sedime (mq)

70

Stima (CHF)

304.070

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

Mendrisio, 13.11.2025 15:15

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

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: CASTEL SAN PIETRO
Numero fondo: 1200
Numero foglio PPP: 30612
Quota di PPP: 683 / 1000

DESCRIZIONE DEL FOGLIO DI PROPRIETA' PER PIANI (PPP)

Comproprietà del fondo-part. 1200, con diritto esclusivo
sull'unità Nr. 2, composta di:
primo piano - entrata e scala
secondo piano - atrio e scala, bagno, cucina/soggiorno,
balcone, ballatoio
piano mansardato - soppalco e scala, wc, vuoto

PROPRIETA'

FERRARI JORGE, 18.01.1980

Modo di acquisto
MODIFICA GENERALITA', DG 8099/21.09.2012
COSTITUZIONE PPP, DG 1105/30.01.2017

SERVITU'

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

PIGNORAMENTO DI FR. 83'045.60 + INTERESSI E SPESE
DG 2216/20.03.2024
- grava pure RF di VACALLO part. 1627,
RF di BREGGIA-CANEGGIO part. 132

PIGNORAMENTO DI FR. 45'665.40 + INTERESSI E SPESE
DG 4620/04.06.2024
- grava pure RF di VACALLO part. 1627,
RF di BREGGIA-CANEGGIO part. 132

PIGNORAMENTO DI FR. 227'699.40 + INTERESSI E SPESE
DG 605/23.01.2025
- grava pure RF di AROGNO part. 300,
RF di VACALLO part. 763 quota B, 1627,
RF di BREGGIA-CANEGGIO part. 132

PIGNORAMENTO DI FR. 42'528.90 + INTERESSI E SPESE
DG 3310/11.04.2025
- grava pure RF di AROGNO part. 300,
RF di VACALLO part. 763 quota B, 1627,
RF di BREGGIA-CANEGGIO part. 132

PIGNORAMENTO DI FR. 110'905.25 + INTERESSI E SPESE
DG 8290/03.10.2025
- grava pure RF di AROGNO part. 300,
RF di VACALLO part. 763 quota B, 1627,
RF di BREGGIA-CANEGGIO part. 132

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE DI FR. 451'638.20 +
INTERESSI E SPESE
DG 8694/17.10.2025

MENZIONI

REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP)
DG 1106/30.01.2017

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso
FR 450'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 12581/27.12.2016
Società cooperativa
BANCA RAIFFEISEN BASSO CERESIO SOCIETA'
COOPERATIVA, MELANO
DG 4299/03.05.2017
- ESTENSIONE, DG 1107/30.01.2017

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

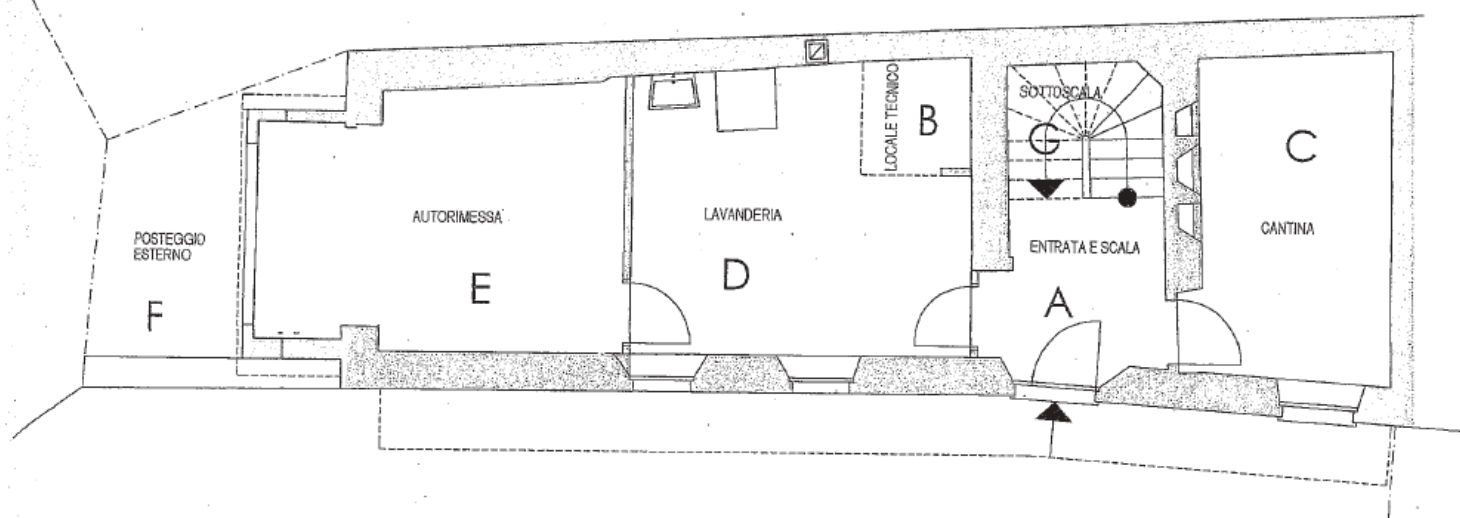
Mendrisio, 13.11.2025 15:15



Casa d'abitazione al mappale 1200 di Castel San Pietro (Gorla)

1 dicembre 2016

PIANO TERRENO scala 1:100



 zone comuni

PPP 01 = uso riservato cantina C, sottoscala G

PPP 02 = uso riservato posteggio esterno F, autorimessa E, lavanderia D, locale tecnico B

