



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

Valutazione immobiliare
Particella no. 300 Rfd di Arogno
Strada Növa 21
Proprietà: Sig. Jorge Ferrari
Via Monte Generoso 22, 6874 Castel San Pietro

Perizia immobiliare
Marzo 2026



OGGETTO:

Particella no. 300 Rfd di Arogno

Abitazione rurale parzialmente ristrutturata ubicata nel nucleo di Arogno.

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:

02 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 Qualificazioni
4. CALCOLI
 - 4.1 Volume secondo norma SIA 416
 - 4.2 Valore commerciale della proprietà
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 Arogno è stata rinvenuta diversa documentazione sulle diverse pratiche presentate ma mai ultimate.

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. 300 Rfd di Arogno

Documentazione rinvenuta presso UTC del Comune di Arogno:

- 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 e la sistemazione esterna col piccolo giardino antistante lato strada (fronte sud).

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.

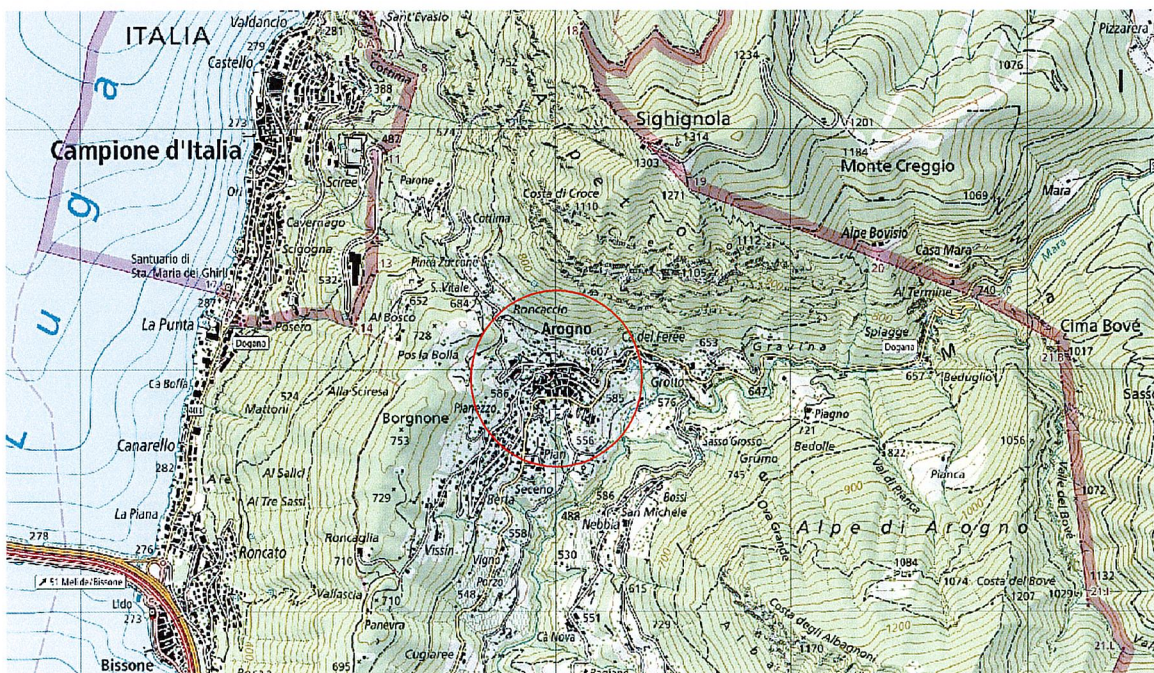
La particella in oggetto è parte del nucleo del paese, nel fronte di case che si affaccia sulla vallata e sulla strada principale della Val Mara.

In base alle informazioni rinvenute nel sopralluogo, l'originario edificio rurale è stato oggetto di parziali opere di rinnovamento avvenute in epoche diverse ma senza un progetto unitario complessivo.

I lavori non sono mai stati ultimati. Allo stato attuale oltre alla situazione di parziale abbandono, è da considerare una necessaria ristrutturazione comprensiva della messa in sicurezza statica e di un consolidamento generale delle solette e della copertura.

Come da documentazione fotografica allegata sono visibili le opere di puntellazione provvisoria delle solette. Non è stato possibile capire se siano avvenuti dei consolidamenti parziali e con quale sistema.

Da documentazione rinvenuta c/o UTC si è stato possibile apprendere, comunque, che parte della facciata (fronte sud) è già stata risanata causa fessurazioni. La parte di edificio in corrispondenza del cortile interno (fronte nord) presenta una struttura ancora vetusta. Oltre allo stato di abbandono, sono visibili diverse tracce d'infiltrazioni d'acqua dalla copertura, con conseguenti marcescenze degli elementi lignei sottostanti (controsoffitto e assito).



2. Descrizione dell'oggetto

2.1 Oggetto della stima

L'oggetto della valutazione è un'abitazione rurale ubicata nel nucleo di Arogno, lungo la via principale che attraversa il paese. L'edificio è organizzato su quattro livelli. L'accesso pedonale e carraio avviene dal fronte principale, lato strada, mediante una piccola area verde non pavimentata e delimitata da un muro di recinzione attualmente aperto lato marciapiede.

Sfruttando il migliore orientamento solare e come da planimetria allegata è stato organizzato con due parti distinte: il volume principale orientato a sud, aggettante rispetto al fronte di case retrostanti, e, lato nord, una seconda ala, con affaccio sulla corte interna privata.

Il primo livello presenta un'altezza ridotta: in corrispondenza del volume principale sono stati allestiti due depositi, probabilmente un tempo cantine, con accesso direttamente dal parterre e attualmente utilizzati per lo stoccaggio di materiali da costruzione e attrezzature varie.

Il portico di accesso è sopraelevato rispetto alla piccola corte antistante. Adiacente alla porta principale è stato ricavato un sottoscala, utilizzato anch'esso come deposito.

Dal portone in legno a due ante si accede a un atrio. Lato nord si affaccia un primo ambiente, parzialmente rinnovato nelle finiture e destinato a lavanderia. Retrostante ad esso vi è invece un disponibile-deposito, ancora allo stato grezzo.

La scala a due rampe permette di salire ai livelli soprastanti: in corrispondenza della prima rampa si accede a due ambienti rimasti pressoché originali: un laboratorio-locale attrezzi e, rispettivamente un deposito attualmente utilizzato per lo stoccaggio di materiale ligneo di demolizione.

Sullo stesso pianerottolo è stato ricavato un primo servizio, ora non in funzione, aggettante rispetto alla scala stessa.

L'altra rampa conduce al secondo livello dove, mediante alcuni rinnovamenti parziali, è stata ricavata un'unità abitativa attualmente dismessa.

Una porta finestra a due ante separa le scale dall'appartamento vero e proprio. L'ala sud è stata destinata a zona giorno, con cucina e soggiorno separati da una parete centrale, con camino a vista e un armadio a parete.

Dal soggiorno si può accedere al balcone, che si affaccia direttamente sulla strada.

Lato nord è stata ricavata una camera da letto con servizio annesso, ora in parte rimosso.

La rampa di scale conduce all'ultimo piano (livello 3 – sottotetto), dove solo la parte sud è stata oggetto di parziali lavori di risanamento che hanno interessato il rifacimento della struttura portante del tetto con nuovi correntini e rispettivamente il tamponamento dei vani finestra con serramenti.

Internamente la struttura non ha finiture. Lato nord i locali sono ancora pressoché originali, come del resto la copertura, dove sono evidenti le infiltrazioni d'acqua con marcescenze varie nel plafone in legno.

- Esternamente:

La piccola area antistante il portico principale risulta abbandonata da tempo e non è recintata. Lato corte nord (particella no 299) le facciate risultano ammalorate e la copertura in uno stato precario.

Ricapitolazione organizzazione degli spazi delle Particella no. 300 Rfd di Arogno

- Piano terra - liv. 0:
 - Disponibile 1 – accesso dal cortile antistante
 - Disponibile 2 - accesso dal cortile antistante
 - Portico di accesso all'edificio
 - Disponibile 3 – sottoscala
 - Atrio di accesso allo stabile
 - Scala per accesso ai livelli superiori
 - Lavanderia (parzialmente ristrutturata)

Disponibile

- Primo piano - liv 1: Pianerottolo di arrivo scala
Servizio aggiunto successivamente in facciata
Laboratorio
Deposito
Scala di accesso ai livelli superiori

- Secondo p. - liv 2:

- Abitazione:
(ora dismessa) Disimpegno – arrivo scala
Cucina
Soggiorno con balcone esterno
Camera
Servizio con vasca

- Terzo piano – liv 3: Arrivo scale
Sottotetto 1 (parzialmente rifatta copertura)
Disponibile (da ristrutturare completamente)

- Esternamente Area verde aperta antistante al fronte sud e non recintata
Da PR / Napr di Arogno (vedi allegati) non è comunque permessa la sosta di veicoli.

