



Atelier Officina d'Architettura

Via Cappellino Sora 18/D

CH - 6855 Stabio

Tel. +41(0)91.647.36.20

Valutazione immobiliare
Particella no. 132 Rfd di Breggia - Caneggio
Piazzetta di Massée 1
Proprietà: Sig. Jorge Ferrari
Via Monte Generoso 22, 6874 Castel San Pietro

Perizia immobiliare
Giugno 2026



OGGETTO:

Particella no. 132 Rfd di Caneggio
Abitazione nel nucleo del paese organizzata con due unità abitative

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:

26 Giugno 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 Breggia è stata rinvenuta della documentazione sulle pratiche presentate dal 2007 fino al 2023 (intimazione fine lavori non eseguita).

Il sopralluogo dell'abitazione è stato eseguito in data 27.02.2026, alla presenza del funzionario dell'Ufficio Esecuzioni di Mendrisio. Considerando il particolare iter burocratico, la vetustà delle licenze e il prolungarsi del cantiere è stata richiesta a UTC Breggia una valutazione dei possibili scenari per la riattivazione del cantiere, come da lettera di risposta allegata. In data 22.06.2026 sono stati effettuati con UTC Breggia un'ulteriore verifica degli incarti allestiti e un sopralluogo presso lo stabile. È stato possibile visionare solo le parti esterne.

1.2 Basi, documentazione

Documentazione rinvenuta presso Ufficio dei Registri di Mendrisio:

- Estratto Registro Fondiario della particella no. 132 Rfd di Breggia - Caneggio

Documentazione rinvenuta presso UTC del Comune di Breggia:

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

- Visite della Proprietà eseguita in data 27.02.2026 e 22.06.2026

È stato effettuato un rilievo fotografico con presa visione delle condizioni generali del manufatto, comprendente l'abitazione principale e i raccordi con l'abitato.

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 sono non 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 obiettivo 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 dell'abitato di Caneggio. Il progetto, inoltrato in prima stesura nel 2007, prevede l'allestimento di due unità abitative indipendenti organizzate con accessi autonomi. Il piano seminterrato è destinato ad autorimessa per un posto auto e a locale tecnico.

Nell'incarto consultato sono indicati, inoltre, il risanamento strutturale dello stabile, il rifacimento della copertura mediante ottimizzazione della geometria delle falde, la costruzione di due abbaini e l'inserimento di finestre tipo Velux.

Internamente: oltre alla nuova disposizione degli spazi e al rifacimento degli impianti sanitario ed elettrico è programmato anche il risanamento dell'involucro mediante intonaco termo isolante tipo fibrexpan, la sostituzione delle finestre con nuove in pvc. Per il riscaldamento verranno impiegate stufe a legna o pellets e bollitori elettrici per l'acqua.

A ottobre 2007 viene rilasciata la licenza edilizia. Nell'avviso cantonale allegato viene tuttavia chiaramente indicato che l'autorimessa non è autorizzata in quanto la bucatina risulta estranea alla tipologia del nucleo.

Nel 2009-2010 è stata presentata una variante che prevedeva il rifacimento delle solette interne e una modifica della conformazione delle falde della copertura con conseguente miglioramento dell'unità abitativa nel sottotetto, invertendo la zona giorno (originariamente prevista al primo piano) con la zona notte (originariamente prevista nel sottotetto) e riallestendola in un grande open space con servizio annesso. Ad oggi la costruzione è stata ristrutturata secondo questa organizzazione spaziale.

Sono proposti anche un nuovo dettaglio di rivestimento della gronda e la nuova disposizione delle finestre nel sottotetto.

La licenza del 2010 è rilasciata parzialmente: sono autorizzate tutte le richieste eccetto gli ultimi due punti sopra menzionati. Vengono riprese le condizioni della precedente licenza.

A marzo 2010 viene inoltrata una variante di progetto con una nuova organizzazione delle finestre del sottotetto. La proposta ha esito favorevole.

I lavori proseguono, ma in base a quanto appreso nell'incarto rinvenuto c/o UTC, all'incirca nel 2020 vengono interrotti. Nel 2023 viene intimata una messa in sicurezza del cantiere, soprattutto per quanto concerne la parte dei piani di carico applicati alla struttura in ferro dei loggiati. Viene intimata la ripresa dei lavori, ma senza esito.

Al momento dei sopralluoghi il cantiere risulta internamente pressoché concluso nella struttura grezza. Le pareti sono state intonacate e finite a gesso e sono stati eseguiti i betoncini. Non sappiamo se sia stato utilizzato l'intonaco termo isolante indicato in DC. Per avere la conferma sarebbe necessario effettuare un sondaggio.

Oltre ad alcune tracce di possibili infiltrazioni nella copertura, con marcescenza delle parti lignee a vista, sono stati riscontrati fenomeni simili anche nelle murature perimetrali esterne al piano seminterrato, probabilmente causate dalla caduta delle acque meteoriche direttamente dal tetto, non essendo presenti i tubi pluviali.

Internamente: per quanto visibile il locale tecnico non risulta allestito nella parte impianti. In base a quanto visibile nei vari locali è stato installato un sistema di distribuzione con pavimento radiante a serpentine, non previsto nel progetto. Non essendo presente alcun tubo di scarico per i fumi, non sappiamo quale sistema di produzione dell'acqua calda fosse stato proposto in sostituzione alle stufe previste nell'incarto della Domanda di costruzione.

Bisogna inoltre considerare che, come già descritto, vi sono alcune parti della costruzione edificate ma non autorizzate quali la porta dell'autorimessa e il dettaglio della gronda.

Per fornire un quadro il più completo possibile è stato richiesto a UTC se le licenze attuali siano valide o meno, vista la vetustà delle pratiche, i cambiamenti apportati in fase esecutiva e avvenuti a livello legislativo rispetto ad esse.

La risposta allegata ricostruisce in modo dettagliato le condizioni per la ripresa dei lavori.

Considerando la necessità di trasferire le licenze dal proprietario attuale a un potenziale nuovo acquirente, la presenza di parti d'opere non conformi rispetto a quanto indicato in Licenza edilizia, probabilmente solo l'inoltro di una nuova Domanda di costruzione permetterebbe di avere una documentazione aggiornata con cui interfacciarsi e al contempo poter avere una quantificazione di eventuali sanzioni in caso di diniego della stessa.

Oltre a ciò, dal punto di vista costruttivo, bisogna inoltre considerare che allo stato attuale tutte le installazioni presenti nei sottomuri e, in particolare condotte sanitarie e riscaldamento, non sono state completate e collaudate, per cui, non avendo documentazione tecnica dell'opera (piani esecutivi, progetti impianti ecc), non sappiamo se quanto fatto fino ad oggi rispetti le regole dell'arte e sia funzionante una volta completato.

Nell'abitazione sono presenti ancora attrezzature, materiali edili, rifiuti di cantiere. La parte di soletta in corrispondenza della porta di accesso all'autorimessa non è stata completata, probabilmente per permettere la movimentazione del materiale dall'accesso sulla strada dal vano presente. Mancano le protezioni laterali alla scala (parapetti).



2. Descrizione dell'oggetto

2.1 Oggetto della stima

L'oggetto della valutazione è un'abitazione rurale (ex fienile con casa) ubicata nel nucleo di Caneggio a pochi metri dalla via principale che attraversa il paese. L'edificio è organizzato su quattro livelli, di cui uno seminterrato. Il volume è stato organizzato in due unità abitative autonome. Il piano seminterrato è destinato a locale tecnico e autorimessa, con un accesso pedonale e carraio autonomi.

Non essendo stato rinvenuto un regolamento di gestione degli appartamenti non sappiamo a quale unità sarebbe stato assegnato.

L'accesso principale pedonale avviene dal fronte nord. Una scala esterna collega il piccolo slargo antistante con l'atrio d'ingresso comune. Un disimpegno in corrispondenza del pianerottolo della scala permette di accedere ai due alloggi:

Appartamento 1, tipo 2 ½ locali (piano terra)

sfruttando la conformazione del volume esistente e il migliore orientamento solare è stato organizzato con cucina e soggiorno lungo il fronte sud ovest, la camera matrimoniale con loggiato esterno (non ancora realizzato), sul fronte est e lato nord il servizio.

Una suddivisione leggera, probabilmente prevista da progetto nel vano scale e non ancora posata, delimita il pianerottolo comune dai due livelli soprastanti dove è stata ricavata la seconda unità.

Appartamento 2, tipo 5 ½ locali

Livello 1 (primo piano) zona notte

Dalla scala a due rampe si accede a un disimpegno centrale con armadiature e da esso a tre camere, di cui la matrimoniale sul fronte sud – ovest e con ampio guardaroba, e due camere singole sul fronte est e sul fronte nord.

Livello 2 (sottotetto): zona giorno

L'ultima rampa di scale conduce al sottotetto, dove è stata sviluppata un'ampia zona giorno disposta ad open space con cucina, in corrispondenza dell'angolo nord e rialzata rispetto al piano, un secondo servizio, presso il fronte nord e la zona pranzo – soggiorno centralmente. Anche a questo livello è previsto da progetto un loggiato esterno in legno, non ancora realizzato.

- Esternamente:

La particella non ha aree di pertinenza esterne. Per quanto riguarda la sosta dei veicoli, nelle vicinanze è presente il posteggio pubblico comunale.

Ricapitolazione organizzazione degli spazi delle Particella no. 132 Rfd di Breggia – Caneggio

- Piano -1 (seminterrato)
 - Autorimessa (con bucatura non autorizzata)
 - Accesso pedonale dal fronte ovest
 - Piccolo disimpegno
 - Locale tecnico
 - Scala di accesso ai livelli superiori
- Piano terra Livello 0
 - Scala di accesso esterna
 - Atrio d'ingresso comune
 - Arrivo scale – pianerottolo
 - Unità 1: appartamento tipo 2 ½ locali
 - Cucina con soggiorno e pranzo
 - Servizio
 - Camera
 - Parte di scala di pertinenza dell'Unità 2
- Piano primo Livello 1
 - Unità 2: zona notte
 - Arrivo scale e rampa di accesso all'ultimo piano
 - Disimpegno con guardaroba
 - Camera 1 (matrimoniale) con guardaroba
 - Camera 2 (singola) con loggiato esterno (non ancora realizzato)
 - Camera 3 (singola)
 - Servizio
- Sottotetto Livello 2
 - Unità 2: zona giorno
 - Arrivo scale
 - Cucina, rialzata rispetto al piano e aperta sugli spazi sottostanti
 - Pranzo e soggiorno con loggiato esterno (non ancora realizzati)

2.2 Registro fondiario

Si rimanda comunque alla lettura dei documenti specifici allegati.

Particella no. 132 RFD di Breggia – Caneggio

Proprietà: Sig. Jorge Ferrari

Servitù: Nessuna servitù

Onere fondiario: Nessun onere fondiario

Annotazioni: Pignoramento di Fr. 83'045.60 piu' interessi e spese
DG 2216 / 20.03.2024
- grava pure RF di Vacallo part, 1627,
RF di Castel San Pietro foglio 30612

Pignoramento di Fr. 45'665.40 piu' interessi e spese
DG 4620 / 04.06.2024
- grava pure RF di Vacallo part, 1627,
RF di Castel San Pietro foglio 30612

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 Arogno part.300

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 Arogno part.300

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 Arogno part.300

Restrizione della facoltà di disporre di FR. 525'313.85 piu'
interessi e spese
DG 8693/17.10.2025

Restrizione della facoltà di disporre di FR. 19'550.85 piu'
interessi e spese
DG 8695/17.10.2025

Menzioni: Nessuna

Diritto di pegno immobiliare: Ipoteca legale di grade LEG (l.l. di diritto pubblico)
FR 608.40
Comune di Breggia
DG 10720 / 04.12.2012
- a garanzia contributi, DG 10720/04.12.2012

Cartella ipotecaria di 1. grado con diritto di subingresso
FR 560'000.00 10.00 % il portatore
DG 12582/27.12.2016
Società cooperativa
Banca Raiffeisen Basso Ceresio

Valore secondo stima ufficiale:

Particella no. 132 RFD di Breggia – Caneggio

- Edifici

A	Edificio accessorio	81.00 mq	18'858.00 Chf
---	---------------------	----------	---------------

- Terreno

	Terreno edificabile	81.00 mq	3'594.00 Chf
--	---------------------	----------	--------------

	Totale complessivo stima		22'452.00 Chf
--	--------------------------	--	---------------

2.3 Dati ufficiali:

Come estratti Piano delle Zone e Napr, la particella in oggetto è classificata in zona Nucleo di villaggio NV1

Art. no.34 Napr di Caneggio -Zona nucleo NV1

1 Comprensorio

La zona indicata sul piano in colore marrone comprende il nucleo antico di Caneggio ed i suoi immediati dintorni.

Per il nucleo di Caneggio sono vincolanti le indicazioni contenute nel piano di dettaglio in scala 1:500.

2 Finalità

Per questa zona il PR ha come finalità il rispetto dei caratteri morfologici, tipologici e storici del tessuto edilizio antico e della sua struttura urbanistica, come anche la salvaguardia degli spazi liberi di valore ambientale al suo interno e sul suo contorno.

3 Manutenzione

Per la tutela degli interessi paesaggistici ed ambientali del nucleo è richiesta – da parte dei proprietari interessati – la regolare manutenzione degli edifici e dei fondi, in particolare per quanto concerne gli elementi di facciata e del tetto degli edifici, i manufatti esterni e gli spazi liberi (orti, giardini) allo scopo di evitare il loro degrado ed abbandono.