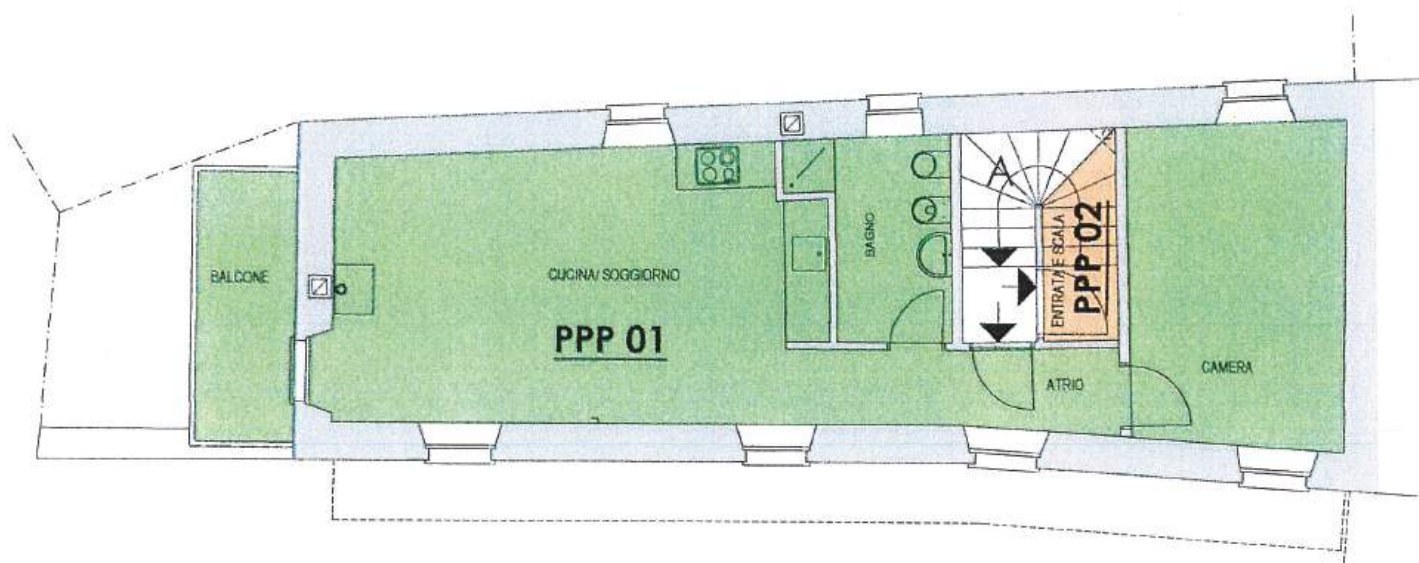
Tutto parte comune

arch. zona sagl
via molta 15
6826 riva san vitale

Casa d'abitazione al mappale 1200 di Castel San Pietro (Gorla)

1 dicembre 2016

PRIMO PIANO
scala 1:100



PPP 01



PPP 02

- 2 FEB. 2017

GIANBATTISTA CARRARA
Ing. ETH/SIA/OTIA geom. R.F.
MORBIO INFERIORE

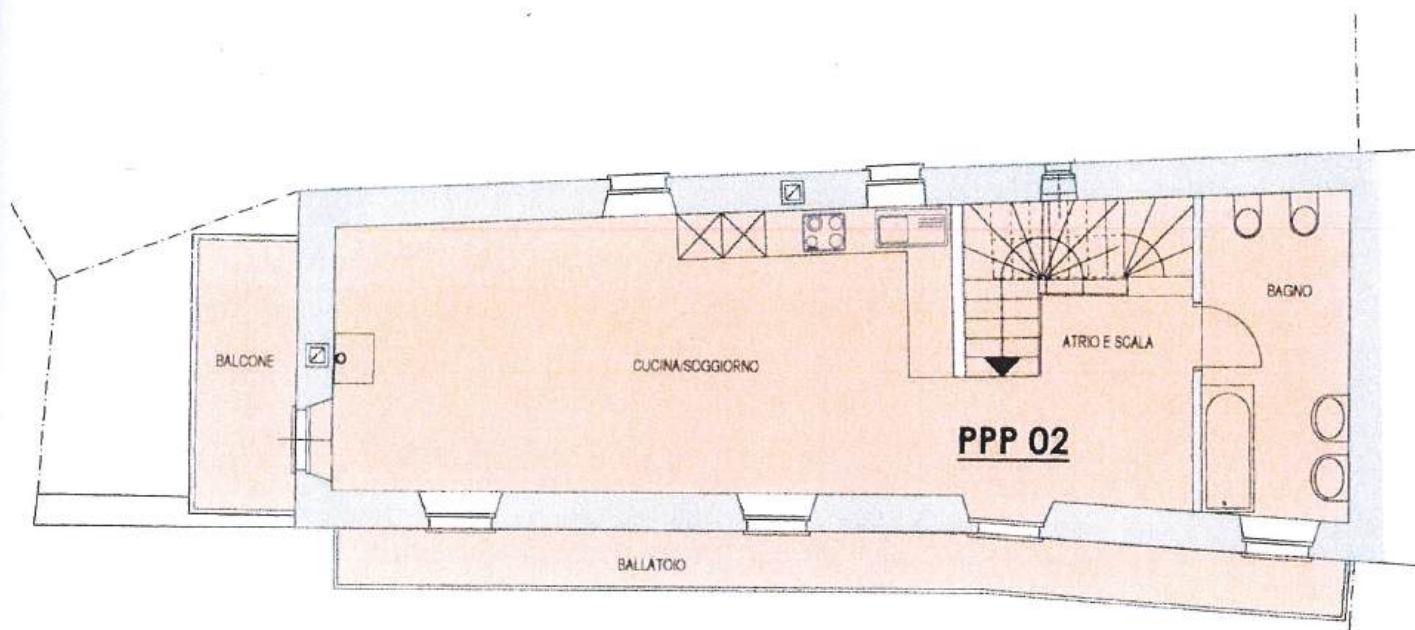
PPP 01 = atrio, camera, bagno, cucina/soggiorno, balcone