2.2 Registro fondiario

Si rimanda comunque alla lettura dei documenti specifici allegati.

Particella no. 300 RFD di Arogno

Proprietà: Sig. Jorge Ferrari

Servitù: A)Diritto di apertura a carico RF di Arogno part 299
Minuta 23.07.1949

B) Onere di sporgenza (300/5,abitazine parte 1.p. , 2.p) a favore Rf di Arogno part.
no. 1083 DG 8807 / 13.06.1995

Onere fondiario: Nessun onere fondiario

Annotazioni: Pignoramento di Fr. 128'253.00 piu' interessi e spese
DG 4779 / 07.06.2024

Pignoramento di Fr. 227'699.40 piu' interessi e spese
DG 605/23.01.2025

- grava pure RF di Vacallo part. 763 quota b, 1627,
RF di Castel San Pietro foglio 30612,
RF di Breggia-Caneggio part. 132

Pignoramento di Fr. 42'528.90 piu' interessi e spese
DG 3310/11.04.2025

- grava pure RF di Vacallo part. 763 quota b, 1627,
RF di Castel San Pietro Foglio 30612,
RF di Breggia-Caneggio part. 132

Pignoramento di Fr. 110'905.25 piu' interessi e spese
DG 8290/03.10.2025

- grava pure RF di Vacallo part. 763 quota b, 1627,
RF di Castel San Pietro foglio 30612,
RF di Breggia-Caneggio part. 132

Restrizione della facoltà di disporre di FR. 54'078.25 piu'
interessi e spese
DG 8690/17.10.2025

Restrizione della facoltà di disporre di fr. 54'955.40 piu'
interessi e spese
DG 8691/17.10.2025

Restrizione della facoltà di disporre di Fr. 205'859.10 piu'
interessi e spese
DG 8692/17.10.2025

Menzioni: piano regolatore
DG 1963/03.02,1986

Diritto di pegno immobiliare: Ipoteca legale di grade LEG (l.l. di diritto pubblico)
FR 1'490.35
Comune di Arogno
DG 5560/23.06.2015
- a garanzia contributi, DG 5560/23.06,2015

Cartella ipotecaria di 1. grado con diritto di subingresso
FR 80'000.00 10.00 % il portatore
DG 4642/20.04.2007
Società cooperativa
Banca Raiffeisen di Riva San Vitale
DG 6057/04.06.2007

Cartella ipotecaria di
2. grado con diritto di subingresso
FR. 80'000.00 10.00% il portatore
DG 8351/24.08.2011
Società cooperativa
Banca Raiffeisen di Riva San Vitale
DG 8693/05.09.2011

Cartella ipotecaria di 3. grado con diritto di subingresso
FR 50'000.00 10.00 % il portatore
DG 8100/21.09.2012
Società cooperativa
Banca Raiffeisen di Riva San Vitale
DG 8963/16.10.2012

Cartella ipotecaria di 4. grado con diritto di subingresso
FR 60'000.00 10.00 % il portatore
DG 3123/25.04.2014
Società cooperativa
Banca Raiffeisen di Riva San Vitale
DG 3638/15.05.2014

Valore secondo stima ufficiale:

Particella no. 300 RFD di Arogno

-	Edifici		
A	Edificio accessorio	111.00 mq	37'680.00 Chf
-	Terreno		
	Terreno edificabile	138.00 mq	9'749.00 Chf
	Totale complessivo stima		47'429.00 Chf

2.3 Dati ufficiali:

Come estratti Piano delle Zone e Napr, la particella in oggetto è classificata in zona Nucleo di villaggio.

Art. no. 15

Tali zone comprendono le parti e gli spazi che compongono il tessuto insediato dell'agglomerato tradizionale di Arogno (iscritto nell'inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere – ISOS) edei nuclei di Berretta, Cá del Ferèe, Canova, Devoggio e Pugerna.

Ogni intervento nella zona Nucleo soggiace al preavviso degli specifici uffici Cantonali. Tutte le proposte d'intervento sulla zona NV sono condizionate al rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche preesistenti e devono inquadrarsi correttamente nell'ambiente naturale e costruito circostante.

I Delimitazione e tipi d'intervento

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

I.2 La regolamentazione di detto piano particolareggiato è costituita:

- dalle indicazioni planivolumetriche e dalle disposizioni risultanti nell'elaborato grafico *piano normativo degli interventi edilizi* allestito in scala 1:500;
- dalle prescrizioni del presente articolo;
- dalle disposizioni contenute nelle *tabelle delle prescrizioni edilizie particolari*, annesse in forma di appendice alle presenti norme (allegato 1).

1.3 Nel *piano normativo degli interventi edilizi* risultano specificatamente indicati:

- le costruzioni e i manufatti soggetti a vincolo d'intervento conservativo;
- le ricostruzioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni possibili.

Da piano particolareggiato (vedi allegato) il sedime è classificato nella zona del nucleo dove è possibile una *Nuova edificazione in sostituzione di costruzioni esistenti o a completamento del tessuto edilizio del nucleo con occupazione fino al 100%*

Fanno stato pertanto le prescrizioni del paragrafo 3:

3. Prescrizioni per le ricostruzioni e le nuove edificazioni

3.1 Tali prescrizioni valgono per:

3.1 Tali prescrizioni valgono per:

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

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

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

3.3 Per le nuove edificazioni in sostituzione di costruzioni esistenti o a completamento del tessuto edilizio dei nuclei sono vincolanti le disposizioni enunciate nelle *tabelle delle prescrizioni particolari* allegate in appendice alle presenti norme.

L'edificazione a confine con un altro fondo prevista dal piano particolareggiato è obbligatoria. Il Municipio può derogare a tale disposizione nel caso in cui l'edificazione a confine comprometta la qualità abitativa d'edifici esistenti o di nuove costruzioni.

In caso d'edificazione non a confine o in caso di mancata contiguità, devono essere rispettate le seguenti distanze:

- . m 2.00 da un'area non edificata;
- . m 3.00 da prospetti di edifici senza aperture;
- . m 4.00 da prospetti di edifici con aperture.

3.4 Per le ricostruzioni e le nuove edificazioni valgono, inoltre, le seguenti disposizioni:

a) in deroga alle distanze definite nella LAC le costruzioni o ricostruzioni verso l'area pubblica possono sorgere a confine con la stessa; in caso di arretramento per la formazione di corti o giardini, lungo le suddette aree pubbliche devono essere allineati muri di cinta o di sostegno di altezza non inferiore a m 2.00, fatta eccezione per casi adeguatamente motivati da esigenze progettuali di natura funzionale o ambientale;

b) la configurazione dei tetti deve avere caratteristiche geometriche semplici;

c) per la copertura del tetto in linea di principio devono essere utilizzati i coppi o le tegole tipo coppino in laterizio di colore rosso o tonalità simile; i coppi devono preferibilmente essere posati con la tecnica tradizionale della doppia sovrapposizione o, comunque, con la parte iniziale della falda ("piede") eseguita alla piemontese; a giudizio del Municipio in casi particolari e soprattutto nei comparti situati ai margini del tessuto edilizio originario, è ammessa l'utilizzazione di altre tegole in laterizio di colore rosso;

d) la pendenza delle falde deve essere compresa tra il 25 e il 40 %;

e) sono ammessi abbaini e lucernari a condizione che siano equilibratamente integrati nella geometria del tetto;

f) l'autorizzazione per l'installazione di impianti solari è concessa unicamente se i pannelli sono accuratamente integrati nei tetti, posizionati in modo corretto rispetto agli elementi di contorno (colmo, gronde), sono complanari con le falde del tetto, di forma rettangolare e raggruppata, proporzionati rispetto alle dimensioni del tetto. Inoltre gli elementi tecnici e di raccordo devono essere curati nei dettagli e il colore adeguato al contesto in cui si inseriscono;

g) oltre che nei casi specificatamente regolamentati nelle *tabelle delle prescrizioni particolari* allegate in appendice alle presenti norme, sono ammessi eventuali tetti piani, se motivati in termini progettuali, unicamente su corpi edilizi aventi la forma di volumetrie secondarie rispetto agli edifici principali a cui sono aggregati, e a condizione che gli stessi non siano allineati lungo le contrade e i viottoli dei nuclei;

h) quando trattasi di prospetti allineati lungo le contrade, le piazze e i viottoli dei nuclei, le aperture devono essere compositivamente ordinate con predominanza delle parti piene su quelle vuote; non è permessa la realizzazione di balconi; possono essere realizzati loggiati e porticati con campate aventi una larghezza massima di m 2.50, la loro chiusura è concessa solo se eseguita con vetrate posate in arretramento rispetto alla struttura portante;

i) 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;

j) il Municipio valuterà caso per caso i progetti di riattamento o trasformazione di edifici esistenti situati nelle aree ove il piano particolareggiato statuisce che sono possibili ricostruzioni o nuove edificazioni;

k) nel nucleo di Arogno e Cà del Ferée, le nuove costruzioni, site a monte della strada cantonale nella zona soggetta a pericolo di caduta sassi e di flussi di detriti, sono subordinate a opere di protezione a carico dei proprietari;

l) i materiali da utilizzare sono quelli tipici dei nuclei, l'uso del pvc non è concesso.

m) Fanno stato tutte le prescrizioni presenti nel cpv 2 lettere e), f), g) h) i) j), l), m) del presente articolo.