4 Interventi ammessi

Nel rispetto degli obiettivi sopra enunciati sono ammessi, anche cumulativamente, i seguenti tipi di intervento:

- il riattamento, ossia il risanamento di un edificio senza ampliamento o cambiamento di destinazione
- la trasformazione, ossia il risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti
- la ricostruzione, ossia il ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti. È ammessa la ricostruzione – nel rispetto degli allineamenti storici – di edifici e loro parti in precario stato di manutenzione e di scarso valore architettonico, quando il loro mantenimento richiederebbe investimenti tecnici ed economici sproporzionati rispetto all'effettivo valore culturale delle preesistenze.
- la demolizione di edifici, parti di edificio o di manufatti in palese stato di rovina.
La demolizione senza obbligo di ricostruzione immediata può essere autorizzata solo qualora l'intervento non pregiudichi l'integrità generale del tessuto edilizio;
- ampliamenti, giustificati da reali esigenze di uso e di abitabilità degli edifici. Le aggiunte devono correttamente inserirsi nel tessuto edilizio esistente. Per edifici destinati alla residenza primaria e per interventi qualificati che portano ad una apprezzabile valorizzazione ambientale ed architettonica delle preesistenze, il Municipio ha la facoltà – sentito il parere delle competenti autorità cantonali – di concedere deroghe per ampliamenti più sostanziali.
- nuove costruzioni, solo all'interno del comparto edificabile C, delimitato da linee di arretramento.

5 Modalità d'intervento

In particolare gli interventi ammessi devono rispettare le seguenti condizioni:

Facciate

La composizione delle facciate dovrà tener conto del rapporto di pieni e vuoti riscontrabili negli edifici tradizionali del nucleo.

Muratura perimetrale

I muri perimetrali in buono stato devono essere integralmente mantenuti o coerentemente completati. Dove non è possibile il recupero della muratura in sasso a facciavista è richiesta l'intonacatura, da eseguirsi secondo le tecniche tradizionali. Le facciate intonacate sono da trattare con tinteggi al minerale o alla calce, rispettando i colori del posto. Sono esclusi gli intonaci plastici e il colore bianco crudo.

Aperture

In linea di principio devono essere mantenute le aperture esistenti.

La disposizione, le dimensioni e le proporzioni di nuove aperture devono riflettere quelle esistenti sul posto. Sui muri perimetrali non sono ammesse aperture in vetro cemento.

È vietata la posa di avvolgibili, lamelle o simili. È auspicato il recupero di finestre e loggiati d'origine, otturati da interventi successivi.

Balconi

Balconi esistenti possono essere restaurati con l'uso di materiali tradizionali e con il mantenimento delle caratteristiche originali.

Nuovi balconi sono ammessi unicamente se si integrano correttamente con il carattere architettonico dell'edificio sia dal profilo della forma che dei materiali impiegati.

Tetti

Il rifacimento del tetto è ammesso se eseguito con il mantenimento della pendenza originaria.

In linea di principio non possono essere modificate le linee di colmo e l'orientamento delle falde e le quote dei tetti.

Come materiale di copertura è ammesso l'uso di tegole laterizie piane di colore rosso (tipo marsigliesi). Tetti in pioda possono essere riparati. Per rifacimenti parziali e completazioni il Municipio può concedere la posa di tegole di cotto di colore bruno.

Sono esclusi squarci nei tetti, coperture piane, mansarde e lucernari tipo

"Velux" o simili. Sono per contro ammessi i piccoli abbaini necessari per l'accesso al tetto e per la sua manutenzione.

Loggiati

Non è ammessa la chiusura dei loggiati a filo di facciata. In caso di utilizzazione del solaio come locale chiuso, il serramento dovrà essere posato in arretramento rispetto al filo interno del muro perimetrale. Parapetti esistenti devono essere mantenuti e riparati con l'uso di materiali

Sistemazione esterna

Gli interventi di sistemazione esterna non devono compromettere il carattere ed i valori ambientali dell'edificio del nucleo, in particolare per quanto concerne la costruzione di scale, muri di sostegno, di recinzioni e di pergole.

Gronde

I travetti delle gronde devono rimanere in vista. È ammesso l'assito superiore. È escluso il rivestimento della gronda dal disotto, con perline o altri materiali. Nei casi in cui esistono cornici di gronda in pietra, mattoni o con sagome a stucco, queste dovranno essere mantenute e riparate in conformità con la situazione d'origine.

6 Comparto edificabile

All'interno del comparto edificabile C è ammessa una nuova costruzione alle seguenti condizioni

- la costruzione deve essere realizzata all'interno del comparto delimitato

sul piano di dettaglio del nucleo da linee di arretramento, con ingombro planimetrico massimo di m 10.00 x m 15.00;

- l'utilizzazione residenziale dell'edificio deve essere riservata esclusivamente alla residenza primaria;

- la costruzione deve integrarsi correttamente nel tessuto edilizio dal profilo formale e dell'uso di materiali;

- il tetto dovrà essere a falde, con pendenze analoghe a quelle dei tetti adiacenti. Come materiale di copertura sono ammesse tegole laterizie piane di colore rosso;

- altezza massima dell'edificio: m 9.00

- superficie utile lorda massima: m² 400.00

7 Spazi liberi

Gli spazi liberi di particolare valore ambientale, indicati sul piano di dettaglio del nucleo in scala 1: 500, devono rimanere liberi da costruzioni.

- 8 Posteggi
Nella zona NV1 può essere fatto divieto di realizzazione di posteggi o autorimesse private che contrastino con gli obiettivi di salvaguardia delle caratteristiche ambientali sopra enunciati. In tal caso il Municipio preleverà il contributo sostitutivo di cui all'art. 43 NAPR.
- 9 Distanze
Le distanze da rispettare sono:
- da un fondo aperto: a confine o a m 1.50
- verso un edificio senza aperture: in contiguità o a m 3.00
- verso un edificio con aperture: a m 4.00
- 10 Manutenzione di elementi costruttivi e decorativi di pregio
Gli interventi di riattazione non devono alterare le parti architettoniche significative quali porticati, loggiati, scale, elementi strutturali di pregio, portali e davanzali in pietra, ecc.
Manufatti esterni antichi in buone condizioni quali muri in pietra, scalinate e pavimentazioni sono da salvaguardare, e da mantenere regolarmente.
- 11 Documentazione fotografica
La domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da una documentazione fotografica, in una copia, dell'edificio e delle sue adiacenze.

2.4 Calcolo superfici

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

Edificio:	PIANO -1 (SEMINTERRATO)	
	Accesso, locale tecnico, garage	85.00 mq
	PIANO TERRA (PT)	
	Atrio d'ingresso e parte scala comune	20.00 mq
	Appartamento 1	60.00 mq abitabile
	Parte vano scala app 2	5.00 mq
	PRIMO PIANO – LIVELLO 1	
	Appartamento 2- zona notte	85.00 mq abitabile
	SECONDO PIANO – LIVELLO 2	
	Appartamento 2- zona giorno	85.00 mq abitabile
	Totale SUL edificio	230.00 mq(abitato)*

*:allo stato attuale l'edificio non risulta abitato né abitabile non essendo completati i lavori.

Verifica parametri PR:

Per eventuali modifiche fa stato quanto indicato

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: murature portanti in pietra o mattoni misti a pietra, solai con travatura portante in legno e assito, in parte recuperati al pt (atrio).

In base alle informazioni ricevute e per quanto visibile, con la variante di progetto del 2009 è stato richiesto il rifacimento dei solai con nuovi in calcestruzzo armato o latero cemento intonacati e gessati.

Le pareti sono intonacate (da DC con intonaco termo isolante) e finite a gesso. Sono stati eseguiti eseguiti in buona parte gli impianti: sanitario, elettrici, riscaldamento (sottomuri) ecc. Il locale tecnico non è stato allestito.

I serramenti sono in pvc colore bianco e con vetro camera. Non sono presenti al momento oscuramenti anche se nelle varie licenze sono stati approvate persiane.

Come già accennato al punto 1.5 nell'ottica di un completamento dei lavori, dovranno essere considerate delle spese iniziali per il controllo e la revisione di quanto fino ad oggi eseguito.

3 Valutazione

3.1 Qualificazione

La proprietà è situata nella posizione centrale dell'abitato di Caneggio. L'ufficio tecnico, il negozio, la, la fermata dell'autobus e i servizi del paese sono raggiungili a piedi così come pure il posteggio comunale all'ingresso dell'abitato. Il centro scolastico di Lattecaldo è nelle vicinanze.

Il fondo valle e in dettaglio gli abitati di Morbio Inferiore, Mendrisio e Chiasso sono a circa 10 minuti di tragitto così come pure le attività commerciali in essi insediate (centri commerciali, banche ecc), la stazione, la dogana e il raccordo autostradale di Chiasso.

Il paese è inserito in un contesto naturale di pregio (pendici del Monte Generoso e val di Muggio) ed è meta di escursionisti per i diversi percorsi turistici presenti.

4 Calcoli

4.1 Volume secondo norma SIA 416

Edifici presenti sulla particella no. 300 di Arogno

EDIFICIO PRINCIPALE

- Piano interrato (disponibili -loc tecnico- garage)	mc	223.00
- Piano terra	mc	238.00
- Primo piano	mc	255.00
- Secondo piani (sottotetto)	mc	204.00
Totale complessivo volume edificio	mc	920.00

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 allo stato attuale (ca 2021- fermo lavori).

Particella no. 132 Rfd di Breggia - Caneggio

- Terreno edificabile	81.00mq x 450.00 Chf/mq	Chf	36'450.00
- Totale valore terreno		Chf	36'450.00
- Costi riproduzione edificio			
Edificio – abitazioni	697.00 mc x 550.00 Chf/mc	Chf	383'350.00
	deprezzamento 5% (2021)	Chf	-19'167.50
Disponibili / livello -1	223.00 mc x 250.00 Chf/mc	Chf	55'750.00
	deprezzamento 5% (2021)	Chf	-2'787.50
- Interventi di miglioria effettuati		Chf	0.00
- Sistemazione esterna	Il lotto non ha area libera esterna	Chf	0.00
Totale edificio principale e terreno		Chf	453'595.00

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 850.00 per la parte abitabile.

Valore a nuovo della costruzione secondo la cubatura:

Particella no. 132 Rfd di Breggia - Caneggio

- Edificio - abitazioni	697.00 mc x 850.00 Chf/mc	= Chf	592'450.00
- Disponibili / livello - 1	223.00 mc x 400.00 Chf/mc	= Chf	89'200.00
Totale valore edificio principale		Chf	681'650.00

- Sono stati valutate diverse lavorazioni quali:

Per la sistemazione dell'edificio è stato considerato un importo che prevede:

-completamento finiture interne ai vari piani
-allestimento centrale termica
-esecuzione loggiati esterni mancanti
-sistemazione facciate
-onorari e IVA

Chf 170'000.00

Quindi il valore attuale della costruzione aggiornato è di:

- Costo edificio	Chf 681'650.00-Chf 170'000.00=	Chf	511'650.00
Terreno			
- Terreno edificabile	81.00mq x 450.00 Chf/mq	Chf	36'450.00

- Sistemazione esterna:	Chf	0.00
Tot. complessivo valore particella n.300 RFD di Arogno	Chf	548'100.00

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. 132 RFD di Caneggio – Breggia (valore sedime ed edifici)

Valore totale della proprietà

Chf (453'595.00+548'100.00) / 2 = Chf 500'847.50

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 Breggia
-Documentazione fotografica

ESTRATTO REGISTRO FONDIARIO

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

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: BREGGIA-CANEGGIO
Numero fondo: 132
Superficie totale: mq 81
Ubicazione: Caneggio
Numero piano: 1
Intavolazione nel SIFTI: 01.12.2006

COPERTURA DEL SUOLO

A mq 81 EDIFICIO

PROPRIETA'

FERRARI JORGE, 18.01.1980

Modo di acquisto
MODIFICA GENERALITA', DG 8099/21.09.2012
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 8236/26.09.2012

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 CASTEL SAN PIETRO foglio 30612

PIGNORAMENTO DI FR. 45'665.40 + INTERESSI E SPESE
DG 4620/04.06.2024

- grava pure RF di VACALLO part. 1627,
RF di CASTEL SAN PIETRO foglio 30612

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 CASTEL SAN PIETRO foglio 30612

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 CASTEL SAN PIETRO foglio 30612

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 CASTEL SAN PIETRO foglio 30612

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE DI FR. 525'313.85 +
INTERESSI E SPESE
DG 8693/17.10.2025

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE DI FR. 19'550.85 +
INTERESSI E SPESE
DG 8695/17.10.2025

MENZIONI

Nessuna.

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

H IPOTECA LEGALE di grado LEG (I.L. DI DIRITTO PUBBLICO)
FR 608.40 5.00 %
COMUNE DI BREGGIA
DG 10720/04.12.2012
- A GARANZIA CONTRIBUTI, DG 10720/04.12.2012

I CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso
FR 560'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 12582/27.12.2016
Società cooperativa
BANCA RAIFFEISEN BASSO CERESIO SOCIETA'
COOPERATIVA, MELANO
DG 4300/03.05.2017
- IN PARZIALE SOSTITUZIONE DI PRECEDENTI TITOLI
DG 12582/27.12.2016

**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, 04.11.2025. 09:37



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 Breggia-Caneggio

Fondo 132

Superficie totale mq 81

Valore globale di stima

22.452 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

Terreno edificabile

81 mq

3.594 CHF

Edifici

A Edificio accessorio

Sedime (mq)

81

Stima (CHF)

18.858

Si avverte che le superfici indicate in questo documento possono differire da quelle del Registro fondiario.