PPP 02 = entrata e scala

Resto: parte comune

arch. zona sagl
via porta 15
6826 riva san vitale

SECONDO PIANO
scala 1:100



- 2 FEB. 2017

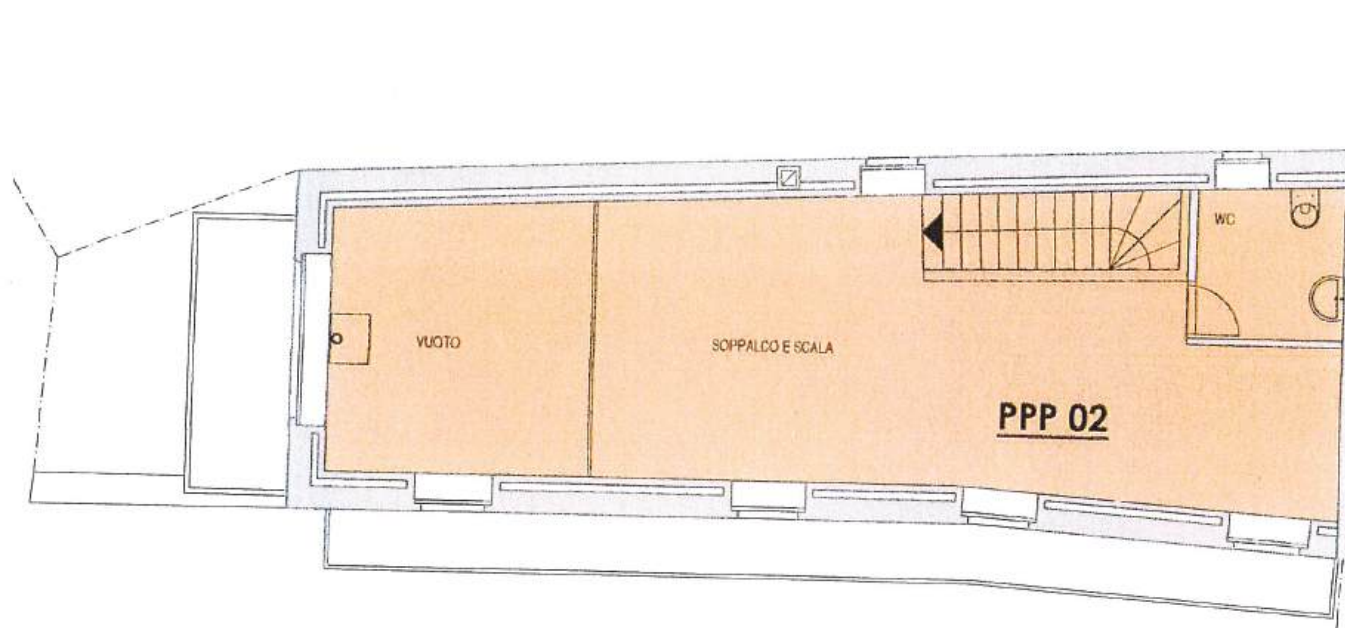
GIANBATTISTA CARRARA
Ing. ETH/SIA/OTIA geom. R.F.
MORBIO INFERIORE

PPP 02 = atrio e scala, bagno, cucina/soggiorno, balcone, ballatoio

Resto: parte comune

arch. zona sagl
via molta 15
6826 riva san vitale

PIANO MANSARDATO
scala 1:100



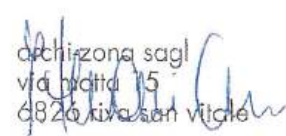
 PPP 02

- 2 FEB. 2017


GIANBATTISTA CARRARA
Ing. ETH/SIA/OTIA geom. R.F.
MORBIO INFERIORE

PPP 02 = soppalco e scala, wc, vuoto

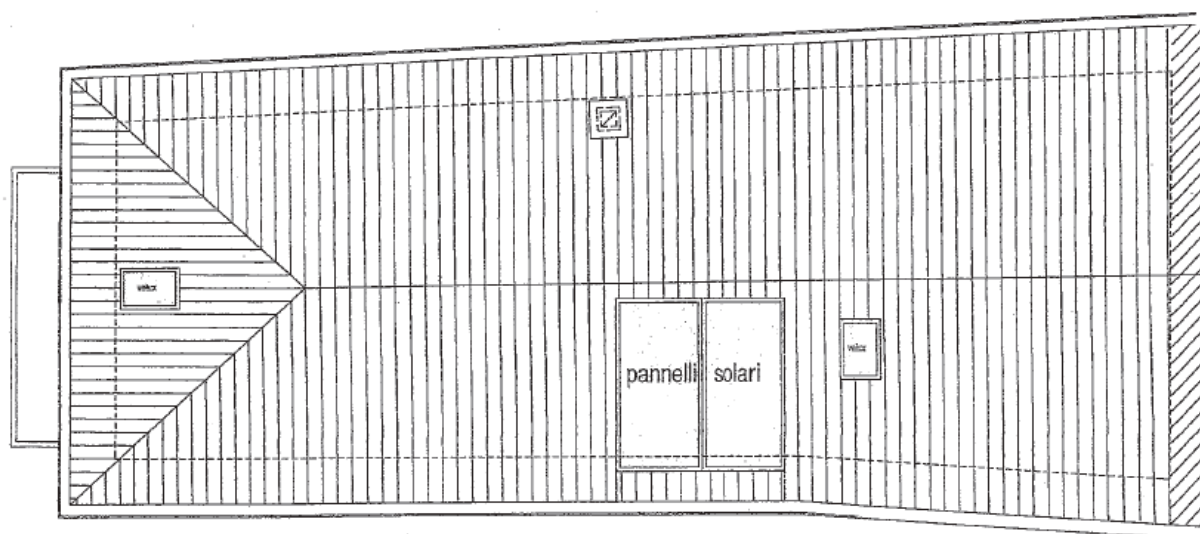
Resto: parte comune


Archizona sagl
via Botteghe 15
6820 Riva San Vitale

Casa d'abitazione al mappale 1200 di Castel San Pietro (Gorla)