4 costruzioni accessorie

La realizzazione di nuove costruzioni accessorie è ammessa unicamente se essa non risulta in conflitto con gli obiettivi di protezione ambientale del contesto dei nuclei di villaggio.

La possibilità di realizzare nuovi corpi accessori sarà valutata caso per caso dal Municipio, sentito il parere delle istanze cantonali competenti.

5. Manufatti e spazi esterni

5.1 Il Municipio può definire in dettaglio l'impiego dei materiali e le modalità esecutive dei nuovi manufatti esterni (quali muri di cinta e di sostegno, scalinate, gradinate, balaustre) e delle pavimentazioni di porticati, cortili o altri spazi liberi da costruzioni.

5.2 I cortili, gli orti e i giardini devono essere oggetto di accurata manutenzione al fine di evitarne la degradazione.

In caso di nuove piantagioni si devono utilizzare alberi e piante facenti parte della tradizione locale, evitando, in particolare, le piante tropicali e le conifere nordiche.

5.3 Nel piano in scala 1:500 già citato sono indicati i muri di cinta e di sostegno aventi un ruolo funzionale o ambientale significativo all'interno della trama del tessuto edilizio tradizionale; trattasi di muri esistenti da conservare, risanare o ricostruire (mantenendo o ripristinando la forma e i materiali originari) o di muri da realizzare a nuovo.

I tracciati di tali muri indicati nei piani sono vincolanti.

5.4 Il Municipio, ove giustificato dal profilo della sicurezza e del decoro può imporre l'esecuzione di interventi di consolidamento o manutenzione. Le relative spese sono a carico del proprietario.

6. Posteggi

6.1 Nel nucleo di Arogno non è ammessa la formazione di posteggi

7. Destinazione degli edifici

Nelle zone dei nuclei di villaggio sono considerati *stabili a destinazione vincolata*:

.la chiesa di San Stefano e l'annessa casa parrocchiale, il lavatoio di proprietà comunale e le altre chiese, oratori e cappelle segnalati nel *piano della rete viaria e degli edifici e attrezzature d'interesse pubblico*;

. la volumetria prevista sul fmn 26, quale edificio d'interesse pubblico soggetto a vincolo di parziale destinazione a negozio di generi di prima necessità;

. la volumetria prevista sul fmn 308, soggetta a vincolo di parziale destinazione a salone per pubbliche riunioni e manifestazioni con esercizio pubblico annesso.

Tutte le altre costruzioni possono essere destinate all'abitazione, al commercio o ad attività turistiche.

Sono ammesse attività non moleste; possono essere inoltre tollerate piccole aziende artigianali, di importanza locale, poco moleste, riservata l'applicazione delle disposizioni dell'OIF per quanto riguarda le immissioni foniche possibili.

Per attività non moleste s'intendono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare; per attività poco moleste s'intendono quelle che si svolgono solo di giorno e le cui eventuali immissioni hanno frequenza discontinua, limitata nel tempo.

8. Gradi di sensibilità al rumore

Il grado di sensibilità (articolo 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II.

Valgono inoltre le disposizioni dell'Art. 39 delle presenti norme.

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 – affaccio sul cortile	50.00	mq
	Portico accesso	10.00	mq
	Disponibile – sottoscala	5.00	mq
	Vano scale	5.00	mq
	Lavanderia – deposito	40.00	mq
PRIMO PIANO – LIVELLO 1			
	Arrivo scale	2.00	mq
	Disponibile-laboratorio	25.00	mq
	Deposito	25.00	mq
	Vano scale – seconda rampa	5.00	mq
	Wc esterno dismesso	2.00	mq
SECONDO PIANO – LIVELLO 2			
	Arrivo scale – disimpegno	5.00	mq
	Appartamento:		
	Zona giorno: cucina e soggiorno	50.00	mq(abitato)*
	Zona notte: camera e servizio	40.00	mq (abitato)*
	Scala di accesso al piano superiore	5.00	mq

TERZO PIANO- LIVELLO 3

	Arrivo scale e pianerottolo	10.00	mq
	Sottotetto 1 (fronte sud)	50.00	mq
	Sottotetto 2 (fronte nord)	50.00	mq
Esternamente:	Area verde nella corte	27.00	mq
	Totale SUL edificio	90.00	mq(abitato)*

*:allo stato attuale l'edificio non risulta abitato né abitabile visto lo stato di abbandono e di ristrutturazione parziale mai completato che ha compromesso parzialmente le migliorie effettuate.

Nell'ottica di un recupero dello stabile bisogna considerare che la SUL potrà essere aumentata recuperando altri locali.

Verifica parametri PR:

Considerando il tipo di zona devono essere rispettati i parametri del PR indicati al paragrafo 2.3

2.5 Edificio

2.5.1 Tipo di costruzione

L'edificio originario era costituito probabilmente da un'abitazione rurale con annessi depositi / cascina nel nucleo del paese.

Sono ancora presenti e visibili i sistemi costruttivi dell'epoca: muraure portanti in pietra o mattoni misti a pietra, solai con travatura portante in legno e assito, coperture in coppi.

In base a quanto visibile l'originaria parte destinata ad abitazione era costituita probabilmente da quella inserita nel fronte delle case e con affaccio sul cortile nord: le pareti interne sono state intonacate e dipinte, sono ancora visibili dei controsoffitti in legno, successivamente intonacati e tinteggiati. Il vano scala, con gradini in pietra, era probabilmente aperto su un loggiato come al pt.

In epoca successiva parte dell'ala sud al primo piano è stata presumibilmente trasformata in abitazione, inserendo un camino, rifinendo le pareti e i plafoni e aprendo delle bucaure sul fronte sud con un nuovo terrazzo.

Come da documentazione rinvenuta, alla fine degli anni Ottanta è stato presentato un primo progetto di ristrutturazione generale, ma non eseguito.

Nel 2010 l'attuale proprietario ha notificato in diverse fasi alcuni lavori di sistemazione parziale dello stabile sia interni che esterni, compreso il rifacimento della copertura sull'ala sud.

I lavori non sono mai stati ultimati.

Nell'appartamento al primo piano sono state sostituite parzialmente le finiture e la cucina. Non è stato possibile appurare se e dove siano avvenute eventuali opere di consolidamento dei solai o nelle muraure.

L'impianto elettrico esistente è parziale e precario. Non vi sono certificati o attestati d'idoneità o di sicurezza. Nei locali un tempo abitati è presente una stufa a legna e nella zona notte anche un riscaldamento elettrico.

Sono evidenti diversi materiali da costruzione e alcuni di demolizione che dovrebbero essere rimossi per permettere un accurato rilievo e verifica della struttura sottostante prima di procedere con un'eventuale ripresa dei lavori.

Esternamente: l'area verde è in uno stato di parziale abbandono e necessiterebbe di una manutenzione.

3 Valutazione

3.1 Qualificazione

La proprietà è situata nella posizione centrale dell'abitato di Arogno. Il comune, la posta, la fermata dell'autobus e i servizi del paese sono raggiungibili a piedi.

La dogana di Val Mara è a poche centinaia di metri. Il fondovalle (Maroggia) è a circa 8 km di distanza così come pure le attività commerciali principali, la stazione e il raccordo autostradale di Bissone.

Il paese è inserito in un contesto naturale di pregio (pendici del Monte Generoso) ed è meta di escursionisti per i diversi percorsi turistici presenti. L'abitazione oggetto della valutazione è ben esposta e gode di un'ottima visuale sulla vallata sottostante.