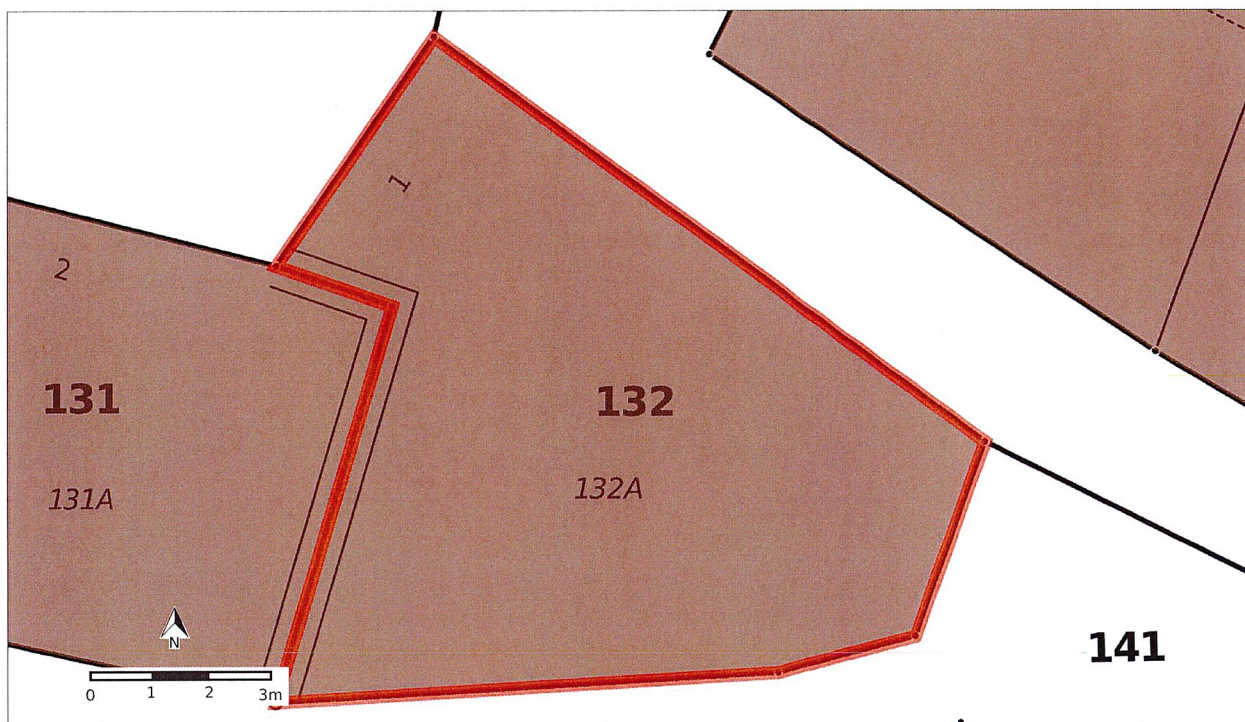
I valori di stima non sono associati ai dati del Registro fondiario. La loro gestione è di competenza dell'Ufficio cantonale di stima, viale Portone 12, 6500 Bellinzona, tel. +41 91 814 18 71

Mendrisio, 04.11.2025 09:37

DOCUMENTAZIONE RICEVUTA DA UTC BREGGIA

Piani di utilizzazione (cantionali/comunali): PR Breggia-Caneggio / Piano zone

In vigore



	Tipo	Parte	Parte in %
Legenda degli oggetti coinvolti	 Zona nucleo di villaggio	81 m ²	100.0%
Altra legenda (nell'area visibile)	-		
Prescrizioni legali	Regolamento edilizio - PR BREGGIA-CANEGGIO (RE) https://www4.ti.ch/fileadmin/GENERALE/IGDAC/ti_028b_1_version1_0_mn95/RE_ch087bh1_ch087bh1028100000.pdf		
Basi legali	Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), RS 700 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_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 approvata il 23.05.2022 (IPR)		
Servizio competente	Ufficio della pianificazione locale https://www4.ti.ch/dt/dstm/sst/upl/ufficio/		

Art. 30

Depositi di rifiuti vari

2. All'interno delle aree interessate dal pericolo di alluvionabilità e di erosioni ogni intervento dovrà essere preavvisato dalle competenti autorità cantonali.

Art. 31

Manutenzione dei terreni e dei manufatti

1. Su tutto il comprensorio comunale sono vietati i depositi, gli scarichi e le deponie di ogni genere salvo nelle zone appositamente riservate dal Municipio, d'intesa con le Autorità cantonali competenti, o in quelle identificate da una pianificazione di ordine superiore.
2. L'esecuzione di depositi o la formazione di discariche è soggetta al permesso di costruzione giusta gli art. 39 LE e 34 RALE.
1. Per i terreni non edificati inseriti nelle aree previste come edificabili dal Piano regolatore, i singoli proprietari dovranno provvedere alla manutenzione dei fondi e dei manufatti quali muri di recinzione e di sostegno.
2. Il Municipio può ordinare le opere di risanamento indispensabili. In caso di urgenza o di inadempimento vi provvede direttamente addebitando la spesa al proprietario.

Art. 32

Roulottes, Mobil-homes

Su tutto il territorio comunale è vietata la posa di case prefabbricate trainabili tipo mobil-homes, roulottes o simili.

B. Piano delle Zone**Art. 33**

Finalità e zone edificabili

1. Il piano delle zone stabilisce la divisione del territorio in zone edificabili, ne precisa i caratteri, le tipologie delle costruzioni e i requisiti e vincoli pianificatori.
2. Il territorio giurisdizionale di Caneggio è suddiviso nelle seguenti zone edificabili:

- zona del nucleo di villaggio (Caneggio)	NV1
- zona di ristrutturazione del nucleo	Rn
- zona residenziale estensiva	Re

Art. 34

NV1 Zona nucleo di villaggio

1. **Comprensorio**
La zona indicata sul piano in colore marrone comprende il nucleo antico di Caneggio ed i suoi immediati dintorni.
Per il nucleo di Caneggio sono vincolanti le indicazioni contenute nel piano di dettaglio in scala 1: 500.
2. **Finalità**
Per questa zona il PR ha come finalità il rispetto dei caratteri morfologici, tipologici e storici del tessuto edilizio antico e della sua struttura urbanistica, come anche la salvaguardia degli spazi liberi di valore ambientale al suo interno e sul suo contorno.
3. **Manutenzione**
Per la tutela degli interessi paesaggistici ed ambientali del nucleo è richiesta – da parte dei proprietari interessati – la regolare manutenzione degli edifici e dei fondi, in particolare per quanto

concerne gli elementi di facciata e del tetto degli edifici, i manufatti esterni e gli spazi liberi (orti, giardini) allo scopo di evitare il loro degrado ed abbandono.

4. Interventi ammessi

Nel rispetto degli obiettivi sopra enunciati sono ammessi, anche cumulativamente, i seguenti tipi di intervento:

- il riattamento, ossia il risanamento di un edificio senza ampliamento o cambiamento di destinazione;
- la trasformazione, ossia il risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti;
- la ricostruzione, ossia il ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti. È ammessa la ricostruzione – nel rispetto degli allineamenti storici – di edifici e loro parti in precario stato di manutenzione e di scarso valore architettonico, quando il loro mantenimento richiederebbe investimenti tecnici ed economici sproporzionati rispetto all'effettivo valore culturale delle preesistenze.
- la demolizione di edifici, parti di edificio o di manufatti in palese stato di rovina.
La demolizione senza obbligo di ricostruzione immediata può essere autorizzata solo qualora l'intervento non pregiudichi l'integrità generale del tessuto edilizio;
- ampliamenti, giustificati da reali esigenze di uso e di abitabilità degli edifici. Le aggiunte devono correttamente inserirsi nel tessuto edilizio esistente. Per edifici destinati alla residenza primaria e per interventi qualificati che portano ad una apprezzabile valorizzazione ambientale ed architettonica delle preesistenze, il Municipio ha la facoltà – sentito il parere delle competenti autorità cantonali – di concedere deroghe per ampliamenti più sostanziali.
- nuove costruzioni, solo all'interno del comparto edificabile C, delimitato da linee di arretramento.

5. Modalità d'intervento

In particolare gli interventi ammessi devono rispettare le seguenti condizioni:

Facciate

La composizione delle facciate dovrà tener conto del rapporto di pieni e vuoti riscontrabili negli edifici tradizionali del nucleo.

Muratura perimetrale

I muri perimetrali in buono stato devono essere integralmente mantenuti, o coerentemente completati. Dove non è possibile il recupero della muratura in sasso a facciavista è richiesta l'intonacatura, da eseguirsi

secondo le tecniche tradizionali. Le facciate intonacate sono da trattare con tinteggi al minerale o alla calce, rispettando i colori del posto. Sono esclusi gli intonaci plastici e il colore bianco crudo.

Aperture

In linea di principio devono essere mantenute le aperture esistenti.

La disposizione, le dimensioni e le proporzioni di nuove aperture devono riflettere quelle esistenti sul posto. Sui muri perimetrali non sono ammesse aperture in vetro cemento.

È vietata la posa di avvolgibili, lamelle o simili. È auspicato il recupero di finestre e loggiati d'origine, otturati da interventi successivi.

Balconi

Balconi esistenti possono essere restaurati con l'uso di materiali tradizionali e con il mantenimento delle caratteristiche originali.

Nuovi balconi sono ammessi unicamente se si integrano correttamente con il carattere architettonico dell'edificio sia dal profilo della forma che dei materiali impiegati.

Tetti

Il rifacimento del tetto è ammesso se eseguito con il mantenimento della pendenza originaria.

In linea di principio non possono essere modificate le linee di colmo e l'orientamento delle falde e le quote dei tetti.

Come materiale di copertura è ammesso l'uso di tegole laterizie piane di colore rosso (tipo marsigliesi). Tetti in pioda possono essere riparati.

Per rifacimenti parziali e completazioni il Municipio può concedere la posa di tegole di cotto di colore bruno.

Sono esclusi squarci nei tetti, coperture piane, mansarde e lucernari tipo "Velux" o simili. Sono per contro ammessi i piccoli abbaini necessari per l'accesso al tetto e per la sua manutenzione.

Loggiati

Non è ammessa la chiusura dei loggiati a filo di facciata. In caso di utilizzazione del solaio come locale chiuso, il serramento dovrà essere posato in arretramento rispetto al filo interno del muro perimetrale. Parapetti esistenti devono essere mantenuti e riparati con l'uso di materiali tradizionali e con il mantenimento delle caratteristiche originali.

Sistemazione esterna

Gli interventi di sistemazione esterna non devono compromettere il carattere ed i valori ambientali dell'edificio del nucleo, in particolare per quanto concerne la costruzione di scale, muri di sostegno, di recinzioni e di pergole.

Gronde

I travetti delle gronde devono rimanere in vista. È ammesso l'assito superiore. È escluso il rivestimento della gronda dal disotto, con perline o altri materiali. Nei casi in cui esistono cornici di gronda in pietra, mattoni o con sagome a stucco, queste dovranno essere mantenute e riparate in conformità con la situazione d'origine.

6. Comparto edificabile

All'interno del comparto edificabile C è ammessa una nuova costruzione alle seguenti condizioni:

- la costruzione deve essere realizzata all'interno del comparto delimitato

sul piano di dettaglio del nucleo da linee di arretramento, con ingombro planimetrico massimo di m 10.00 x m 15.00;

- l'utilizzazione residenziale dell'edificio deve essere riservata esclusivamente alla residenza primaria;
- la costruzione deve integrarsi correttamente nel tessuto edilizio dal profilo formale e dell'uso di materiali;
- il tetto dovrà essere a falde, con pendenze analoghe a quelle dei tetti adiacenti. Come materiale di copertura sono ammesse tegole laterizie piane di colore rosso;
- altezza massima dell'edificio: m 9.00
- superficie utile lorda massima: m² 400.00

7. Spazi liberi

Gli spazi liberi di particolare valore ambientale, indicati sul piano di dettaglio del nucleo in scala 1: 500, devono rimanere liberi da costruzioni.

8. Posteggi

Nella zona NV1 può essere fatto divieto di realizzazione di posteggi o autorimesse private che contrastino con gli obiettivi di salvaguardia delle caratteristiche ambientali sopra enunciati. In tal caso il Municipio preleverà il contributo sostitutivo di cui all'art. 43 NAPR.

9. Distanze

Le distanze da rispettare sono:

- da un fondo aperto: a confine o a m 1.50
- verso un edificio senza aperture: in contiguità o a m 3.00
- verso un edificio con aperture: a m 4.00

10. Manutenzione di elementi costruttivi e decorativi di pregio

Gli interventi di riattazione non devono alterare le parti architettoniche significative quali porticati, loggiati, scale, elementi strutturali di pregio, portali e davanzali in pietra, ecc.

Manufatti esterni antichi in buone condizioni quali muri in pietra, scalinate e pavimentazioni sono da salvaguardare, e da mantenere regolarmente.

11. Documentazione fotografica

La domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da una documentazione fotografica, in una copia, dell'edificio e delle sue adiacenze.