1 dicembre 2016

PIANO TETTO
scala 1:100



Tutto parte comune

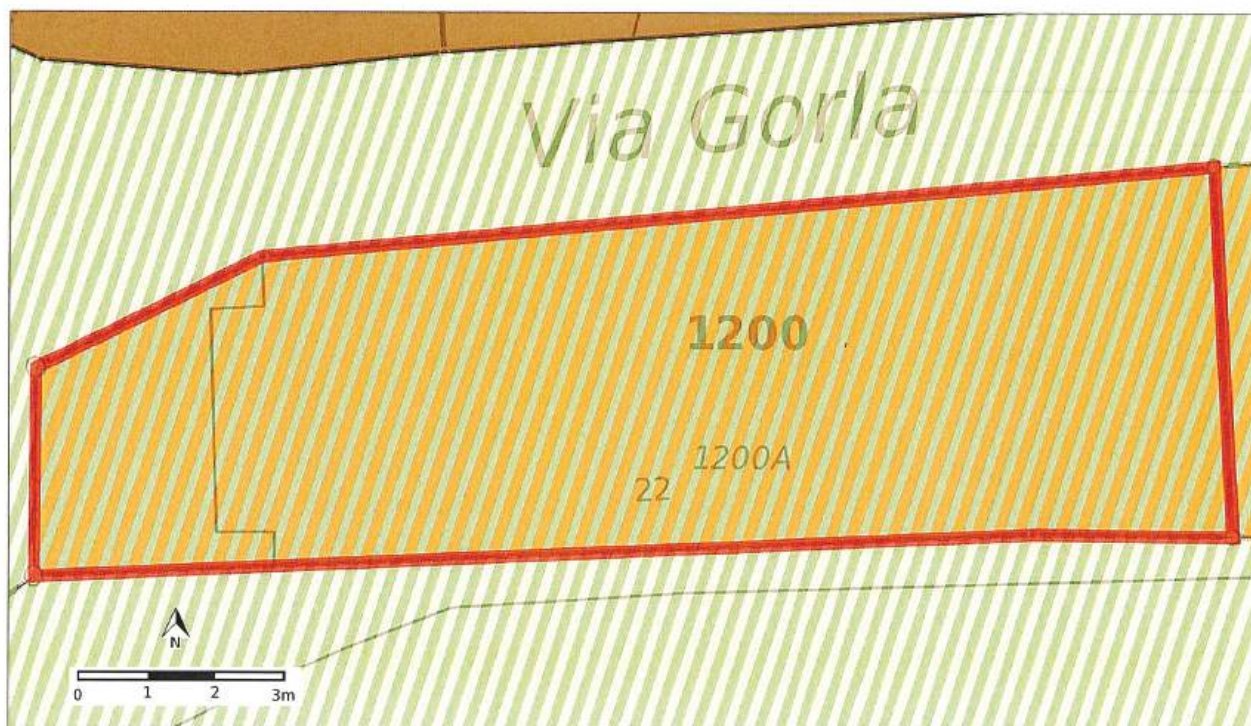
archi-zona sagl
via molta 15
6826 riva san vitale

DOCUMENTAZIONE RICEVUTA DA UTC CASTEL SAN PIETRO



Piani di utilizzazione (cantionali/comunali): PR Castel San Pietro / Piano delle zone

In vigore



		Tipo	Parte	Parte in %
Legenda degli oggetti coinvolti		zona di pianificazione (compresa la superficie di urbanizzazione) - art. 61 LST	81 m ²	100.0%
		Zona intensiva per l'abitazione Abl 2	81 m ²	100.0%
Altra legenda (nell'area visibile)			Strada di raccolta	
			Strada di servizio	
			Zona agricola estensiva	
			Zona di conservazione del nucleo NV	
			Zona di protezione del paesaggio	
Prescrizioni legali		Regolamento edilizio - PR INTERSEZIONALE CASTEL SAN PIETRO (RE) https://www4.ti.ch/fileadmin/GENERALE/IGDAC/ti_028b_1_version1_0_mn95/RE_ch170t8e_ch170t8e008100000.pdf		
Basi legali		Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), RS 700 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/it Legge sullo sviluppo territoriale (LST), RL 701.100 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/398/index17/701.100 Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLST), RL 701.110 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/399/index17/701.110		
Ulteriori informazioni e indicazioni		Ultima modifica del piano regolatore adottata il 16.12.2024 (AZPCom)		
Servizio competente		Ufficio della pianificazione locale https://www4.ti.ch/dt/dstn/sst/upl/ufficio/		

Art. 23 Zona intensiva per l'abitazione Abl 2

1 La zona intensiva per l'abitazione Abl 2 è destinata in primo luogo all'abitazione.

2 Sono consentite costruzioni

- a) ad uso abitativo o
- b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.

3 Valgono le seguenti norme particolari:

1. Parametri edificatori:

- a) indice di sfruttamento massimo: 0.5
- b) indice di occupazione massimo: 35%
- c) altezza massima: m 7.50 alla gronda m 9.50 al colmo
- d) distanza da confine: m 3.00

2. Disposizioni particolari:

- a) sono ammessi i tetti piani,
- b) nel caso di tetto a falde, esso deve avere una pendenza compresa tra il 30% e il 40%, in tegole o coppi,
- c) la SUL destinata ad attività di produzione di beni e di servizi non moleste non potrà superare il 30% dell'indice di sfruttamento massimo,
- d) l'edificabilità del mapp. 1850 potrà essere concessa unicamente previa perizia geotecnica della stabilità generale della zona.