4 Calcoli

4.1 Volume secondo norma SIA 416

Edifici presenti sulla particella no. 300 di Arogno

EDIFICIO PRINCIPALE

- Piano terra	mc	200.00
- Primo piano	mc	140.00
- Secondo piano	mc	260.00
- Terzo piano (sottotetto)	mc	220.00
Totale complessivo volume edificio	mc	820.00

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/ampliamento (fine lavori ca 2011).

Particella no. 300 Rfd di Arogno

- Terreno edificabile	138.00mq x 500.00 Chf/mq	Chf	69'000.00
- Totale valore terreno		Chf	69'000.00
- Costi riproduzione edificio			

	Edificio	820.00mc x 300.00 Chf/mc	Chf	246'000.00
	Considerando lo stato attuale non viene differenziata la zona ristrutturata da quella originale	deprezzamento 15% (2011)	Chf	-36'900.00
-	Interventi di miglioria effettuati	Non considerati in quanto senza un progetto unitario e non conclusi	Chf	0.00
-	Sistemazione esterna			10'000.00
Totale edificio principale e terreno			Chf	288'100.00

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 950.00 per la parte abitabile.

Valore a nuovo della costruzione secondo la cubatura:

Particella no. 300 Rfd di Arogno

-	Edificio	820.00mc x 950.00 Chf/mc	= Chf	779'000.00
Totale valore edificio principale			Chf	779'000.00

- Sono stati valutate diverse lavorazioni quali:

Per la sistemazione dell'edificio è stato considerato un importo Chf/mc che corrispondente a una ristrutturazione di ca Chf / mc 870.00

Costo di ristrutturazione previsto

Chf IVA e onorari inclusi: Chf/mc 870.00 x mc 820.00= Chf 713'400.00

Quindi il valore attuale della costruzione aggiornato è di:

-	Costo edificio	Chf 779'000.00-Chf 713'400.00=	Chf	65'600.00
Terreno				
-	Terreno edificabile	138.00mq x 500.00 Chf/mq	Chf	69'000.00
-	Sistemazione esterna:		Chf	10'000.00

Tot. complessivo valore particella n.300 RFD di Arogno	Chf	144'600.00
---	------------	-------------------

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. 300 RFD di Arogno (valore sedime ed edifici)

Valore totale della proprietà

Chf (288'100.00+144'600.00) / 2 = Chf 216'350.00

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.

5 Indagine sulle sostanze nocive

Non ci siamo soffermati sulla presenza di sostanze nocive presenti nell'ambiente, al riguardo e se desiderato dal committente rinviando 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 Arogno
-Documentazione fotografica

ESTRATTO REGISTRO FONDIARIO

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

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: AROGNO
Numero fondo: 300
Superficie totale: mq 138
Ubicazione: Arognò
Numero piano: 2
Intavolazione nel SIFTI: 10.05.2002

COPERTURA DEL SUOLO

b	mq	27	corte
A	mq	111	fabbr. abitato

PROPRIETA'

FERRARI JORGE, 18.01.1980

Modo di acquisto
MODIFICA GENERALITA', DG 8099/21.09.2012

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) D. APERTURE

a carico RF di AROGNO part. 299
Minuta 23.07.1949

B) O. SPORGENZA (300/5, ABITAZIONE PARTE I.P., II.P.)
a favore RF di AROGNO part. 1083
DG 8807/13.06.1955, DG 8071/01.03.1991

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

PIGNORAMENTO DI FR. 128'253.05 + INTERESSI E SPESE
DG 4779/07.06.2024

PIGNORAMENTO DI FR. 227'699.40 + INTERESSI E SPESE
DG 605/23.01.2025
- grava pure RF di VACALLO part. 763 quota B, 1627,
RF di CASTEL SAN PIETRO foglio 30612,
RF di BREGGIA-CANEGGIO part. 132

PIGNORAMENTO DI FR. 42'528.90 + INTERESSI E SPESE
DG 3310/11.04.2025
- grava pure RF di VACALLO part. 763 quota B, 1627,
RF di CASTEL SAN PIETRO foglio 30612,
RF di BREGGIA-CANEGGIO part. 132

PIGNORAMENTO DI FR. 110'905.25 + INTERESSI E SPESE
DG 8290/03.10.2025
- grava pure RF di VACALLO part. 763 quota B, 1627,
RF di CASTEL SAN PIETRO foglio 30612,
RF di BREGGIA-CANEGGIO part. 132

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE DI FR. 54'078.25 +
INTERESSI E SPESE
DG 8690/17.10.2025

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE DI FR. 54'955.40 +
INTERESSI E SPESE
DG 8691/17.10.2025

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE DI FR. 205'859.10 +
INTERESSI E SPESE
DG 8692/17.10.2025

MENZIONI

PIANO REGOLATORE
DG 1963/03.02.1986

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

E IPOTECA LEGALE di grado LEG (I.L. DI DIRITTO PUBBLICO)
FR 1'490.35
COMUNE DI AROGNO
DG 5560/23.06.2015
- A GARANZIA CONTRIBUTI, DG 5560/23.06.2015

A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso
FR 80'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 4642/20.04.2007
Società cooperativa

BANCA RAIFFEISEN DI RIVA SAN VITALE
DG 6057/04.06.2007

B CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso
FR 80'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 8351/24.08.2011
Società cooperativa
BANCA RAIFFEISEN DI RIVA SAN VITALE
SOCIETA' COOPERATIVA, RIVA SAN VITALE
DG 8693/05.09.2011

C CARTELLA IPOTECARIA di 3. grado con diritto di subingresso
FR 50'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 8100/21.09.2012
Società cooperativa
BANCA RAIFFEISEN DI RIVA SAN VITALE
SOCIETA' COOPERATIVA, RIVA SAN VITALE
DG 8963/16.10.2012

D CARTELLA IPOTECARIA di 4. grado con diritto di subingresso
FR 60'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 3123/25.04.2014
Società cooperativa
BANCA RAIFFEISEN DI RIVA SAN VITALE
SOCIETA' COOPERATIVA, RIVA SAN VITALE
DG 3638/15.05.2014

**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

Mendrisio, 13.11.2025 10:46

L'Ufficiale dei registri



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 Arogno

Fondo 300

Superficie totale mq 138

Valore globale di stima

47.429 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

Terreno edificabile

138 mq

9.749 CHF

Edifici

A Edificio accessorio

Sedime (mq)

111

Stima (CHF)

37.680

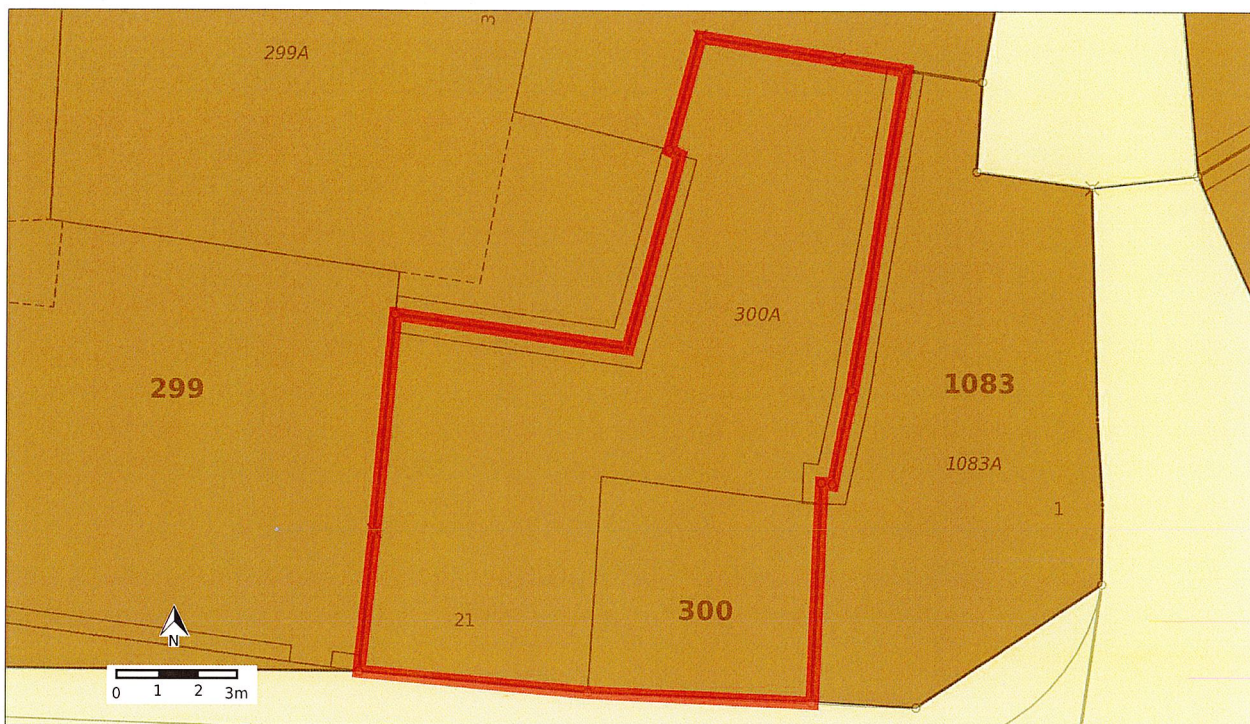
Si avverte che le superfici indicate in questo documento possono differire da quelle del Registro fondiario.
I valori di stima non sono associati ai dati del Registro fondiario.
La loro gestione è di competenza dell'Ufficio cantonale di stima,
via Portone 12, 6500 Bellinzona, tel. +41 91 814 18 71