Art. 36

Rn Zona di
ristrutturazione del
nucleo

1. Comprensorio

La zona definita ristrutturazione del nucleo Rn, comprende le aree indicate con strisce di colore marrone chiaro, sul piano di dettaglio del nucleo in scala 1: 500.

2. Finalità

Questa zona è destinata alla ristrutturazione e completazione del nucleo tradizionale. L'edificazione deve tener conto degli obiettivi di salvaguardia delle caratteristiche ambientali e di corretto inserimento nel tessuto edilizio preesistente.

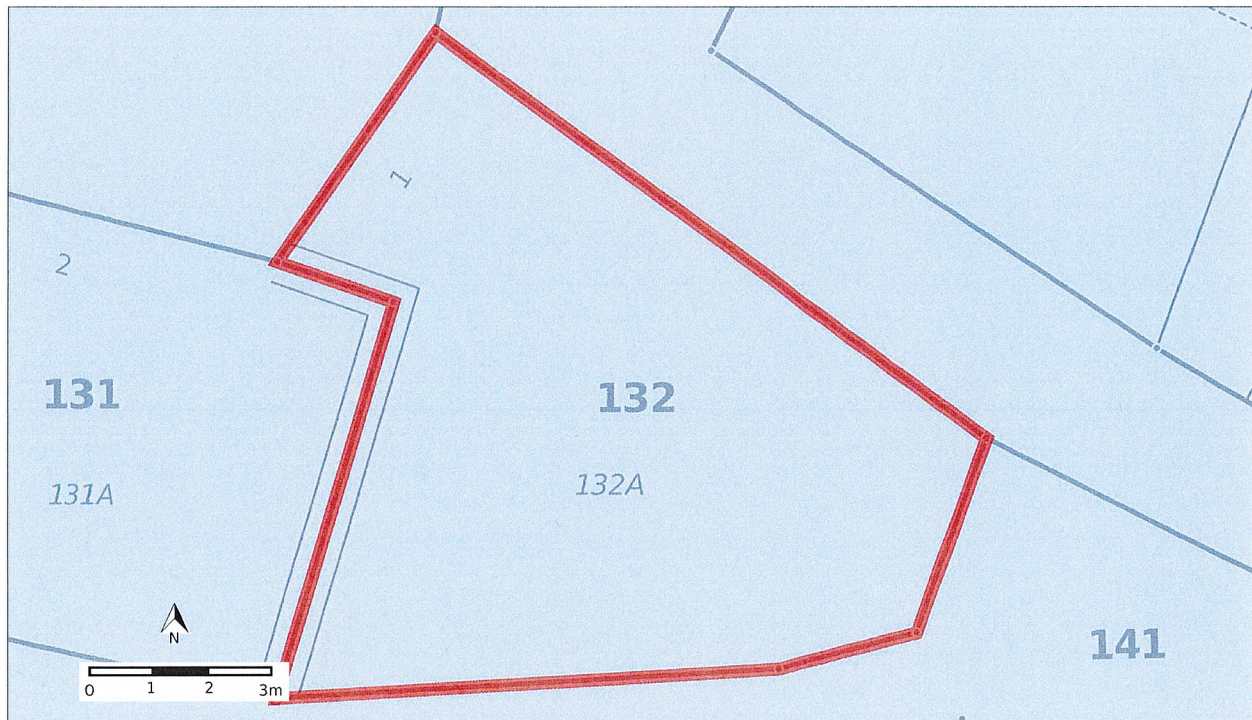
3. Interventi ammessi

Le possibilità d'intervento in questa zona possono essere fondate sulle seguenti due ipotesi:

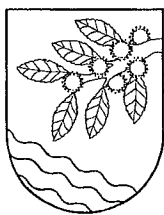
- a) Ristrutturazione degli edifici

Zone di protezione delle acque sotterranee

In vigore



	Tipo	Parte	Parte in %
Legenda degli oggetti coinvolti	 Zona di protezione delle acque sotterranee S3	81 m ²	100.0%
Altra legenda (nell'area visibile)	-		
Prescrizioni legali	Regolamento comunale di Chiasso del 01.05.2008 https://www4.ti.ch/fileadmin/GENERALE/IGDAC/ch_131_1_v1_2/152_20080501_REGOL.pdf Risoluzione del Consiglio di Stato del 04.05.2010, n. 2218 / 2010 https://www4.ti.ch/fileadmin/GENERALE/IGDAC/ch_131_1_v1_2/2218_sb22_20100504_RG_AN.pdf		
Basi legali	Legge federale sulla protezione delle acque (LPaC), RS 814.20 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1992/1860_1860_1860/it Ordinanza sulla protezione delle acque (OPaC), RS 814.201 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1998/2863_2863_2863/it Legge sulla gestione delle acque (LGA), RL 721.100 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/856/721.100		
Ulteriori informazioni e indicazioni	-		
Servizio competente	Ufficio della protezione delle acque e dell'approvvigionamento idrico https://www4.ti.ch/dt/da/spaas/upai/ufficio/		



Comune di Breggia
CH • 6835 Morbio Superiore

Confederazione Svizzera
Repubblica e Cantone Ticino

Ris. Mun.: 2152/01.06.2026
Incarto: 2026-006 Mapp. 132 Caneggio

Studio d'architettura
Atelier Officina d'Architettura
a.c.a. Arch. Piccinelli Marco
Via Cappellino Sora 18/D
6855 Stabio

Breggia, 12 giugno 2026

Fondo part. No. 132 RFD Breggia, sezione Caneggio
Risposta a scritto del 13.03.2026

Spettabile Atelier Officina d'Architettura,

facciamo seguito alle vostre comunicazioni del 09.03.2026, 13.03.2026 e 15.05.2026, relative alla perizia del fondo al mappale n. 132 RFD Breggia, sezione Caneggio, nell'ambito della procedura esecutiva concernente il fondo in oggetto.

La presente comunicazione è resa sulla base degli atti attualmente disponibili presso il Comune e ha carattere informativo. Restano espressamente riservate tutte le competenze decisionali del Municipio e delle autorità cantonali competenti.

Istorio delle licenze edilizie agli atti

Dagli atti comunali risultano le seguenti decisioni edilizie riferite al mappale n. 132 RFD Breggia, sezione Caneggio:

- **licenza edilizia del 03.09.2007**, relativa alla ristrutturazione con sopraelevazione dell'edificio esistente e formazione di due appartamenti;
- **licenza edilizia del 03.09.2007**, relativa alla formazione di un'autorimessa nell'ambito della ristrutturazione e sopraelevazione;
- **licenza edilizia del 12.02.2010**, quale variante alla licenza edilizia del 03.09.2007, relativa a modifiche interne e alla modifica della pendenza delle falde del tetto;
- **comunicazione del 23.03.2010**, quale variante alla licenza edilizia del 03.09.2007, relativa alla modifica delle facciate sud ed est.

Secondo gli atti disponibili, dette licenze risultano riferite istante/proprietario e attuale titolare agli atti, signor Jorge Ferrari.

Inizio lavori e successiva interruzione del cantiere

L'inizio dei lavori è stato inoltrato in data **27.12.2007**.

Dagli atti risulta che, nei primi anni, sono stati eseguiti interventi rilevanti, tra cui in particolare opere quali il rifacimento del tetto e delle solette, la rasatura delle facciate e la posa dei serramenti.

Successivamente, tuttavia, il cantiere è rimasto fermo per un periodo prolungato.

Cancelleria comunale
Piazza dal Cumùn 1
6835 Morbio Superiore
T: +41 91 695 20 20
info@comunebreggia.ch
www.comunebreggia.ch

Apertura uffici
lunedì-venerdì 08.00-12.00
mercoledì 16.00-18.00

Ufficio Tecnico
Via al Municipio 4
6837 Caneggio
T: +41 91 695 20 25
utc@comunebreggia.ch
www.comunebreggia.ch

Apertura ufficio
lunedì 08.00-11.30
martedì 08.00-11.30
mercoledì 16.00-18.00
giovedì 08.00-11.30

Con scritto municipale del **20.09.2023**, il Municipio rilevava che i lavori erano fermi da svariati anni e che il cantiere non era stato portato a termine, con conseguenti problematiche di degrado, decoro dell'abitato e sicurezza della costruzione. Con il medesimo scritto il proprietario è stato diffidato a comunicare una tempistica per la ripresa e conclusione dei lavori, nonché il nominativo dell'impresa esecutrice o delle maestranze presenti sul cantiere.

Risulta inoltre agli atti un precedente ordine di messa in sicurezza del **07.09.2023**.

Stato attuale delle licenze edilizie

Allo stato attuale degli atti, **non risulta adottata dal Municipio una decisione formale di revoca delle licenze edilizie sopra indicate.**

Pertanto, e sempre allo stato degli atti, le licenze edilizie rilasciate nel 2007 e le varianti del 2010 devono essere considerate **formalmente ancora esistenti e non revocate**, limitatamente e rigorosamente ai contenuti dei progetti approvati e alle condizioni poste nelle rispettive decisioni edilizie.

Questa indicazione non equivale tuttavia ad attestazione della conformità dell'opera eseguita, né ad autorizzazione alla ripresa immediata dei lavori da parte di terzi. La possibilità di proseguire i lavori resta subordinata:

- alla titolarità o al valido trasferimento della licenza;
- alla corrispondenza dei lavori da eseguire con i piani approvati;
- alla verifica di eventuali difformità già realizzate;
- all'adempimento delle condizioni poste nelle licenze edilizie;
- al rispetto delle norme di sicurezza, igiene, protezione antincendio, energia e delle ulteriori prescrizioni applicabili.

Riserva di revoca ai sensi dell'art. 24 RLE e dell'art. 18 LE

Si richiama espressamente l'art. 24 RLE, secondo cui il permesso può essere revocato, previa diffida, se i lavori non vengono proseguiti nei modi e nei termini usuali; in tal caso l'autorità può esigere il ripristino di una situazione conforme al diritto e, se del caso, il riordino del fondo.

La diffida municipale del 20.09.2023 costituisce un precedente rilevante in tal senso.

Il Municipio precisa tuttavia che la revoca non è automatica. Essa presuppone una decisione formale del Municipio, previa ponderazione degli interessi pubblici e privati coinvolti. In particolare, considerato che nel caso concreto risultano già eseguiti lavori rilevanti, occorre pure tenere conto dell'art. 18 LE, secondo cui, se importanti lavori sono già stati eseguiti secondo la licenza accordata, la revoca è possibile soltanto alle condizioni previste dalla legge, segnatamente se interessi pubblici prevalenti lo esigono.

Allo stato attuale, il Municipio non ha adottato una decisione di revoca. Resta tuttavia espressamente riservata la facoltà del Municipio di avviare o proseguire una procedura in tal senso qualora i lavori non vengano ripresi e proseguiti in modo serio, continuativo, sicuro e conforme al diritto, oppure qualora emergano difformità, pericoli o altri interessi pubblici rilevanti.

Trasferimento della licenza edilizia a un eventuale aggiudicatario

Il Municipio rende attenti che l'eventuale aggiudicazione del fondo nell'ambito della procedura esecutiva **non comporta automaticamente il trasferimento delle licenze edilizie.**

Ai sensi dell'art. 27 RLE, la licenza di costruzione può essere trasferita a terzi mediante avviso al Municipio, firmato dal nuovo e dal precedente titolare. Poiché nel caso concreto i lavori risultano già iniziati, il Municipio può inoltre opporsi al trasferimento se sono minacciati importanti interessi pubblici.

Ne consegue che un eventuale aggiudicatario del fondo non potrà ritenersi automaticamente titolare delle licenze edilizie rilasciate nel 2007 e nel 2010. Prima di qualsiasi ripresa dei lavori dovrà essere presentata al Municipio una formale richiesta di trasferimento della licenza, corredata dalle firme del precedente e del nuovo titolare, nonché dalla documentazione necessaria a valutare la prosecuzione del cantiere.

In assenza di valido trasferimento della licenza, il nuovo proprietario non disporrebbe del titolo amministrativo necessario per eseguire il progetto approvato. L'eventuale prosecuzione dei lavori senza valido titolo o in contrasto con le licenze edilizie potrà comportare l'ordine di sospensione immediata dei lavori, oltre alle ulteriori misure edilizie e contravvenzionali previste dalla legge.

Condizioni minime prima di un'eventuale ripresa dei lavori

Prima di ogni eventuale ripresa dei lavori, il nuovo proprietario o titolare della licenza dovrà trasmettere al Municipio almeno quanto segue:

- richiesta formale di trasferimento della licenza ai sensi dell'art. 27 RLE;
- nominativo del proprietario e del titolare della licenza;
- nominativo del progettista responsabile e della direzione lavori;
- nominativo delle imprese esecutrici;
- programma dettagliato di ripresa e conclusione dei lavori;
- stato aggiornato del cantiere;
- dichiarazione sulla conformità delle opere già eseguite rispetto ai piani approvati;
- indicazione di eventuali difformità o modifiche già realizzate;

Il Municipio si riserva di ordinare un sopralluogo tecnico prima di esprimersi sulla ripresa dei lavori e/o sul trasferimento della licenza.

Varianti e modifiche rispetto al progetto approvato

Si precisa che le licenze edilizie esistenti coprono unicamente le opere autorizzate dai piani e dagli atti approvati.

Qualsiasi intervento che differisca dal progetto approvato non potrà essere eseguito sulla base delle licenze esistenti, ma dovrà essere preventivamente sottoposto al Municipio mediante apposita domanda di variante o nuova domanda di costruzione, secondo la procedura applicabile.