3. Grado di sensibilità al rumore: II

Art. 24 Zona intensiva per l'abitazione Abl 3

1 La zona intensiva per l'abitazione Abl 3 è destinata in primo luogo all'abitazione.

2 Sono consentite costruzioni:

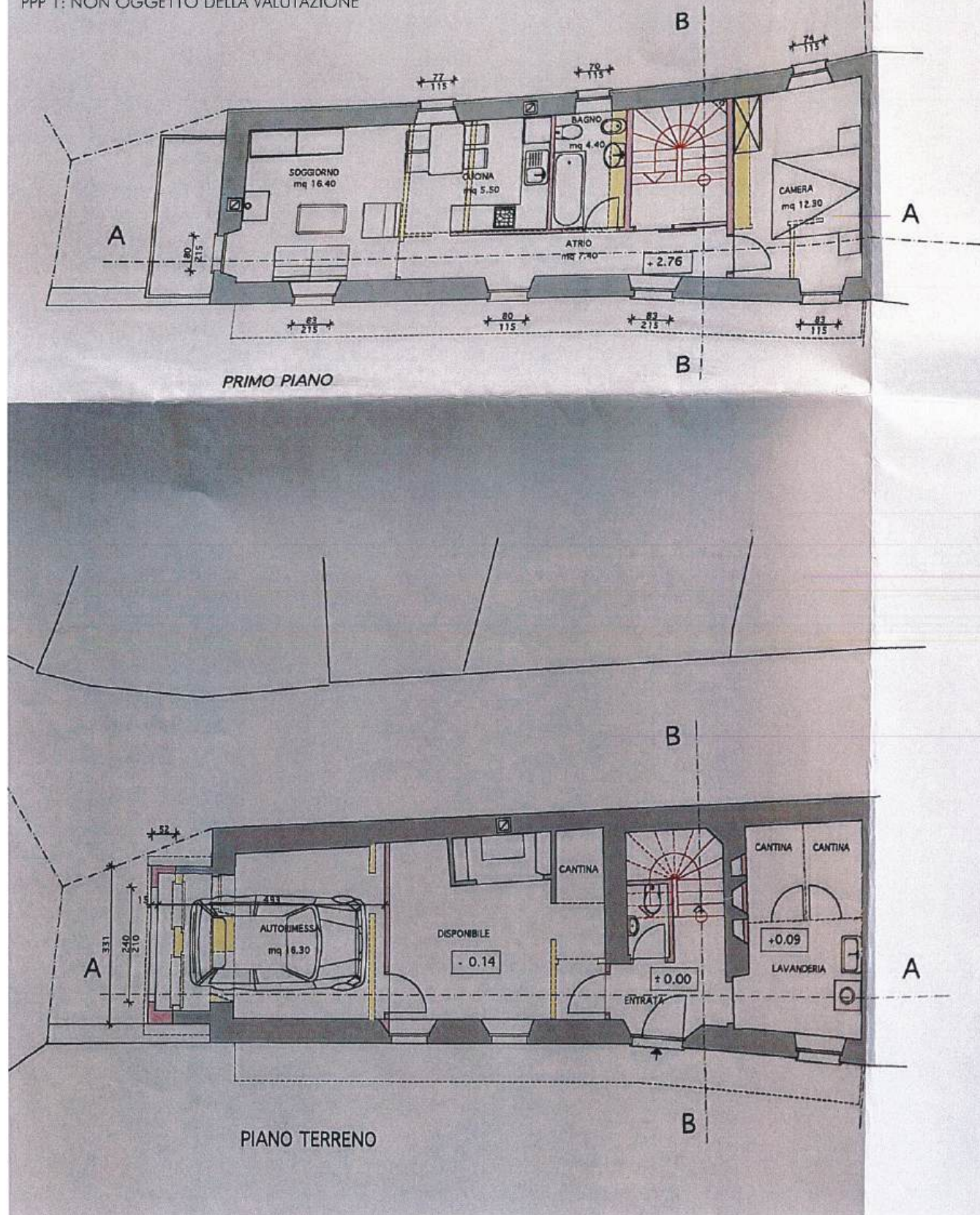