Mendrisio, 13.11.2025 10:46

DOCUMENTAZIONE RICEVUTA DA UTC AROGNO

Piani di utilizzazione (cantionali/comunali): PR Arogno / Piano zone

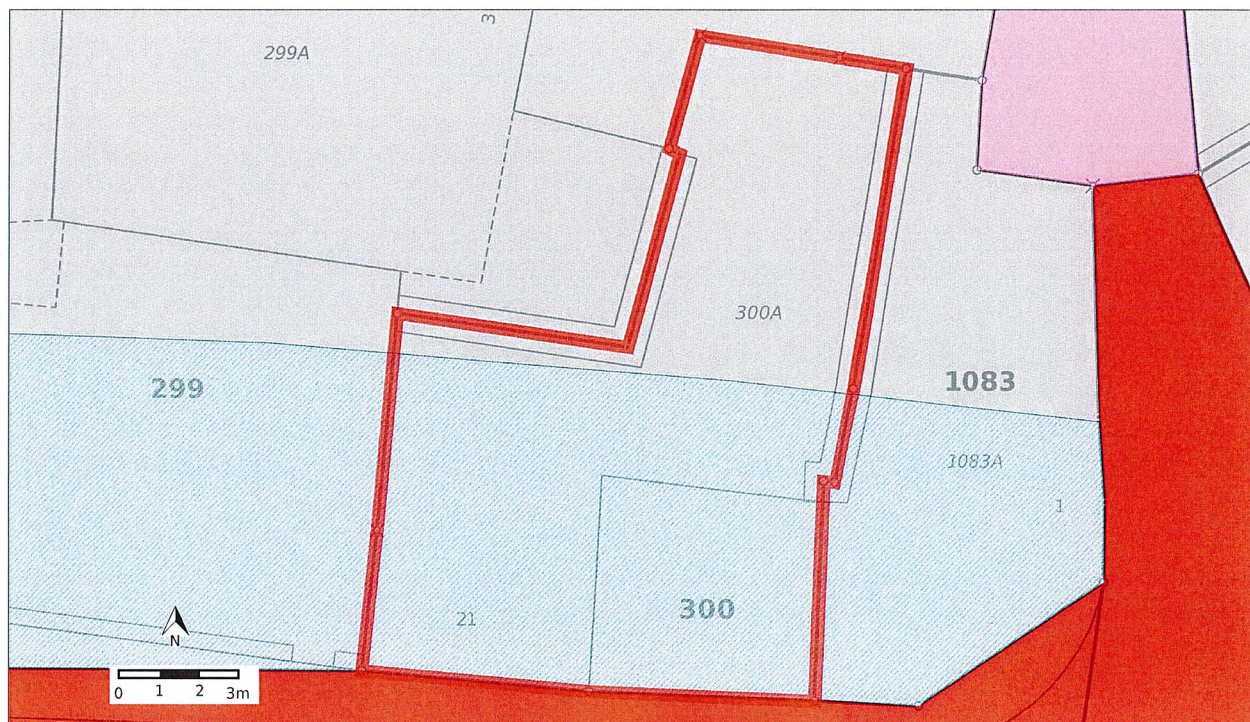
In vigore



	Tipo	Parte	Parte in %
Legenda degli oggetti coinvolti	 Nucleo di villaggio	138 m ²	100.0%
Altra legenda (nell'area visibile)	 Percorsi pedonali		
	 Strada di collegamento		
Prescrizioni legali	Regolamento edilizio - PR AROGNO (RE) https://www4.ti.ch/fileadmin/GENERALE/IGDAC/ti_028b_1_version1_0_mn95/RE_ch08f5ru_ch08f5ru065100000.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 06.11.2024 (AVPR), n. 5402 / 2024		
Servizio competente	Ufficio della pianificazione locale https://www4.ti.ch/dt/dstm/sst/upl/ufficio/		

Piani di utilizzazione (cantionali/comunali): PR Arogno / Piano rete viaria e EAP

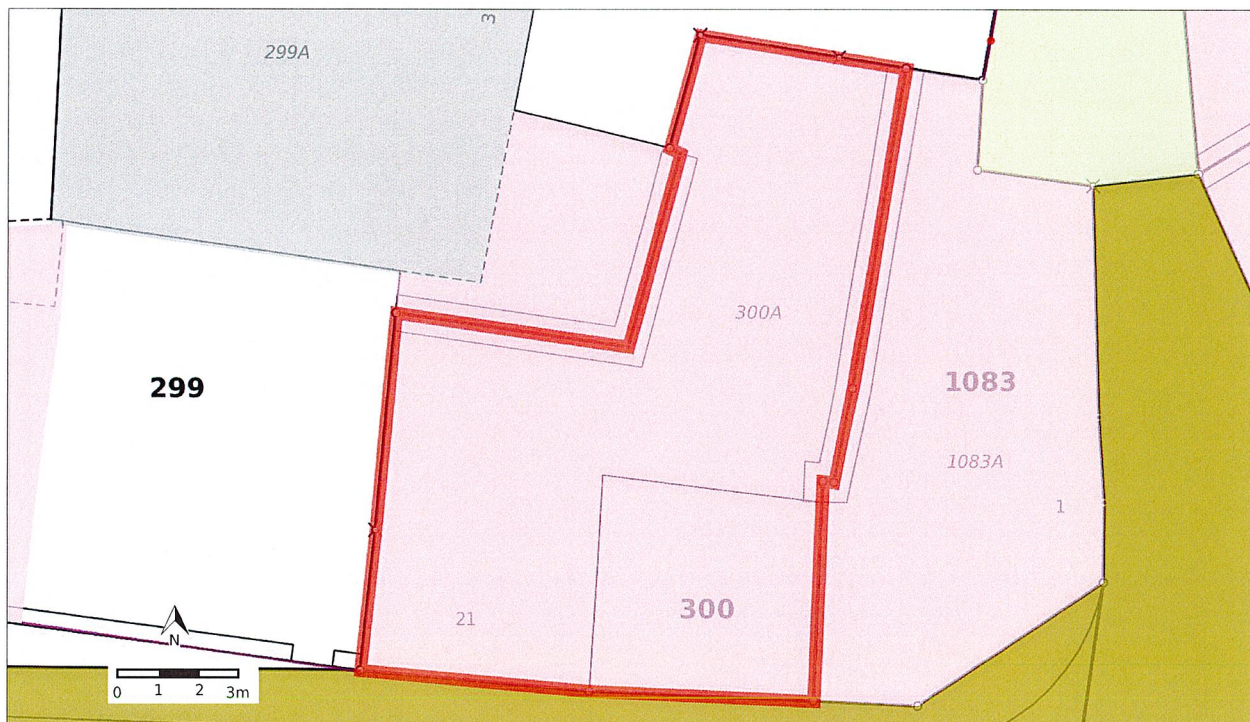
In vigore



	Tipo	Parte	Parte in %
Legenda degli oggetti coinvolti	Nucleo di villaggio	138 m ²	100.0%
	Fasce con immissioni superiori al grado di sensibilità II	88 m ²	63.8%
Altra legenda (nell'area visibile)	Percorsi pedonali		
	Strada di collegamento		
Prescrizioni legali	Regolamento edilizio - PR AROGNO (RE) https://www4.ti.ch/fileadmin/GENERALE/IGDAC/ti_028b_1_version1_0_mn95/RE_ch08f5ru_ch08f5ru065100000.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 06.11.2024 (AVPR), n. 5402 / 2024		
Servizio competente	Ufficio della pianificazione locale https://www4.ti.ch/dt/dstm/sst/upl/ufficio/		