In particolare, eventuali modifiche relative all'impianto di riscaldamento, alla produzione di calore, alla distribuzione del calore, all'acqua calda sanitaria, all'isolamento termico, all'involucro dell'edificio o ad altri aspetti energeticamente rilevanti dovranno essere preventivamente chiarite e, se del caso, oggetto di variante edilizia, con aggiornamento dell'incarto energetico e verifica della conformità alla normativa vigente.

Per quanto concerne gli aspetti energetici, si richiama in particolare il Regolamento sull'utilizzazione dell'energia del 15 marzo 2023, entrato in vigore il 1° gennaio 2024, riservate le disposizioni transitorie applicabili e le competenze delle autorità cantonali.

Dalla vostra comunicazione del 13.03.2026 risulta che, rispetto alla documentazione originaria, sarebbero state riscontrate opere o predisposizioni impiantistiche differenti, in particolare un sistema a serpentine non corrispondente, almeno secondo quanto da voi indicato, al sistema di riscaldamento inizialmente previsto.

Tali aspetti non possono essere considerati autorizzati senza un accertamento formale. Essi dovranno pertanto essere chiariti prima di ogni prosecuzione dei lavori.

Eventuali sanzioni

Allo stato attuale il Municipio non è in grado di indicare preventivamente un importo sanzionatorio.

Eventuali sanzioni o misure edilizie potranno essere valutate soltanto a seguito di accertamento formale dell'effettivo stato del cantiere, delle opere eseguite, dell'eventuale difformità rispetto alle licenze rilasciate e della loro eventuale sanabilità.

Restano espressamente riservati gli ordini di sospensione, ripristino, rettifica, regolarizzazione, nonché l'apertura di eventuali procedure contravvenzionali.

Conclusione

Alla luce di quanto precede, il Municipio comunica quanto segue:

1. allo stato degli atti, le licenze edilizie del 2007 e le varianti del 2010 risultano formalmente ancora esistenti e non revocate;
2. la diffida del 20.09.2023 rimane agli atti e costituisce un presupposto rilevante per un'eventuale procedura di revoca ai sensi dell'art. 24 RLE;
3. al momento non risulta adottata una decisione formale di revoca;
4. il Municipio si riserva tuttavia ogni decisione in merito alla revoca qualora i lavori non vengano ripresi e proseguiti nei modi e nei termini usuali, oppure qualora emergano difformità o interessi pubblici prevalenti;
5. l'eventuale aggiudicatario non diverrà automaticamente titolare delle licenze edilizie;
6. il trasferimento delle licenze dovrà essere chiesto formalmente al Municipio secondo l'art. 27 RLE;
7. senza valido trasferimento della licenza, l'aggiudicatario non disporrà del titolo amministrativo per proseguire il progetto approvato;
8. ogni modifica rispetto al progetto approvato dovrà essere oggetto di preventiva domanda di variante o nuova domanda di costruzione;
9. eventuali modifiche energetiche dovranno essere sottoposte a verifica e rese conformi alla normativa energetica applicabile.

Con riserva di ogni diritto, competenza e decisione del Municipio e delle autorità cantonali competenti, porgiamo distinti saluti.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

(S. Coduri)



Il Segretario:

(A. Brugnetti)

DOMANDA DI COSTRUZIONE DEL 2007 CON LICENZA

Riattazione della costruzione
Propr. sig Ferrari Jorge al mapp.no 132 a Caneggio

PLANIMETRIA

1:500

Proprietà : Ferrari Jorge

Istante: Ferrari Jorge

Progettista: arch. Ferrari Marzia

PIANI APPROVATI IL 3/9/2007
RIS. MUN. NR. 403

.....
.....
.....
.....



**Riattazione della costruzione
Propr. sig Ferrari Jorge
al mapp. No 132 a Caneggio**

RELAZIONE TECNICA

Proprietà: Ferrari Jorge via Cesarea 6 6855 Stabio
Istante: Ferrari Jorge via Cesarea 6 6855 Stabio
Progettista: Arch. Ferrari Marzia via motta 15 6826 Riva San Vitale

Ubicazione

Comune di Caneggio

Mappale no 132

Zona Nucleo

Coordinate 723-650/81-300

Dati catastali

Vedi estratto dei registri allegato.

Domanda di riattazione.

La costruzione risultante come fienile dai dati catastali è situata nel nucleo del villaggio, ed era adibita ad abitazione fino a caderne in disuso negli ultimi anni.

All'interno ne sono ancora visibili le tracce, (camini, cucina ecc.)

Lo stato della costruzione è abbastanza degradato, in modo particolare il tetto e la soletta in legno al 2° piano, e mancano quasi totalmente i serramenti esterni.

S'intende quindi risanare la costruzione e ricavarne 2 piccoli appartamenti.

Gli interventi previsti sono:

Rifacimento carpenteria del tetto con copertura in tegole piane tipo marsigliesi rosse, gronde il legno con perline e travetti a vista, isolamento del sottotetto e plafoni perlinati.

Formazione di 2 abbaini uno sulla falda a sud e uno sulla falda a nord come l'esistente, e posa di 2 finestra tipo Velux sulle 2 falde.

E' richiesto un livellamento del tetto diverso dall'attuale struttura.

Rifacimento della soletta sopra il 2° piano con struttura in legno come l'esistente

Consolidamento delle solette attuali demolizione e ricostruzione di murature atte a formare i nuovi locali.

Scrostamento e rifacimento intonaco facciate con finitura in granol e tinteggio al minerale

Scrostamento dell'intonaco interno e rifacimento con intonaco isolante tipo fibrexpan sui muri perimetrali

Rifacimento del balcone esterno con ricostruzione come l'attuale.

Leggera modifica delle dimensioni delle finestre, e apertura di una porta garage al piano terreno.
Rifacimento dell'intonaco delle facciate con tinteggio da definire.

Formazione nuove scale interne con struttura in ferro e legno

Impianti sanitari comprendenti 1 bagno al piano terreno, 1 bagno al primo piano e 1 servizio al secondo piano.

Rifacimento dell'impianto elettrico completo.

Impianto riscaldamento stufe a legna e pellet e la posa di bollitori elettrici per la produzione di acqua calda.

Finestre in PVC bianco.

Gelosie in metallo.

Nuove porte interne

Pavimenti in piastrelle per servizi soggiorno, cucine e disimpegni.

Pavimenti in parquet per le camere.

Tinteggio interno.

Canalizzazioni:

Acque luride:

Raccordi in cantina sotto plafone e interrati da parte del sanitario:

Pozzetto di raccordo e ispezione in cantina e allacciamenti alla fognatura comunale esistente.

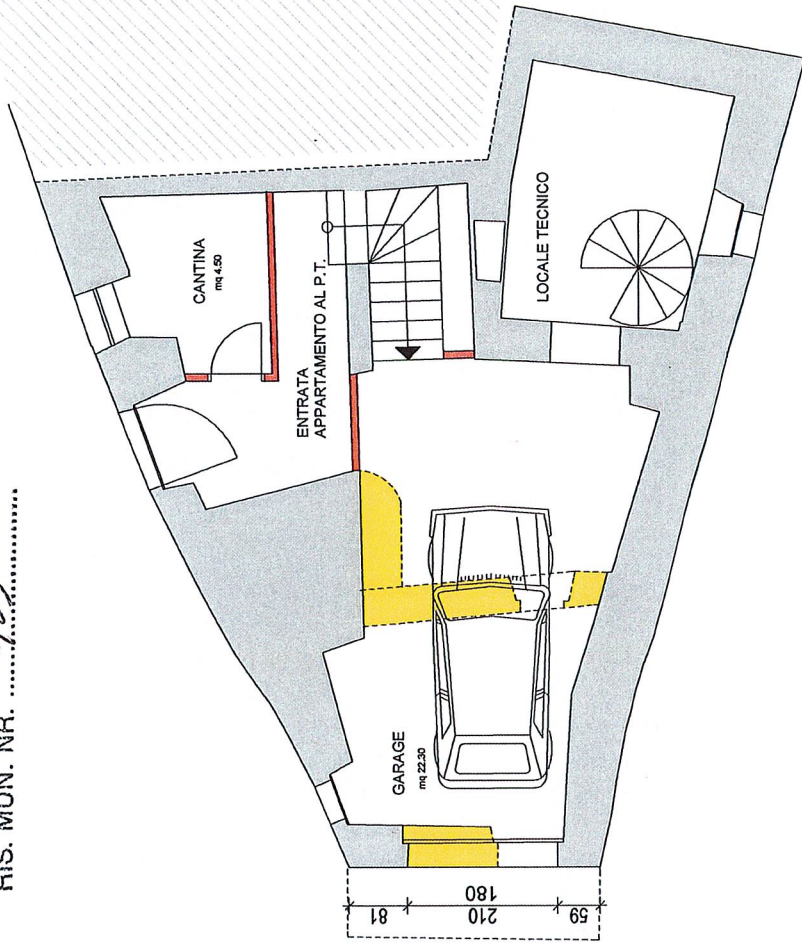
Acque chiare:

Formazione di pozzetti pluviali e raccordo alla canalizzazione comunale.

PIANI APPROVATI IL *3/9/2007*
 RIS. MUN. NR. *403*

PIANO CANTINA

-  esistente
-  nuovo
-  demolizione



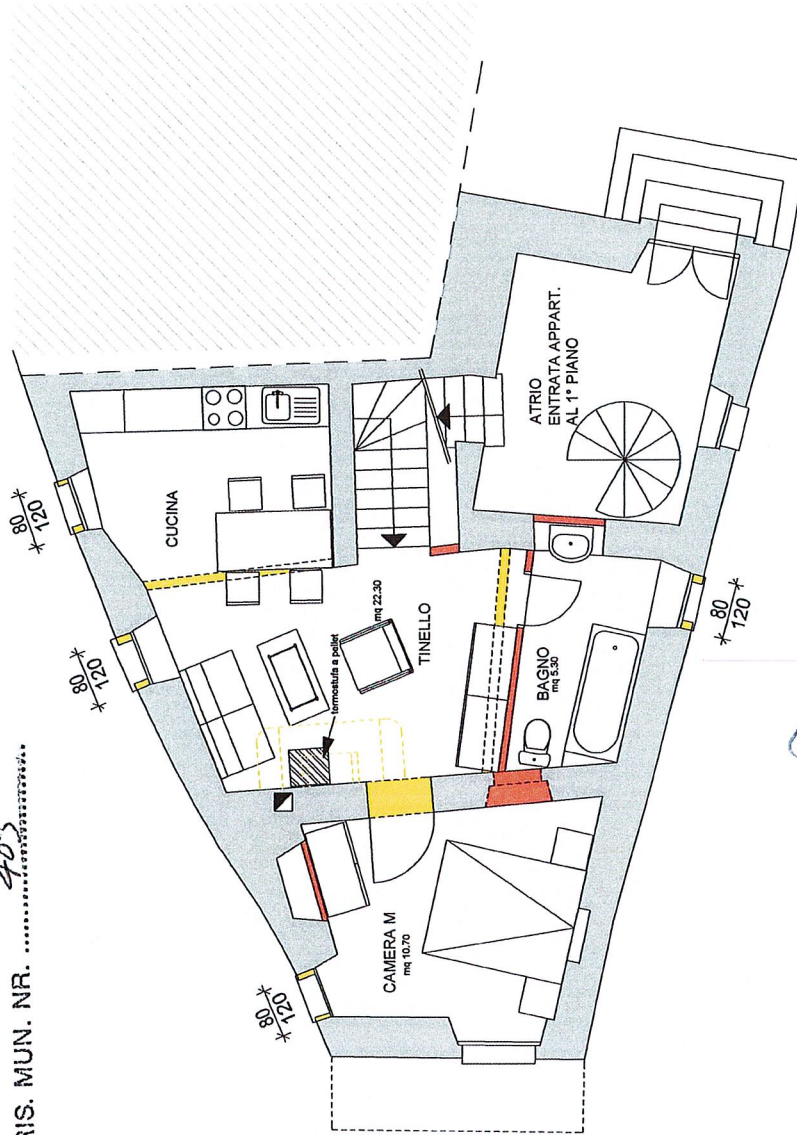
il proprietario: 
 il progettista: 