- a) ad uso abitativo o
- b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.

3 Valgono le seguenti norme particolari:

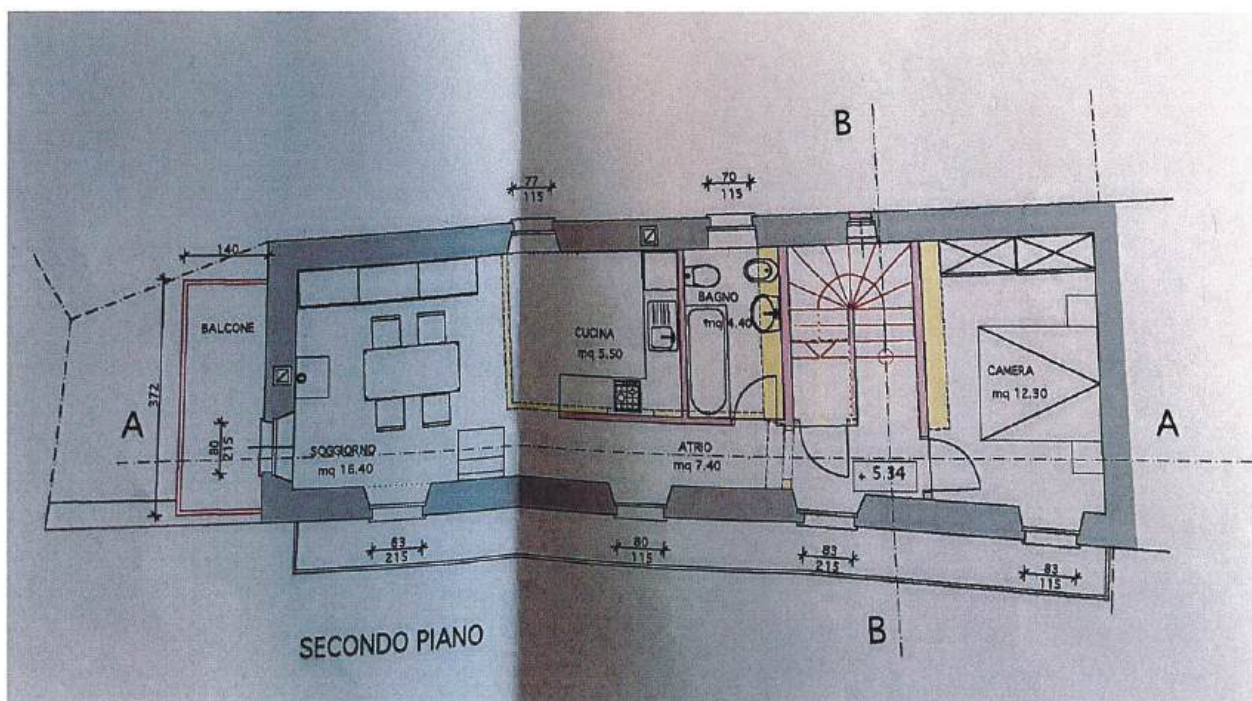
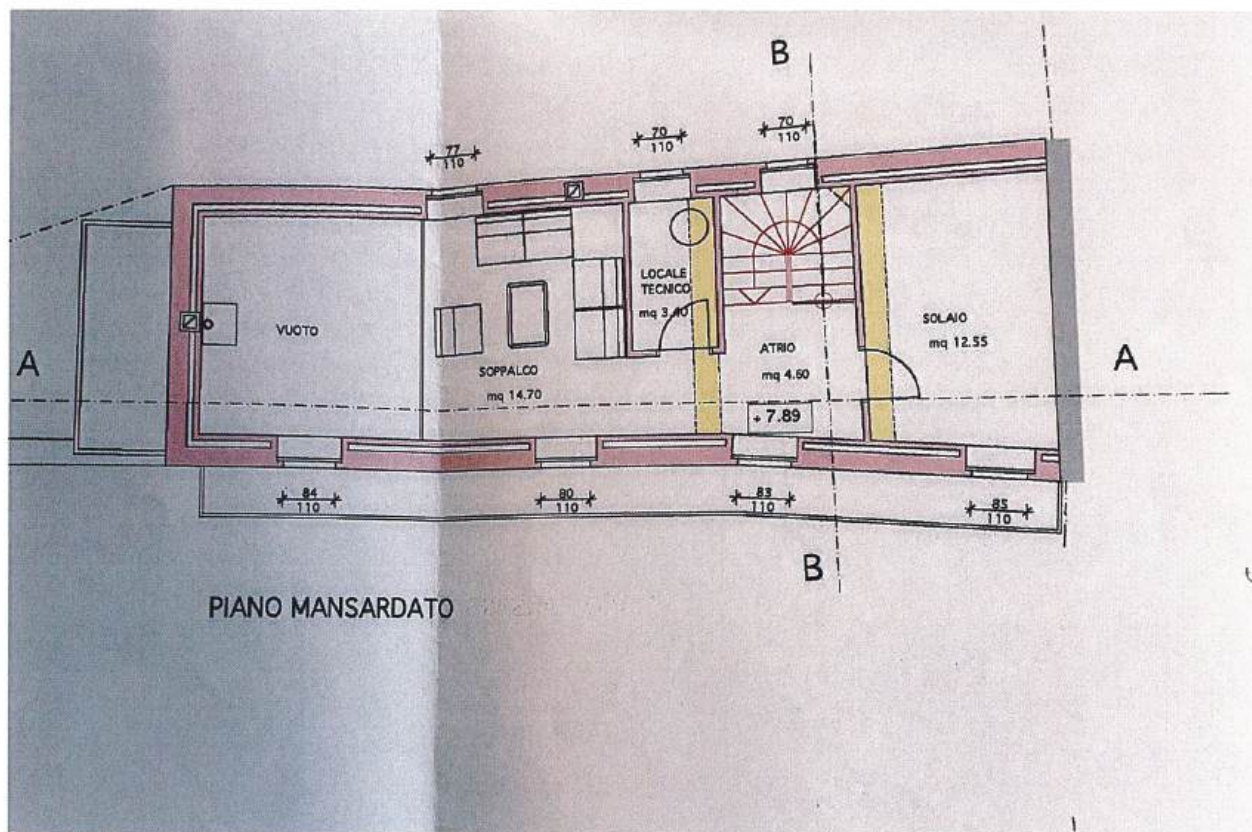
1. Parametri edificatori:

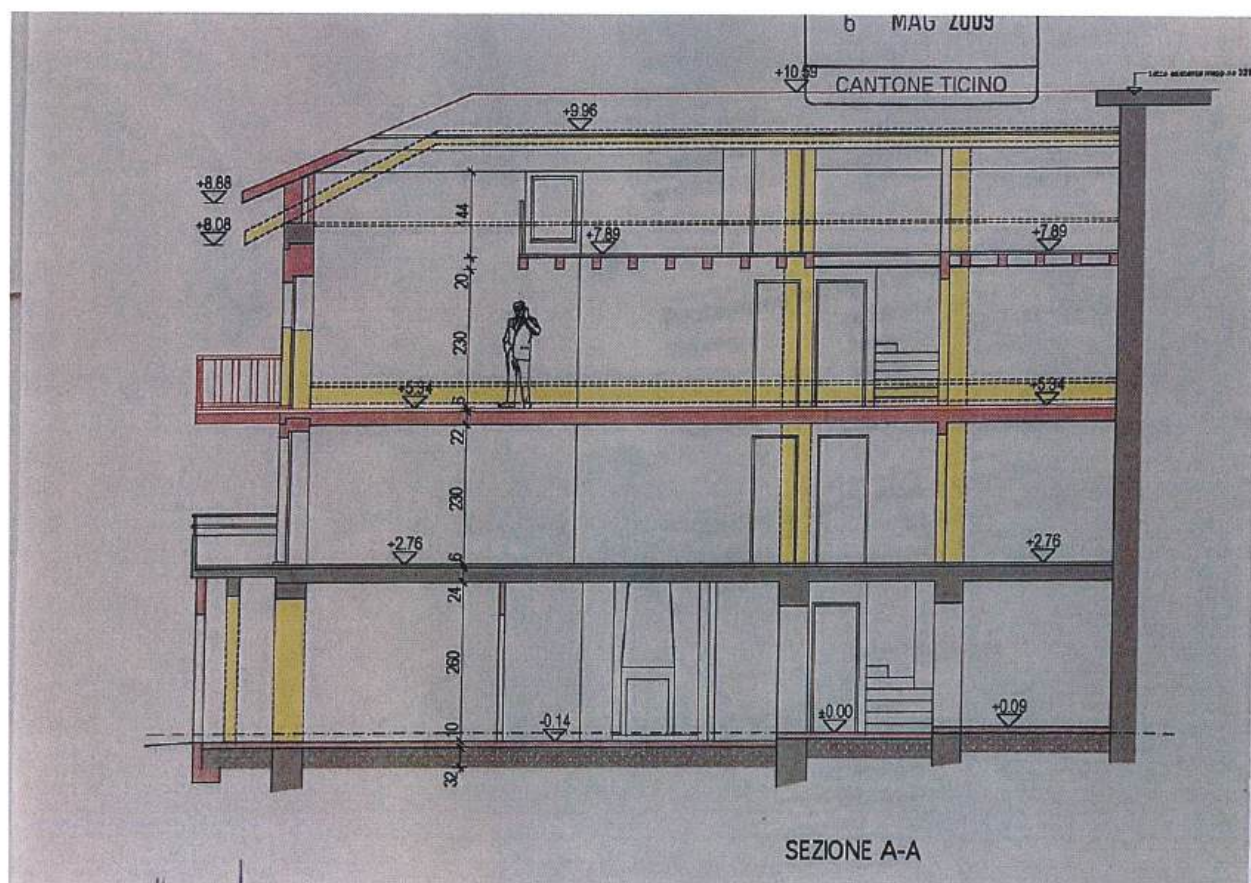
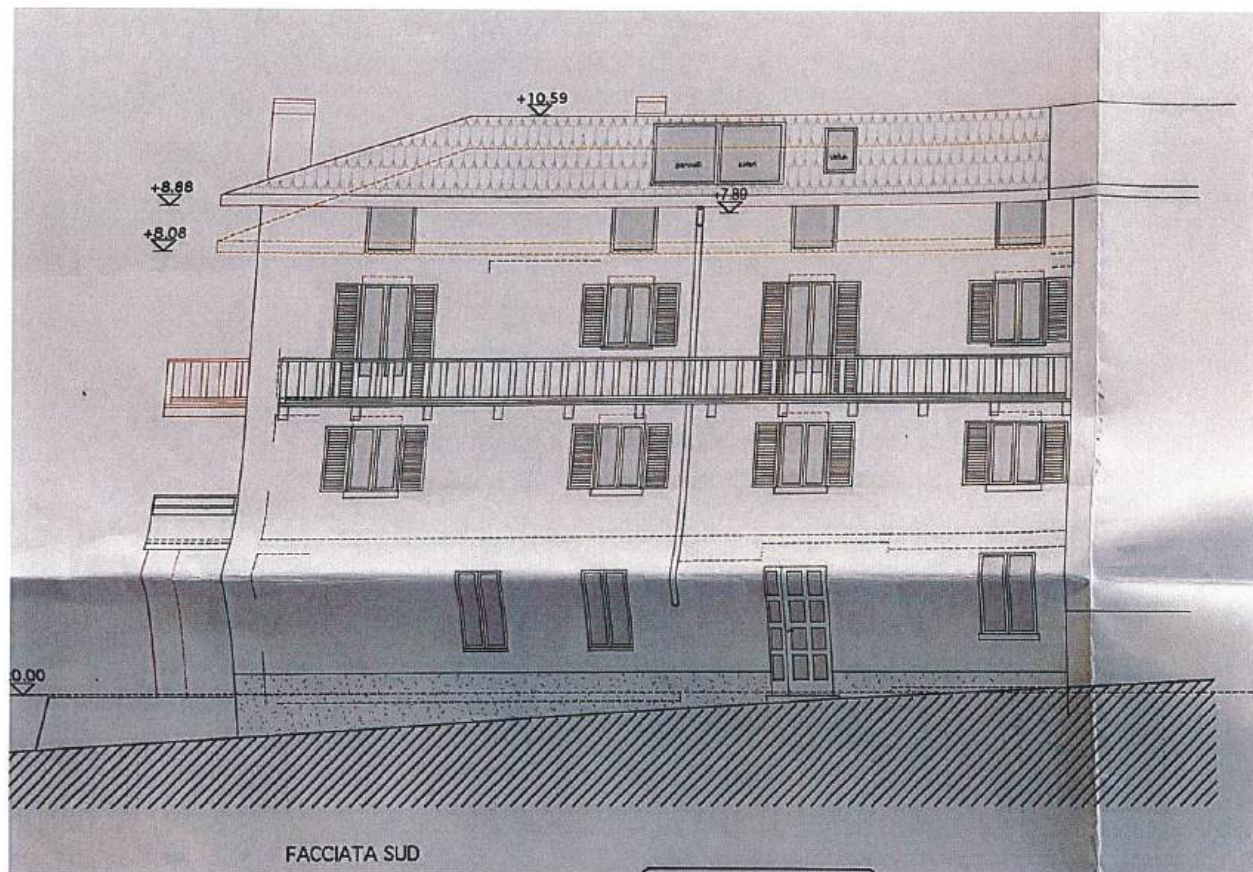
- a) indice di sfruttamento massimo: $0.7 + 0.05$ per negozi ed esercizi pubblici
- b) indice di occupazione massimo: $30\% + 5\%$ per negozi ed esercizi pubblici