Piani di utilizzazione (cantionali/comunali): PR Arogno / Piano particolareggiato

In vigore



	Tipo	Parte	Parte in %
Legenda degli oggetti coinvolti		Limiti del piano particolareggiato	138 m ² 100.0%
		Nuova edificazione in sostituzione di costruzioni esistenti o a completamento del tessuto edilizio del nucleo con occupazione fino al 100%	138 m ² 100.0%
Altra legenda (nell'area visibile)		Edificio soggetto a mantenimento della volumetria	
		Muri di cinta o di sostegno da mantenere o ripristinare o realizzare a nuovo	
		Percorsi pedonali	
		Portale o altro manufatto soggetto a vincolo di conservazione integrale	
		Strada di collegamento	
Prescrizioni legali	Regolamento edilizio - PR AROGNO (RE) https://www4.ti.ch/fileadmin/GENERALE/IGDAC/ti_028b_1_version1_0_mn95/RE_ch08f5ru_ch08f5ru065100000.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 06.11.2024 (AVPR), n. 5402 / 2024		
Servizio competente	Ufficio della pianificazione locale https://www4.ti.ch/dt/dstm/sst/upl/ufficio/		

CAPITOLO 3. PRESCRIZIONI DI ZONA

3.1 ZONE EDIFICABILI

Art. 13 Finalità

Il piano delle zone stabilisce le possibilità d'utilizzazione del territorio edificabile e ne precisa i caratteri, la tipologia delle costruzioni, i requisiti e i vincoli edificatori.

Art. 14 Suddivisione del territorio in zone

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone di utilizzazione:

▪ zone dei nuclei di villaggio	NV
▪ zone residenziali, semi intensive	Rsi
▪ zona residenziale estensiva	Re
▪ zone residenziali speciali	RS1/RS2
▪ zona turistico - residenziale	Rt
▪ edifici e attrezzature di interesse pubblico	EP/AP
▪ zone forestali	Bo
▪ zone agricole	Ag

Art. 15 Zone dei nuclei di villaggio: NV

Tali zone comprendono le parti e gli spazi che compongono il tessuto insediato dell'agglomerato tradizionale di Arogno (iscritto nell'*inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere* – ISOS) e dei nuclei di Berretta, Cá del Ferè, Canova, Devoggio e Pugerna.

Ogni intervento nella zona Nucleo soggiace al preavviso degli specifici uffici Cantionali.

Tutte le proposte d'intervento sulla zona NV sono condizionate al rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche preesistenti e devono inquadrarsi correttamente nell'ambiente naturale e costruito circostante.

1. Delimitazione e tipi d'intervento

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

1.2 La regolamentazione di detto piano particolareggiato è costituita:

- dalle indicazioni planivolumetriche e dalle disposizioni risultanti nell'elaborato grafico *piano normativo degli interventi edilizi* allestito in scala 1:500;
- dalle prescrizioni del presente articolo;
- dalle disposizioni contenute nelle *tabelle delle prescrizioni edilizie particolari*, annesse in forma di appendice alle presenti norme (**allegato 1**).

1.3 Nel *piano normativo degli interventi edilizi* risultano specificatamente indicati:

- le costruzioni e i manufatti soggetti a vincolo d'intervento conservativo;
- le ricostruzioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni possibili.

2. Prescrizioni per gli edifici e i manufatti soggetti a vincolo d'intervento conservativo

2.1 Tali prescrizioni valgono per:

- gli edifici soggetti a vincolo di mantenimento della volumetria;
- gli edifici da mantenere con possibilità di adeguamento della volumetria;
- i portali o altri manufatti soggetti a vincolo di conservazione e restauro integrale.

2.2 Gli edifici sopra menzionati possono essere riattati o trasformati a condizione che gli interventi tendano a valorizzare o comunque salvaguardare le componenti tipologiche o morfologiche originarie.

Riservati i diritti di terzi sono ammessi unicamente i seguenti adeguamenti volumetrici specificatamente indicati nel piano in scala 1:500:

- il riordino della configurazione del tetto;
- la sopraelevazione fino all'altezza dell'edificio più alto contiguo;
- la sopraelevazione fino all'altezza massima indicata nelle *tabelle delle prescrizioni edilizie particolari* annesse in appendice alle presenti norme.

2.3 Devono essere rispettati i seguenti criteri d'intervento particolari:

- a) gli interventi di adeguamento della configurazione del tetto devono tendere a semplificare la forma geometrica della copertura, raccordandosi al tetto della casa contigua se ciò fosse necessario per la suddetta semplificazione;
- b) le facciate con elementi meritevoli di conservazione e valorizzazione 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;
- c) le altre facciate (non segnalate nel piano in scala 1:500) possono essere oggetto di interventi di riordino compositivo delle aperture a condizione che venga rispettata la predominanza delle parti piene sulle parti vuote;
- d) i portali di pregio e i singoli elementi architettonici, plastici o pittorici meritevoli di conservazione, segnalati nel piano in scala 1:500, possono essere unicamente oggetto di interventi di manutenzione, ripristino o restauro;
- e) le nuove aperture che possono essere realizzate nell'ambito del riordino compositivo delle facciate dovranno avere forme analoghe a quelle delle aperture originarie (prevalenza dell'altezza sulla larghezza);
- f) le aperture possono essere munite di ante piene o gelosie; non sono ammesse chiusure con rolladen o simili;
- g) le ante piene e gelosie devono essere eseguite con materiali tradizionali;
- h) parapetti e balaustre devono essere eseguiti con materiali tradizionali; è escluso l'uso di lastre di eternit, laminati plastici, lamiere, ecc.;
- i) i portoni di ingresso devono richiamare la forma tipica dei portoni tradizionali, possibilmente in legno; sono escluse le tinte forti e le tinte fredde;
- j) i tinteggi delle facciate devono essere eseguiti a calce o al minerale; il colore da usarsi deve, quanto possibile, essere la ripresa delle tracce di colore ancora reperibili, in ogni caso deve adeguarsi a quelli già usati per gli edifici più rappresentativi del nucleo, sono escluse le tinte forti e le tinte fredde;
- k) i loggiati esistenti devono essere mantenuti; la loro chiusura con 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 radicale ristrutturazione degli edifici;
- l) nuovi loggiati, nuovi porticati ed eventuali nuovi balconi possono essere realizzati se essi non alterano le caratteristiche morfologiche originarie delle facciate o quando risultino integrati in un nuovo prospetto compositivamente equilibrato;
- m) non è ammessa la posa di quadri elettrici o altri quadri tecnici su facciate prospicienti le aree pubbliche e su facciate principali verso corti e giardini;
- n) per la copertura del tetto devono essere utilizzati i coppi o le tegole tipo coppino in laterizio di colore rosso o tonalità similare; i coppi devono preferibilmente essere posati con la tecnica

tradizionale della doppia sovrapposizione o, comunque, con la parte iniziale della falda ("piede") eseguita alla piemontese; non è ammessa la creazione di squarci o terrazze sulle falde; abbaini o lucernari devono essere equilibratamente integrati nella geometria del tetto;

- o) l'autorizzazione per l'installazione di impianti solari è concessa unicamente se i pannelli sono accuratamente integrati nei tetti, posizionati in modo corretto rispetto agli elementi di contorno (colmo, gronde), sono complanari con le falde del tetto, di forma rettangolare e raggruppata, proporzionati rispetto alle dimensioni del tetto. Inoltre gli elementi tecnici e di raccordo devono essere curati nei dettagli e il colore adeguato al contesto in cui si inseriscono;
- p) nell'ambito di interventi di rifacimento della copertura di edifici che non presentano nel sottotetto elementi costruttivi o decorativi meritevoli di conservazione, il Municipio può concedere un alzamento del tetto fino a un massimo di 40 cm;
- q) la pendenza delle falde dovrà essere compresa tra il 25 e il 40%; le sporgenze delle falde dovranno essere analoghe a quelle delle case tradizionali originarie; in particolare, 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 0.25;
- r) i materiali da utilizzare sono quelli tipici dei nuclei, l'uso del pvc non è concesso.

3. Prescrizioni per le ricostruzioni e le nuove edificazioni

3.1 Tali prescrizioni valgono per:

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

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

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

3.3 Per le nuove edificazioni in sostituzione di costruzioni esistenti o a completamento del tessuto edilizio dei nuclei sono vincolanti le disposizioni enunciate nelle *tabelle delle prescrizioni particolari* allegate in appendice alle presenti norme.