RIATTUAZIONE DELLA COSTRUZIONE
 PROPR. SIG.FERRARI JORGE
 AL MAPP N° 132 A CANEGGIO
 PIANTA 1 :100

PIANO TERRENO

- esistente
- nuovo
- demolizione

PIANI APPROVATI IL 3/9/2007
RIS. MUN. NR. 403



Dipartimento del territorio
27 AGO 2007
CANTONE TICINO

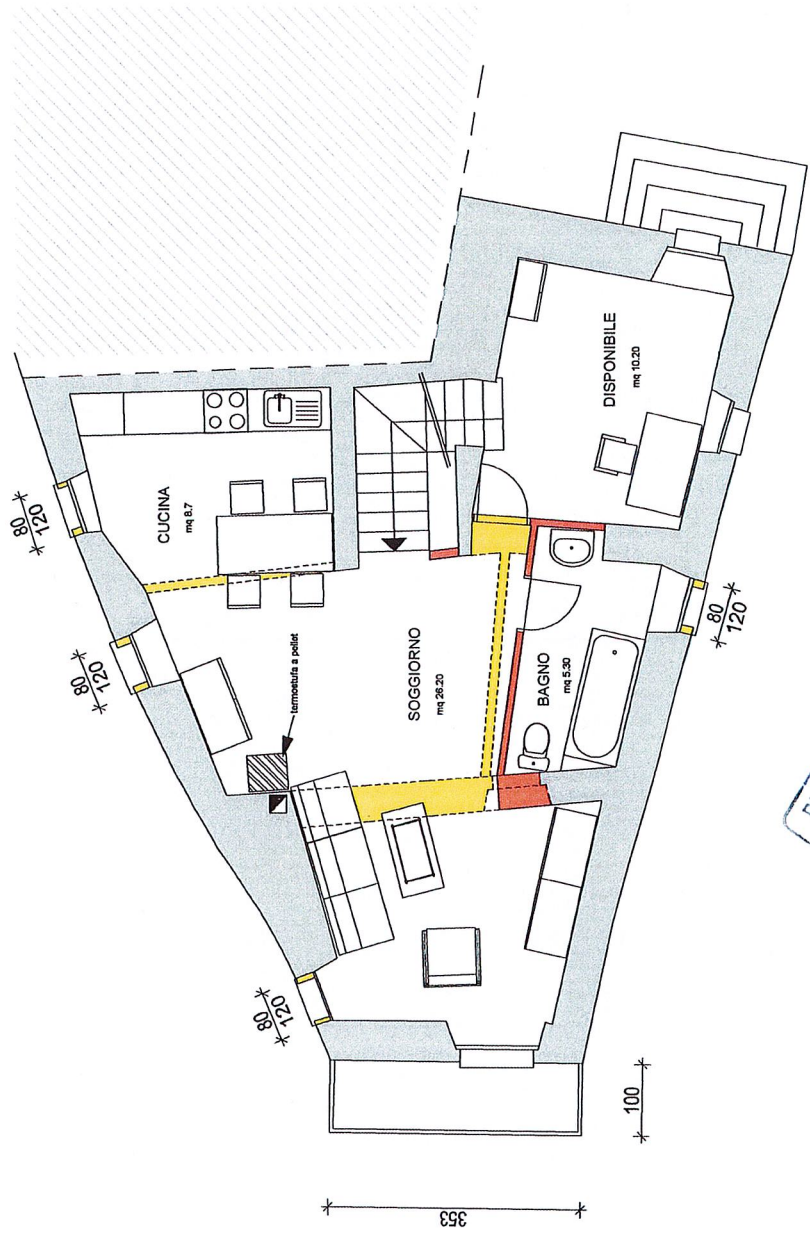
RIATTUAZIONE DELLA COSTRUZIONE
PROPR. SIG.FERRARI JORGE
AL MAPP N° 132 A CANEGGIO

PIANTA 1:100

PIANI APPROVATI IL 3/9/2007
 RIS. MUN. NR. 903

PRIMO PIANO

- esistente
- nuovo
- demolizione



Dipartimento del territorio
 27 AGO 2007
 CANTONE TICINO

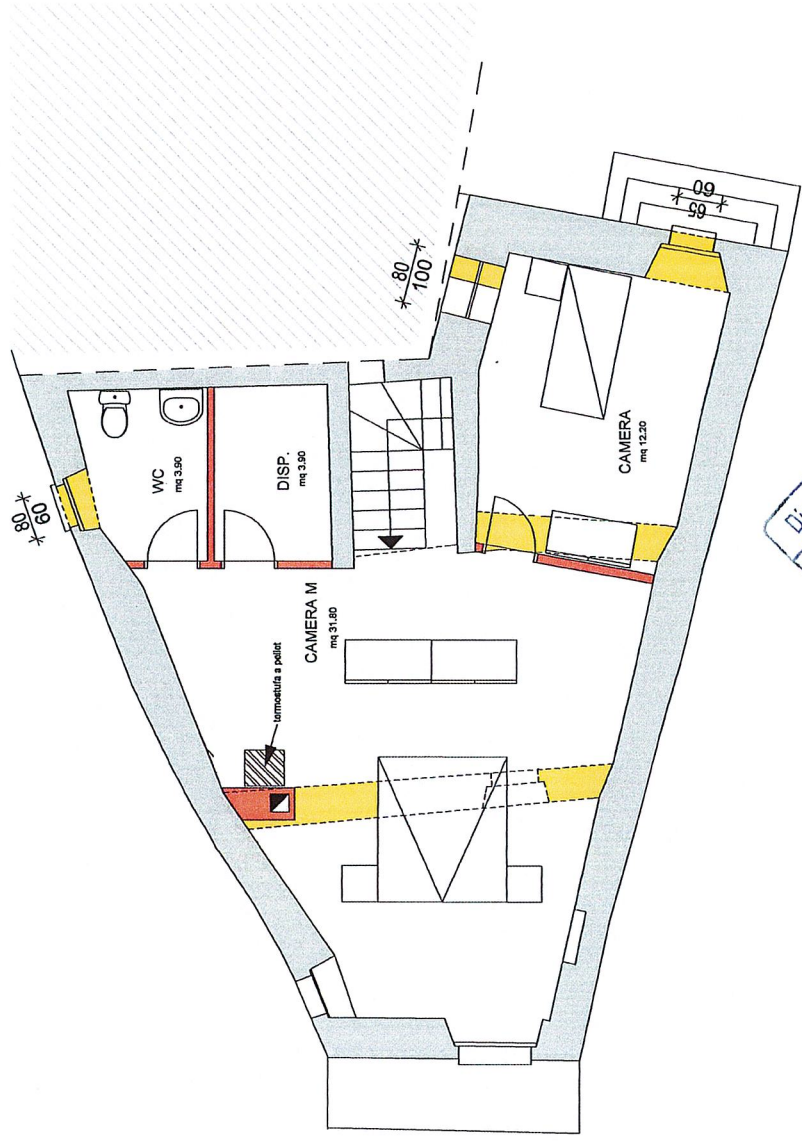
RIATTUAZIONE DELLA COSTRUZIONE
 PROPR. SIG.FERRARI JORGE
 AL MAPP N° 132 A CANEGGIO

PIANTA 1:100

SECONDO PIANO

- esistente
- nuovo
- demolizione

PIANI APPROVATI IL 3/3/2007
 RIS. MUN. NR. 403



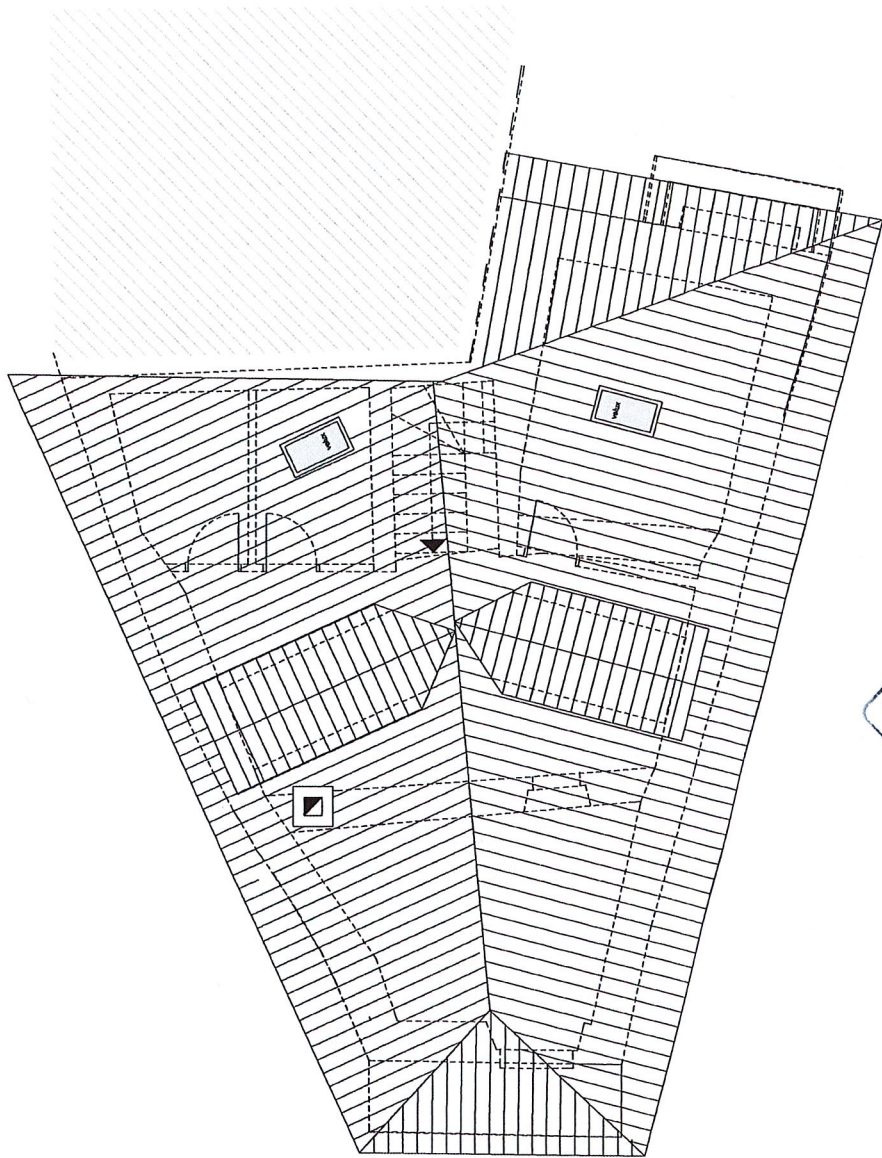
Dipartimento del territorio
 27 AGO 2007
 CANTONE TICINO

RIATTUAZIONE DELLA COSTRUZIONE
 PROPR. SIG.FERRARI JORGE
 AL MAPP N° 132 A CANEGGIO
 PIANTA 1 :100

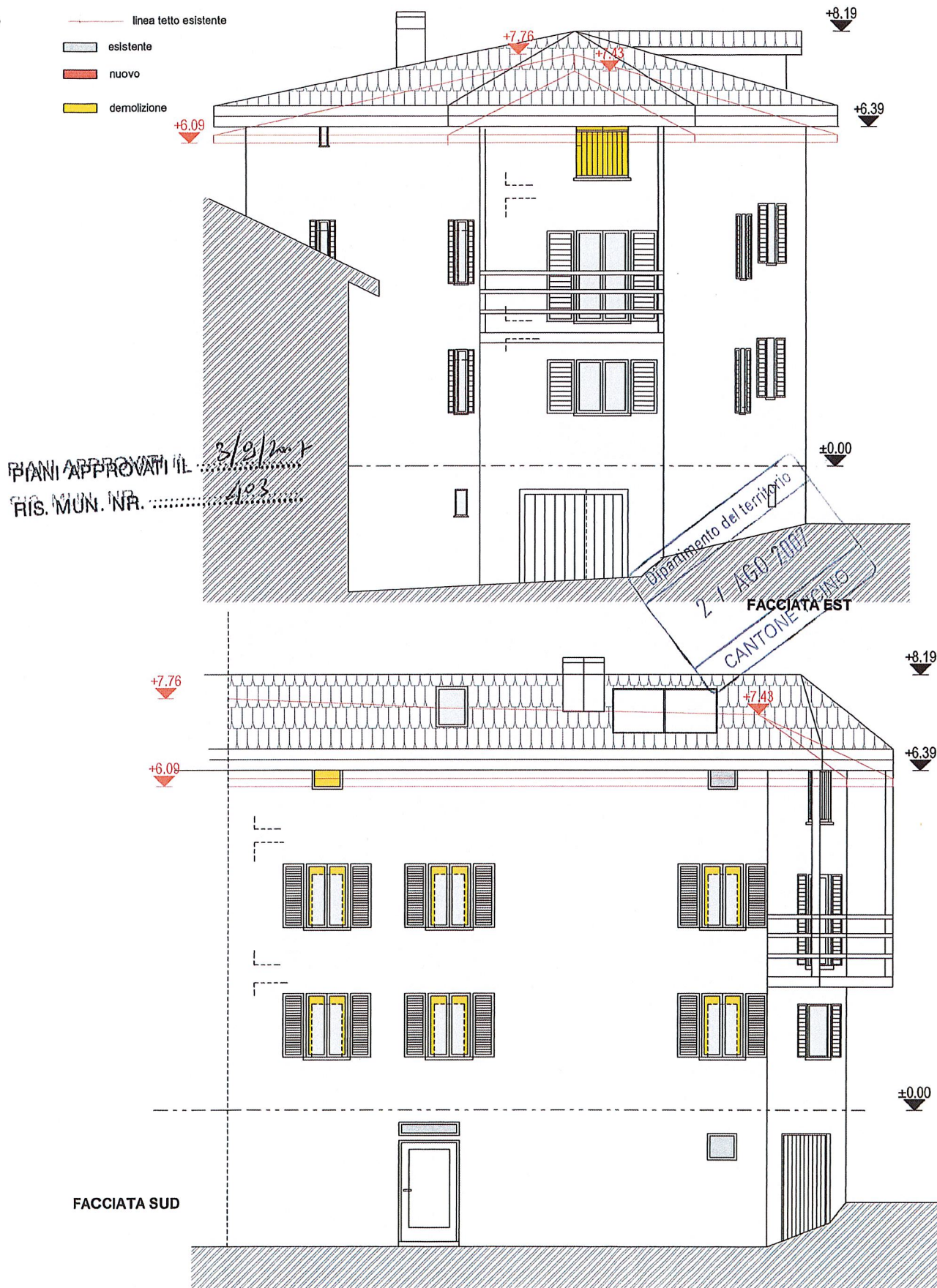
PIANI APPROVATI IL 3/3/2002
 RIS. MUN. NR. 403