PPP 1: NON OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

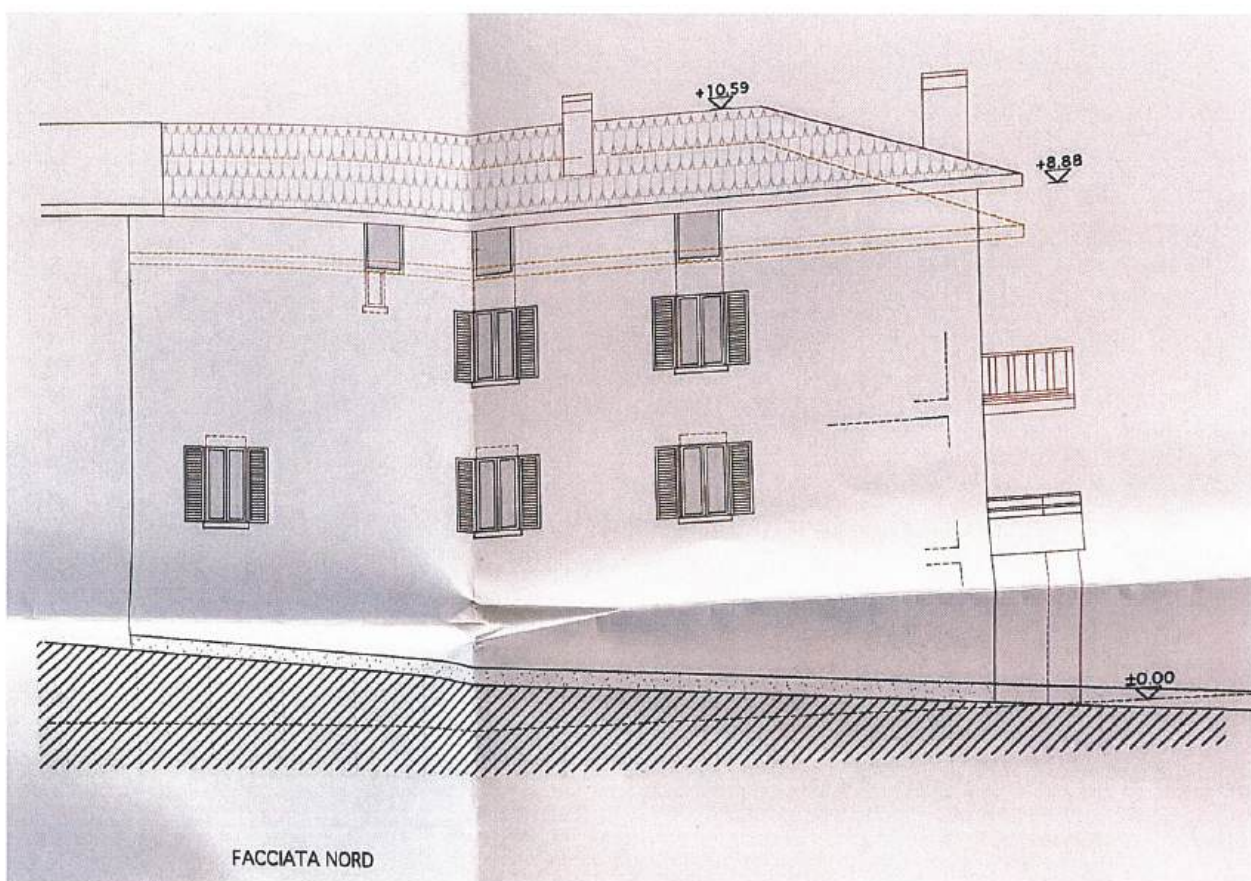
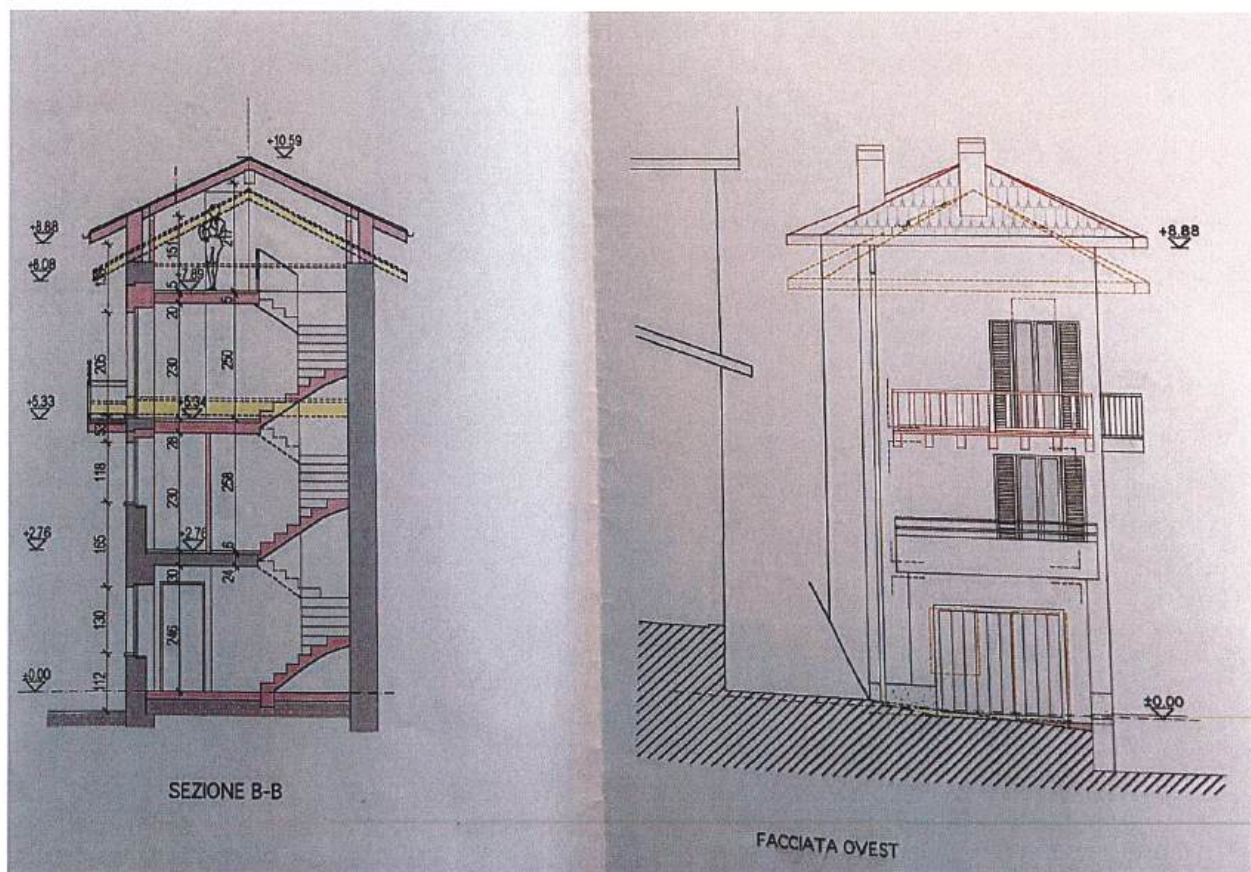


PIANI D.C. DEL 2009





PIANI D.C. DEL 2009



PIANI D.C. DEL 2009

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ

relativo alla riattazione con sopraelevazione della vecchia casa unifamiliare e formazione di due appartamenti di proprietà

Ferrari Jorge

sito in località Gorla sul mappale no. 1200 RFD sezione 3 di Castel San Pietro

T T T T T T T T T T T

Conformemente alle vigenti Leggi, il Tecnico comunale ha effettuato in data 22 novembre 2012 la verifica dell'edificio sopraccitato.

In tale occasione si sono riscontrati i seguenti manchi/difetti:

- mancanza segnalazione con pittura o nastro del gradino del pianerottolo dell'accesso principale al PT;
- mancanza di un tratto di parapetto (in vetro) che delimita la tromba delle scale al 2°P;
- mancanza corrimano verticale per chiusura spazio libero verso tromba scala in corrispondenza dei primi tre gradini della scala 2° P-P mansardato;
- fissaggio allentato della ringhiera del balcone al 2°P.

Le succitate completazioni con l'eliminazione dei difetti sono avvenuti quindi successivamente.

Da quanto precede è stato appurato che le condizioni dello stabile rispettano le norme tecnico-costruttive concernenti la sicurezza e l'igiene delle costruzioni.

Preso atto del certificato di collaudo antincendio del 31 marzo 2011, il Municipio certifica che nulla osta all'abitabilità della struttura in oggetto.

Eventuali inconvenienti che dovessero verificarsi dopo l'occupazione dei locali, dovranno essere eliminati a norma delle vigenti prescrizioni edilizie.

PER DELEGA MUNICIPALE
Il Tecnico comunale:

Ing. P. Robbiani

Comunicazione:

- al proprietario signor Jorge Ferrari, Via Cesarea, 6855 Stabio
- al progettista arch. Maurizio Gazzoli, Via Motta 15, 6826 Riva San Vitale

Allegato: certificato di collaudo antincendio

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