L'edificazione a confine con un altro fondo prevista dal piano particolareggiato è obbligatoria. Il Municipio può derogare a tale disposizione nel caso in cui l'edificazione a confine comprometta la qualità abitativa d'edifici esistenti o di nuove costruzioni.

In caso d'edificazione non a confine o in caso di mancata contiguità, devono essere rispettate le seguenti distanze:

- m 2.00 da un'area non edificata;
- m 3.00 da prospetti di edifici senza aperture;
- m 4.00 da prospetti di edifici con aperture.

3.4 Per le ricostruzioni e le nuove edificazioni valgono, inoltre, le seguenti disposizioni:

- a) in deroga alle distanze definite nella LAC le costruzioni o ricostruzioni verso l'area pubblica possono sorgere a confine con la stessa; in caso di arretramento per la formazione di corti o giardini, lungo le suddette aree pubbliche devono essere allineati muri di cinta o di sostegno di altezza non inferiore a m 2.00, fatta eccezione per casi adeguatamente motivati da esigenze progettuali di natura funzionale o ambientale;
- b) la configurazione dei tetti deve avere caratteristiche geometriche semplici;
- c) per la copertura del tetto in linea di principio devono essere utilizzati i coppi o le tegole tipo coppino in laterizio di colore rosso o tonalità simile; i coppi devono preferibilmente essere posati con la tecnica tradizionale della doppia sovrapposizione o, comunque, con la parte iniziale della falda ("piede") eseguita alla piemontese; a giudizio del Municipio in casi particolari e soprattutto nei comparti situati ai margini del tessuto edilizio originario, è ammessa l'utilizzazione di altre tegole in laterizio di colore rosso;

- d) la pendenza delle falde deve essere compresa tra il 25 e il 40 %;
- e) sono ammessi abbaini e lucernari a condizione che siano equilibratamente integrati nella geometria del tetto;
- f) l'autorizzazione per l'installazione di impianti solari è concessa unicamente se i pannelli sono accuratamente integrati nei tetti, posizionati in modo corretto rispetto agli elementi di contorno (colmo, gronde), sono complanari con le falde del tetto, di forma rettangolare e raggruppata, proporzionati rispetto alle dimensioni del tetto. Inoltre gli elementi tecnici e di raccordo devono essere curati nei dettagli e il colore adeguato al contesto in cui si inseriscono;
- g) oltre che nei casi specificatamente regolamentati nelle *tabelle delle prescrizioni particolari* allegate in appendice alle presenti norme, sono ammessi eventuali tetti piani, se motivati in termini progettuali, unicamente su corpi edilizi aventi la forma di volumetrie secondarie rispetto agli edifici principali a cui sono aggregati, e a condizione che gli stessi non siano allineati lungo le contrade e i viottoli dei nuclei;
- h) quando trattasi di prospetti allineati lungo le contrade, le piazze e i viottoli dei nuclei, le aperture devono essere compositivamente ordinate con predominanza delle parti piene su quelle vuote; non è permessa la realizzazione di balconi; possono essere realizzati loggiati e porticati con campate aventi una larghezza massima di m 2.50, la loro chiusura è concessa solo se eseguita con vetrate posate in arretramento rispetto alla struttura portante;
- i) 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;
- j) il Municipio valuterà caso per caso i progetti di riattamento o trasformazione di edifici esistenti situati nelle aree ove il piano particolareggiato statuisce che sono possibili ricostruzioni o nuove edificazioni;
- k) nel nucleo di Arogno e Cà del Ferée, le nuove costruzioni, site a monte della strada cantonale nella zona soggetta a pericolo di caduta sassi e di flussi di detriti, sono subordinate a opere di protezione a carico dei proprietari;
- l) i materiali da utilizzare sono quelli tipici dei nuclei, l'uso del pvc non è concesso.
- m) Fanno stato tutte le prescrizioni presenti nel cpv 2 lettere e), f), g) h) i) j), l), m) del presente articolo.

4. Costruzioni accessorie

La realizzazione di nuove costruzioni accessorie è ammessa unicamente se essa non risulta in conflitto con gli obiettivi di protezione ambientale del contesto dei nuclei di villaggio.

La possibilità di realizzare nuovi corpi accessori sarà valutata caso per caso dal Municipio, sentito il parere delle istanze cantonali competenti.

5. Manufatti e spazi esterni

5.1 Il Municipio può definire in dettaglio l'impiego dei materiali e le modalità esecutive dei nuovi manufatti esterni (quali muri di cinta e di sostegno, scalinate, gradinate, balaustre) e delle pavimentazioni di porticati, cortili o altri spazi liberi da costruzioni.

5.2 I cortili, gli orti e i giardini devono essere oggetto di accurata manutenzione al fine di evitarne la degradazione.

In caso di nuove piantagioni si devono utilizzare alberi e piante facenti parte della tradizione locale, evitando, in particolare, le piante tropicali e le conifere nordiche.

5.3 Nel piano in scala 1:500 già citato sono indicati i muri di cinta e di sostegno aventi un ruolo funzionale o ambientale significativo all'interno della trama del tessuto edilizio tradizionale; trattasi di muri esistenti da conservare, risanare o ricostruire (mantenendo o ripristinando la forma e i materiali originari) o di muri da realizzare a nuovo.

I tracciati di tali muri indicati nei piani sono vincolanti.

- 5.4 Il Municipio, ove giustificato dal profilo della sicurezza e del decoro può imporre l'esecuzione di interventi di consolidamento o manutenzione. Le relative spese sono a carico del proprietario.

6. Posteggi

- 6.1 Nel nucleo di Arogno non è ammessa la formazione di posteggi.

7. Destinazione degli edifici

Nelle zone dei nuclei di villaggio sono considerati *stabili a destinazione vincolata*:

- la chiesa di San Stefano e l'annessa casa parrocchiale, il lavatoio di proprietà comunale e le altre chiese, oratori e cappelle segnalati nel *piano della rete viaria e degli edifici e attrezzature d'interesse pubblico*;
- la volumetria prevista sul fmn 26, quale edificio d'interesse pubblico soggetto a vincolo di parziale destinazione a negozio di generi di prima necessità;
- la volumetria prevista sul fmn 308, soggetta a vincolo di parziale destinazione a salone per pubbliche riunioni e manifestazioni con esercizio pubblico annesso.

Tutte le altre costruzioni possono essere destinate all'abitazione, al commercio o ad attività turistiche.

Sono ammesse attività non moleste; possono essere inoltre tollerate piccole aziende artigianali, di importanza locale, poco moleste, riservata l'applicazione delle disposizioni dell'OIF per quanto riguarda le immissioni foniche possibili.

Per attività non moleste s'intendono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare; per attività poco moleste s'intendono quelle che si svolgono solo di giorno e le cui eventuali immissioni hanno frequenza discontinua, limitata nel tempo.

8. Gradi di sensibilità al rumore

Il grado di sensibilità (articolo 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II.
Valgono inoltre le disposizioni dell'Art. 39 delle presenti norme.

Art. 16 Zona residenziale semi-intensiva: Rsi¹

- È permessa la costruzione d'edifici a carattere residenziale commerciale e turistico; possono essere installate aziende artigianali non moleste, che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare.
- L'indice di sfruttamento massimo è 0,5.
- L'indice d'occupazione massimo è il 30%.
- L'altezza delle costruzioni non può essere superiore a m 8.60, non computando eventuali parapetti in caso di tetti piani praticabili.
- L'altezza delle costruzioni al colmo non può essere superiore a m 10.50.
- La superficie da destinare a verde, in conformità alle disposizioni dell'Art. 41 delle presenti norme, non deve essere inferiore al 35% della superficie edificabile del fondo.
- La superficie a strisce rosse e bianche sul mappale 198 non può essere edificata, ma è computabile per il calcolo degli indici.
- Il grado di sensibilità al rumore (articolo 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II; valgono inoltre le disposizioni dell'Art. 39 delle presenti norme.
- L'edificabilità dei mapp. 178-179 è stabilita come segue:

¹ Art. Modificato con decisione CdS n. 1547 del 15.04.2015.