PIANO TETTO

-  esistente
-  nuovo
-  demolizione



RIATTUAZIONE DELLA COSTRUZIONE
 PROPR. SIG. FERRARI JORGE
 AL MAPP N° 132 A CANEGGIO
 PIANTA 1:100



RIATTAZIONE DELLA COSTRUZIONE
 PROPR. SIG.FERRARI JORGE
 AL MAPP N° 132 A CANEGGIO
 FACCIATE 1:100

il proprietario:

il progettista:

— linea tetto esistente

esistente

nuovo

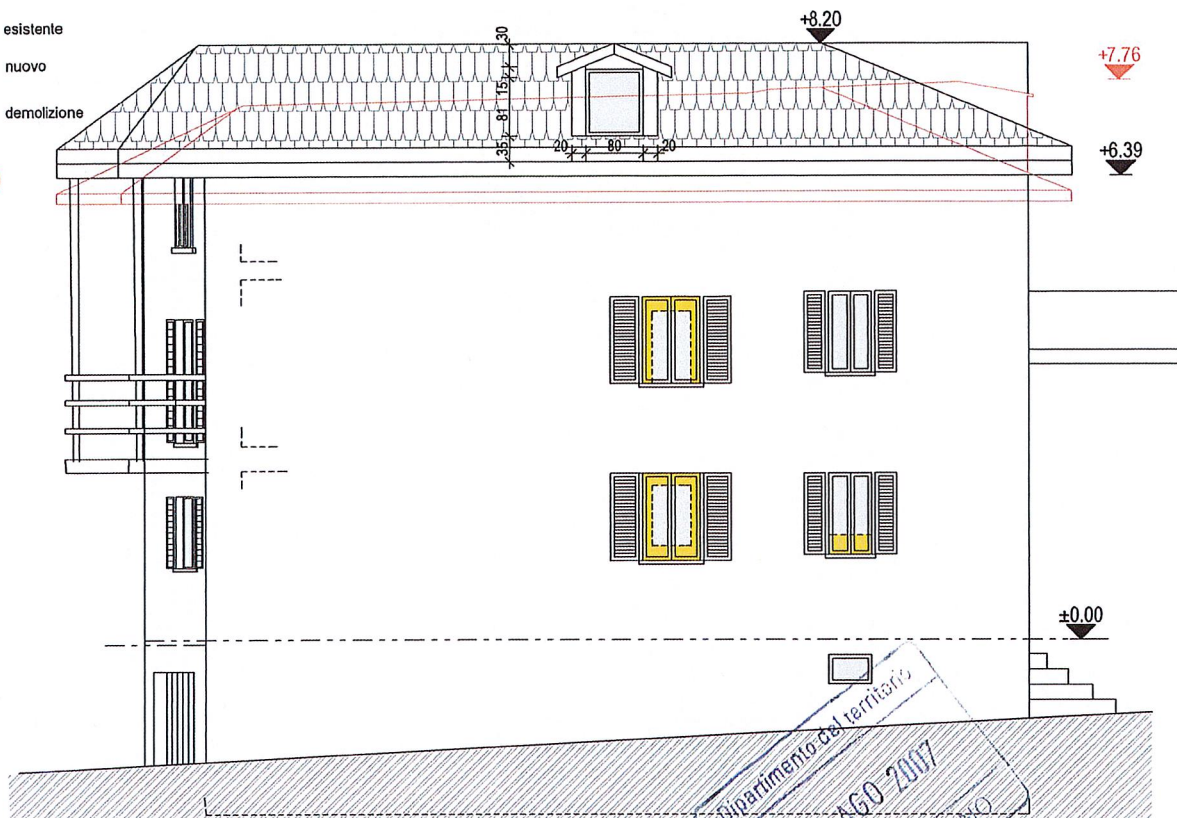
demolizione

+6.09

+8.20

+7.76

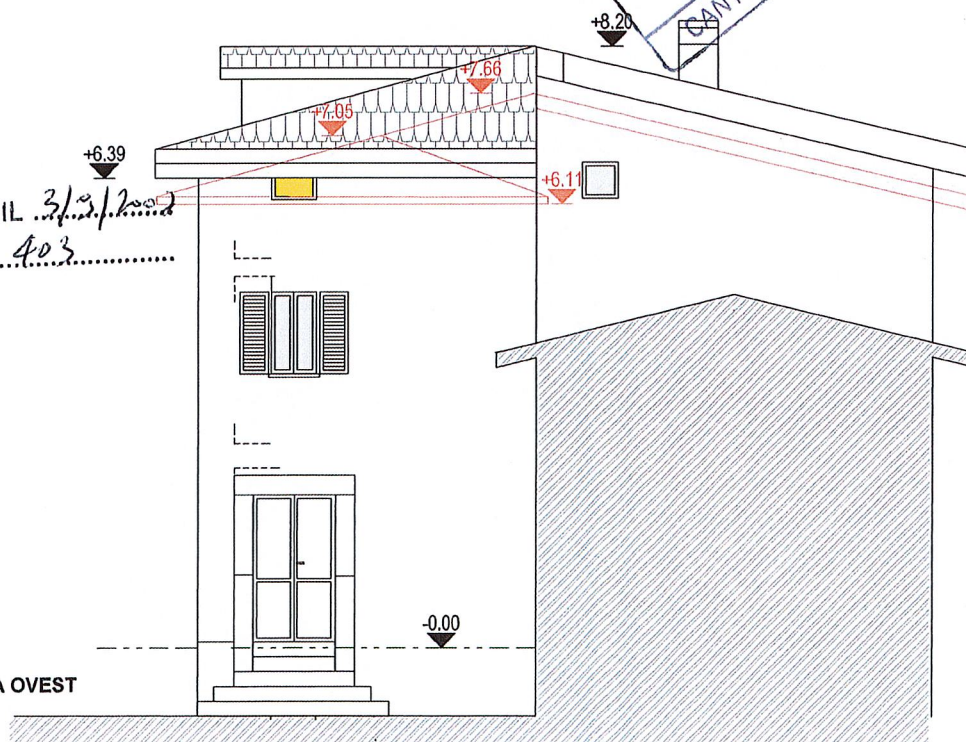
+6.39



FACCIATA NORD

PIANI APPROVATI IL 31.3.2002
RIS. MUN. NR. 403

FACCIATA OVEST



RIATTAZIONE DELLA COSTRUZIONE
PROPR. SIG.FERRARI JORGE
AL MAPP N° 132 A CANEGGIO

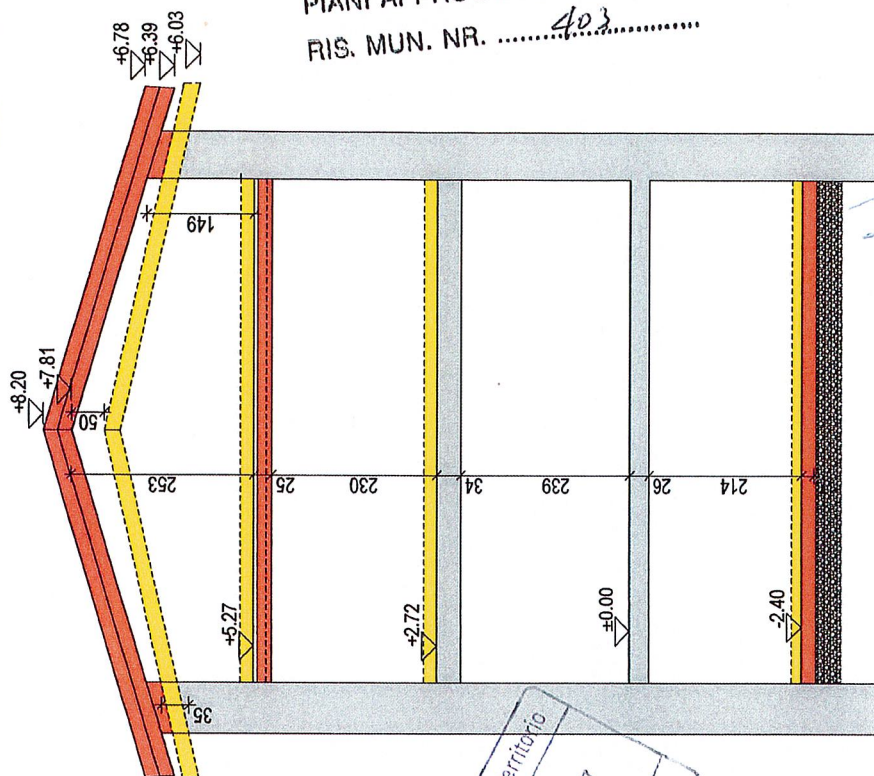
FACCIAE 1:100

il proprietario:

il progettista:

esistente
 nuovo
 demolizione

PIANI APPROVATI IL 3/9/2007
 RIS. MUN. NR. 403

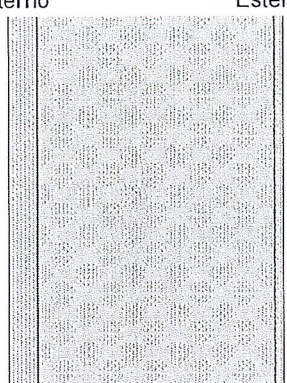


Dipartimento del territorio
 21 AGO 2007
 CANTONE TICINO

il proprietario:
 il progettista:

RIATTUAZIONE DELLA COSTRUZIONE
 PROPR. SIG. FERRARI JORGE
 AL MAPP N° 132 A CANEGGIO

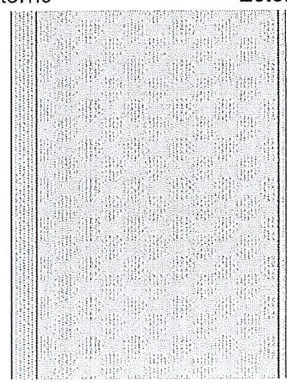
SEZIONI 1:100

No.Elem.costru <u>peF13</u>		PE 60	Parete esterna cm. 60 + intonaco isolante interno			
Costr.dell'elemento (Schizzo, Sezione)	Strato No.	Materiale, Costruzione	d	ρ	h	1/h risp d/l
			[mm]	[kg/m³]	[W/m²K] λ [W/mK]	[m²K/W]
Interno Esterno	1	2	3	4	5	6
	-	Coefficiente di trasmissione int	-	-	8	0.125
	1	Int. isolante Fibrexpan	70.0	140	0.046	1.522
	2	Pietre sedimentarie	600.0	2600	2.300	0.261
	3	Intonaco esterno	20.0	1800	0.870	0.023
-	-	Alpha esterna	-	-	25	0.040

Tab. A

$$\text{lore } U = \frac{1}{R_{\text{totale}}} = 0.507 \text{ W/m}^2\text{K}$$

$$R_{\text{totale}} = 1.971$$

No.Elem.costru <u>peF14</u>		PE 70	Parete esterna cm. 70 + intonaco isolante interno			
Costr.dell'elemento (Schizzo, Sezione)	Strato No.	Materiale, Costruzione	d	ρ	h	1/h risp d/l
			[mm]	[kg/m³]	[W/m²K] λ [W/mK]	[m²K/W]
Interno Esterno	1	2	3	4	5	6
	-	Coefficiente di trasmissione int	-	-	8	0.125
	1	Int. isolante Fibrexpan	70.0	140	0.046	1.522
	2	Pietre sedimentarie	700.0	2600	2.300	0.304
	3	Intonaco esterno	20.0	1800	0.870	0.023
-	-	Alpha esterna	-	-	25	0.040

Tab. A

$$\text{lore } U = \frac{1}{R_{\text{totale}}} = 0.497 \text{ W/m}^2\text{K}$$

$$R_{\text{totale}} = 2.014$$



COMUNE DI CANEGGIO

3 settembre 2007

LICENZA EDILIZIA

Concessa al:

Signor Jorge Ferrari, via Cesarea 6, 6855 Stabio.

1. Data della domanda di costruzione:

26 febbraio 2007.

2. Genere della costruzione o degli impianti:

Autorimessa nell'ambito della ristrutturazione con con sopraelevazione e formazione di due appartamenti immobile al fm. n.: 132 RFD.