CAPITOLO 4. PRESCRIZIONI DI ZONA

Art. 37 Destinazione degli edifici d'abitazione

- a) Nelle zone Rsi situate a valle della strada cantonale e nelle zone del nucleo di Arogno soggette a piano particolareggiato, la realizzazione di nuove residenze secondarie è possibile unicamente quando almeno il 60% della superficie utile lorda ricavata nell'ambito di un programma edilizio è destinata ad abitazione primaria.
- b) Tale disposizione si applica solo per le nuove costruzioni e le ricostruzioni nonché per i cambiamenti di destinazione di edifici costruiti dopo l'entrata in vigore delle presenti norme.
- c) Un'abitazione è considerata residenza primaria quando è atta a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel Comune o vi risiede per lunghi periodi per motivi di lavoro o di studio.
- d) In caso di parcellazione l'utilizzazione abitativa primaria resta vincolata nella quantità esistente prima della lottizzazione e viene iscritta nel Registro comunale degli indici.
- e) Le utilizzazioni a scopo di residenza secondaria, esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti disposizioni, vengono iscritte nel Registro comunale degli indici e possono essere mantenute dagli attuali proprietari.
- f) Le prescrizioni del presente articolo non si applicano:
 - in caso di ricostruzione da parte di chi è proprietario dell'immobile prima dell'entrata in vigore del PR;
 - se il proprietario acquisisce l'abitazione in via ereditaria, e intende utilizzarla quale residenza secondaria per uso proprio o in affitto a terzi;
 - se l'abitazione è palesemente inadatta quale residenza primaria;
 - se la conservazione della residenza primaria comporta per il proprietario un sacrificio economico eccessivo;
 - se il proprietario di una residenza primaria che ha vissuto nel comune, è obbligato a trasferirsi altrove per motivi di forza maggiore, e intende utilizzare l'abitazione quale residenza secondaria per uso proprio o in affitto a terzi;
 - in caso di temporaneo cambiamento di destinazione da abitazione secondaria a primaria;
 - caso di realizzazione di strutture alberghiere.

Art. 38 Ristrutturazione di stabili esistenti in zona edificabile, in contrasto con le norme di PR

Nelle zone edificabili sono ammessi la ristrutturazione e il cambiamento parziale o totale di destinazione di stabili esistenti che per la loro mole comportano il superamento degli indici e/o il mancato rispetto delle distanze da confine e delle altezze prescritte.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione deve essere integralmente mantenuta la muratura perimetrale esistente.

Per il cambiamento di destinazione è riservata l'applicazione dell'Art. 37 delle presenti norme.

Art. 39 Protezione degli edifici dalle immissioni di rumori

- a) Le prescrizioni contro l'inquinamento fonico sono regolate dall'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF).
- b) All'interno del *piano della rete viaria e degli EPIAP* sono indicate le fasce con probabile superamento del valore limite di immissione; ogni autorizzazione a costruire in queste fasce deve essere concessa previa verifica del rispetto del valore limite di immissione diurno. Valgono le disposizioni dell'art. 6 OIF. Alla domanda di costruzione dovrà essere allegato uno studio fonico.

- c) Attribuzione dei GdS al rumore nelle zone di utilizzazione:
- alla zona dei nuclei di villaggio (NV) è attribuito il GdS II (Valori limite d'immissione: 60 dB giorno e 50dB notte);
 - alla zona residenziale semi-intensiva Rsi è attribuito il GdS II;
 - alla zona residenziale estensiva Re è attribuito il GdS II;
 - alle zone residenziali speciali RsI e Rs2 è attribuito il GdS II;
 - alla zona turistico - residenziale Rti è attribuito il GdS II;
 - alla zona residenziale semi-intensiva Rsi è attribuito il GdS II;
 - alla zona EAP è attribuito il GdS II;
 - alle zone agricole e alle altre zone è attribuito il GdS III (Valori limite d'immissione: 65 dB giorno e 55dB notte).

Art. 40 Piazzali da gioco

- a) Per costruzioni abitative con più di 5 appartamenti, un'area unica e di forma regolare pari almeno al 20 % della superficie utile lorda abitativa deve essere destinata a parco da gioco per bambini.
- b) Se la creazione dell'area da gioco privata risultasse oggettivamente impossibile il proprietario è tenuto a pagare un contributo da destinare alla formazione di aree di svago pubbliche, pari al 25 % della spesa che dovrebbe affrontare per la creazione dell'area, incluso il valore del terreno.

Art. 41 Area verde

- a) Per tutte le nuove costruzioni situate nelle zone edificabili esterne al perimetro dei nuclei di villaggio è obbligatoria la formazione di un'area verde direttamente accessibile a tutti gli utenti dell'edificio.
- b) L'area verde deve essere costituita da una superficie unitaria, non pavimentata, possibilmente alberata, la cui destinazione deve essere vincolata nel Registro Fondiario. Essa non potrà essere utilizzata in nessun caso come posteggio o deposito.
- c) Le superfici minime dell'area verde sono specificate nelle prescrizioni di zona.
- d) Per le abitazioni soggette alle disposizioni dell'Art. 40 delle presenti norme, parte dell'area verde può essere adibita a parco da gioco.

Art. 42 Zone soggette a pericolo naturale

1. Le zone di pericolo riportate nei piani e distinte in caduta massi, trasporto di massa e scivolamento superficiale sono quelle adottate dal CdS il 18.09.2007.
2. Nelle zone esposte a pericolo alto vige il divieto assoluto di nuovi interventi edilizi.
3. Nelle zone esposte a pericolo medio interventi edilizi sono autorizzati previa realizzazione di misure di protezione adeguate e con adozione di norme tecnico-costruttive atte a ridurre in modo sostanziale la vulnerabilità.
4. Nelle zone esposte a pericolo basso e residuo è ammesso ogni intervento edilizio a condizione che siano messi in atto adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre il più possibile la vulnerabilità (in corrispondenza delle facciate esposte a pericolo: rinforzo dei muri, rinuncia o limitazione delle aperture, rinuncia a locali ad alta abitabilità; disposizione dell'edificio nel senso della massima pendenza del versante, ecc.).
5. Nella zona esposta a scivolamento superficiale di materiale sciolto in località Parone devono essere rispettate le disposizioni del piano generale di smaltimento delle acque (PGS) miranti a evitare infiltrazioni d'acqua sui terreni interessati dal fenomeno di dissesto.

Ferrari Jorge
Muratore
via Cesarea 6
6855 Stabio

Lodevole

Ufficio tecnico
6822 Arogno

Stabio, il 18 febbraio 2010

Concerne: Proprieta' al mapp. Nr. 300
Notifica per lavori interni

MUNICIPIO DI AROGNO
APPROVATO

10 MAG. 2010



Egregi signori,

con la presente inoltro la notifica per l'esecuzione di lavori interni al mapp. 300

E' mia intenzione eseguire la sostituzione di 4 finestre (vedi foto facciate)

le misure sono 3 finestre (85 x 130) 1 finestra (88 x 200)

le finestre sono in pvc bianco con vetri superthermo 5 stelle.

Inoltre vorrei ripristinare la facciata ovest interna alla corte dove vi sono evidenti crepe,
(vedi foto) con un intonaco grezzo di cemento grascalce e rete metallica per legare tutto.

Il colore dell'intonaco sara' grigio cemento come facciata sud (vedi foto)

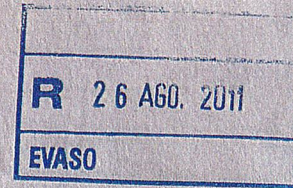
Ripristino del balcone che da sulla strada con una malta fassa bortolo kv 28 e rete,
colore grigio cemento.

Allegati: 3 planimetrie Ing. Catast. E fotografie

Nell'attesa di un vostro riscontro porgo distinti saluti

Jorge Ferrari

Ferrari Jorge +41793176039
Muratore
via Cesarea 6
6855 Stabio



Lodevole

Ufficio tecnico
6822 Arogno

Stabio, il 18 agosto 2011

Concerne: Proprieta' al mapp. Nr. 300
Notifica rist. tetto

Egregi signori,

con la presente inoltro la notifica per l'esecuzione del rifacimento tetto al mapp. 300

E' mia intenzione eseguire la sostituzione del tetto esistente in quanto ci sono sempre piu' spesso infiltrazioni d'acqua visto lo stato precario del tetto esistente. Le radici e il colmo verranno alzate di circa cm 40 una nuova copertura verra' posata, le tegole nuove tipo coppino come quelle del tetto contiguo al nostro.

Inoltre vorremmo potere posare un velux per uscire sul tetto sulle 2 falde a sud.

La lattoneria verra' cambiata del tutto, verra' posato anche un ponteggio per agevolare il lavoro. Al secondo piano vorremmo creare una zona bagno come da disegno, in quanto al momento la casa ne è sprovvista.

Allegati: 3 planimetrie Ing. Catast. 3 piante del secondo piano con disegno bagno

Nell'attesa di un vostro riscontro porgo distinti saluti

Jorge Ferrari

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Jorge Ferrari'.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