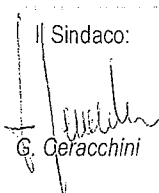
3. Condizioni particolari della licenza:

- 1) Valgono le condizioni particolari enunciate nell'avviso cantonale nr.: 58356 (copia allegata) datato 27 agosto 2007 che sono parte integrante della presente licenza edilizia limitatamente a:
 - quanto formulato dalla Sezione protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo (in seguito SPAAS) in merito alle emissioni e alla protezione dell'aria;
 - quanto imposto dalla SPAAS in materia di prevenzione dei rumori;
 - quanto deciso dalla SPAAS in merito allo smaltimento delle acque luride e meteoriche tramite la canalizzazione comunale;
 - quanto richiesto dalla SPAAS in merito alla gestione dei rifiuti edili;
 - quanto osservato dalla Sezione sanitaria in materia di radon.
- 2) Esecuzione piano cantina come da piani presentati ed approvati, compresa l'autorimessa.
- 3) Qualora la ristrutturazione comportasse la demolizione di parti murarie perimetrali in pietrame non previste dal progetto, deve essere indetto un sopralluogo prima dell'inizio di ogni e qualsiasi demolizione. I costi per l'eventuale rilievo e la determinazione di punti fissi di controllo da parte del geometra detentore della mappa sono posti a carico del proprietario.
- 4) Eventuali ulteriori modifiche in sede d'esecuzione dei lavori devono essere tempestivamente notificate al Municipio, pena la sospensione dei lavori e un rapporto di contravvenzione.
- 5) Al momento della richiesta della verifica dell'abitabilità deve essere inoltrato all'Ufficio tecnico comunale il piano di rilievo in scala 1 : 100 o 1 : 50 delle canalizzazioni eseguito nell'ambito dello smaltimento delle acque luride e meteoriche dal fondo oggetto della presente licenza. Il piano di rilievo è necessario al fine dell'allestimento del catasto comunale delle canalizzazioni come richiesto dalla preposta Sezione protezione aria, acqua e suolo del Dipartimento del Territorio nell'ambito della tenuta a giorno del PGS.
- 6) Al momento dell'innesto della/delle canalizzazione/i privata/e sulla condotta pubblica è fatto obbligo di un sopralluogo alla presenza dell'Utc (☎ 091/682.20.92). Per opere non conformi alle vigenti normative in materia di evacuazione delle acque dai fondi privati verrà dato ordine di demolizione e rifacimento, con spese a carico del proprietario.
- 7) Vietati sistemi d'oscuramento tipo rolladen, lamelle a pacco o simili, posate sia internamente, sia esternamente. Autorizzate gelosie in termolaccato.
- 8) Serramenti in legno, in acciaio termolaccato nero o marrone testa di moro, PVC bianco o PVC stampato in "simil-legno". Vietati serramenti in alluminio grigio "naturale" o "lucido". Specchiature tradizionali.

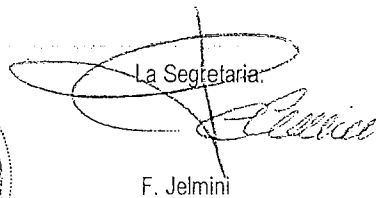
- 9) Sia per i serramenti (portone autorimessa compreso), sia per le gelosie notificazione materiale e colore all'Utc.
- 10) Smaltimento materiale di demolizione e proveniente dal cantiere secondo il concetto sottoposto e approvato dalla SPAAS.
- 11) Vietato il lavoro domenicale e festivo.
- 12) Il Municipio raccomanda l'esecuzione dei lavori da parte di professionisti qualificati e facenti parte delle relative associazioni professionali.
- 13) Invio formulari inizio lavori e seguenti.
Eventuale occupazione area pubblica inerente i lavori, deve essere notificata al Municipio con almeno 15 giorni di anticipo. Parte integrante della richiesta, la planimetria indicante i vari ingombri.
- 14) Pagamento contributo sostitutivo parcheggio di Sfr. 1'500.00, pari a 1 posto auto, alla data di scadenza della relativa fattura.

4. I lavori non possono essere iniziati prima che la licenza edilizia sia cresciuta in giudicato, salvo diversa disposizione dell'autorità di ricorso. L'inizio dei lavori deve essere notificato al Municipio 15 giorni prima, informandolo sul nominativo dell'impresa esecutrice, sui modi d'esecuzione dei lavori, sulle macchine impiegate e sui provvedimenti previsti per la tutela della quiete dai rumori (art. 23, cpv. 2, Regolamento d'applicazione Legge edilizia). Il proprietario della costruzione o il suo rappresentante è tenuto a chiedere la verifica dei tracciamenti al Municipio (art. 49, cpv. 1, Legge edilizia).
5. La presente licenza ha la durata di **due anni** calcolati a partire da quando assume carattere definitivo. Trascorso tale periodo senza che i lavori siano stati iniziati, la licenza non può essere utilizzata prima dell'ottenimento del rinnovo (art. 14 Legge edilizia e art. 21 Regolamento di applicazione).
6. Prima dell'occupazione del nuovo edificio e della concessione del permesso di abitabilità, dev'essere chiesta al Municipio la verifica sul posto per confrontare la costruzione con il progetto approvato (art. 49, cpv. 2, Legge edilizia) e il collaudo tecnico degli ascensori e montacarichi (art. 36 Regolamento di applicazione).
7. La presente licenza non pregiudica i diritti dei terzi.
8. Tassa **Sfr. 50.00** (art.19 Legge edilizia e 29 Regolamento d'applicazione).
9. Contro la presente decisione è dato ricorso al Consiglio di Stato nel termine di 15 giorni dalla sua notificazione.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

G. Geracchini



La Segretaria:

F. Jelmini

Data della notificazione: 14 settembre 2007.

Copia p.c.:

- Servizi Generali, Ufficio domande di costruzione ed EIA, Viale S. Franscini 17, 6501 Bellinzona.
- Architetto Marzia Ferrari, Via Motta 15, 6826 Riva San Vitale.

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento del territorio

I Servizi generali

Raccomandata

Municipio del comune di
Caneggio
6831 Caneggio

Avviso cantonale no. 58356

Domanda di costruzione:

comune: Caneggio
mappale: 132
zona: NV
oggetto: ristrutturazione con sopraelevazione e formazione di due appartamenti
istante: Ferrari Jorge, 6855 Stabio

Signor Sindaco,
signori Municipali,

con riferimento alla domanda di costruzione in oggetto, richiamati l'art. 7 della Legge edilizia e il Regolamento sulle deleghe di competenza decisionali, chiediamo, che la licenza edilizia sia sottoposta alle condizioni di diritto cantonale e/o federale delegato, formulate dalle seguenti istanze cantonali:

Ufficio della natura e del paesaggio:

In merito alla domanda in esame, si esprime preavviso favorevole alla variante con la segnalazione dell'edificio esistente (in rosso) a condizione che **l'autorimessa al piano cantina non venga realizzata**, in quanto l'apertura risulta estranea alla tipologia del nucleo, oltretutto in una facciata d'angolo, importante nella prospettiva urbana.

Sezione protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo:

Devono essere rispettati i limiti d'immissione imposti dalla legge sulla protezione dell'ambiente (LPAmb) del 7 ottobre 1983 e dalle sue ordinanze di applicazione. Devono essere soddisfatte le esigenze poste dall'art. 11 della LPAmb che recita al

DOMANDA DI COSTRUZIONE DEL 2009 CON LICENZA PARZIALE

RELAZIONE TECNICA

RISTRUTTURAZIONE RUSTICO

MAPPALE 132 - COMUNE DI CANEGGIO

PROPRIETARIO ED ISTANTE : SIGNOR FERRARI JORGE

PREMESSA:

Variante al progetto già approvato per la ristrutturazione del rustico sulla particella sopraccitata.
(Vedi domanda di costruzione no 58356).

PUNTI INTERESSATI DALLA VARIANTE:

-Diversa esecuzione del tetto.

Data la particolare conformazione della casa, partendo con la posa del colmo a livello, ci ha imposto una specifica esecuzione delle falde, e pur mantenendo le quote del colmo e la quota della gronda sulla facciata ovest come a progetto, ha variato la quota delle gronde sulle altre facciate. Per compensare in parte questi dislivelli e per dare una certa regolarità alla struttura si è pensato di eseguire una gronda perlinata piana.
Prevista anche la posa di due Velux indicati nei disegni.

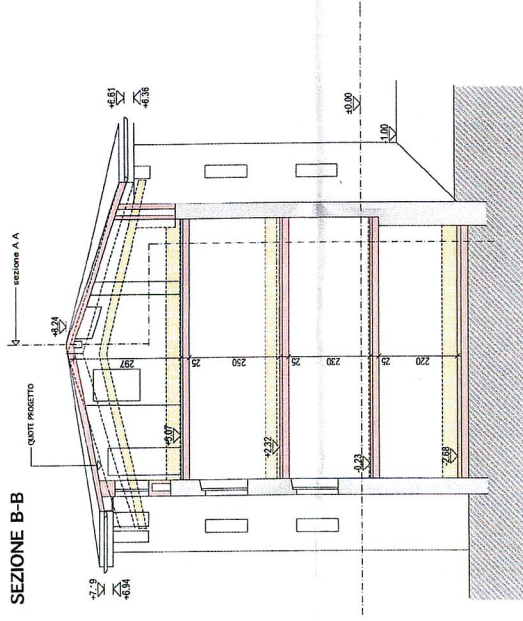
- Rifacimento completo delle solette.

Vista la precarietà delle solette si è deciso di rifarle tutte a nuovo.
Modificando le quote previste nel primo progetto si è ricavato nel sottotetto un piano comodamente abitabile.

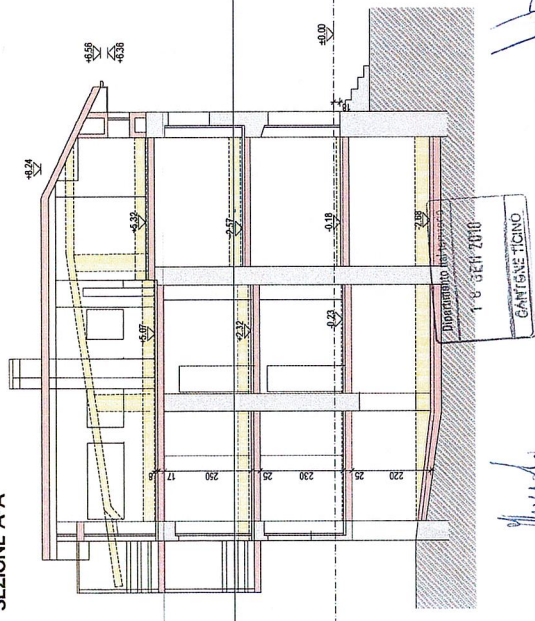
- Cambio ubicazione zone giorno e notte

Considerata la nuova situazione alla quota sottotetto e vista la favorevole posizione sia in fatto di luminosità che di vista, intendiamo portare la zona giorno dell'appartamento grande al secondo piano, con modifica delle aperture previste, e la zona notte al primo piano.
Al pian terreno rimane l'appartamento piccolo.
Viene inoltre modificata la scala di accesso ai piani.

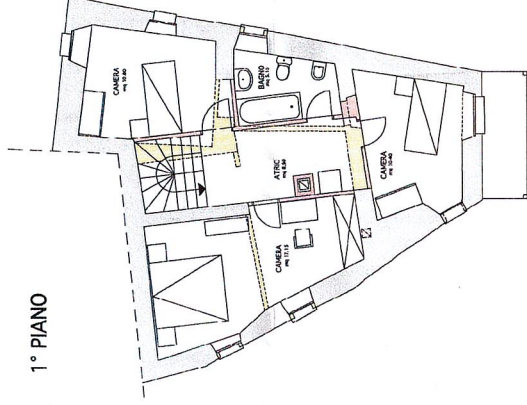
SEZIONE B-B



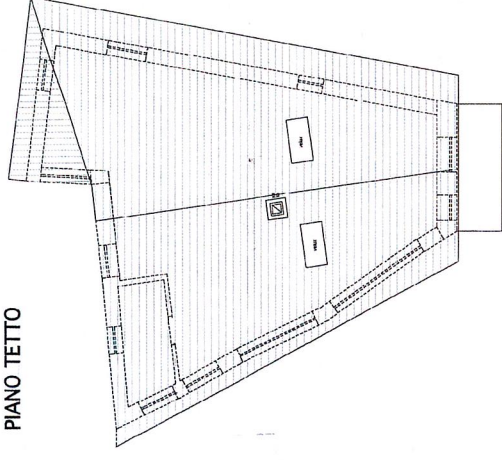
SEZIONE A-A



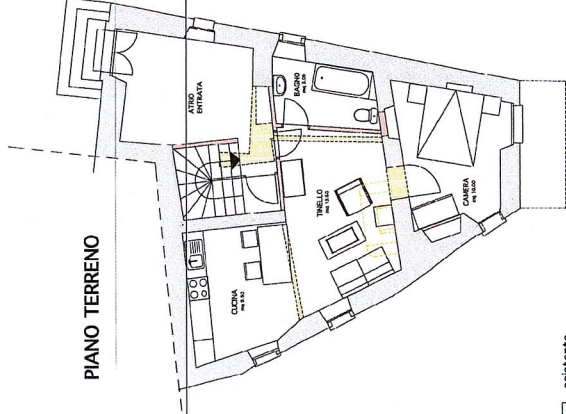
1° PIANO



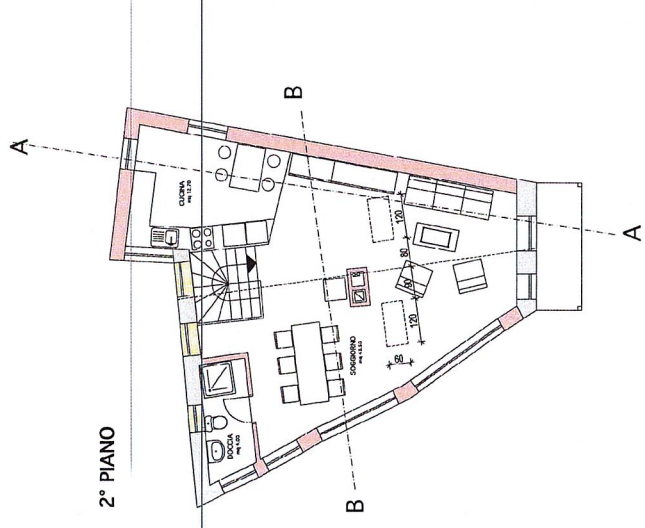
PIANO TETTO



PIANO TERRENO



2° PIANO

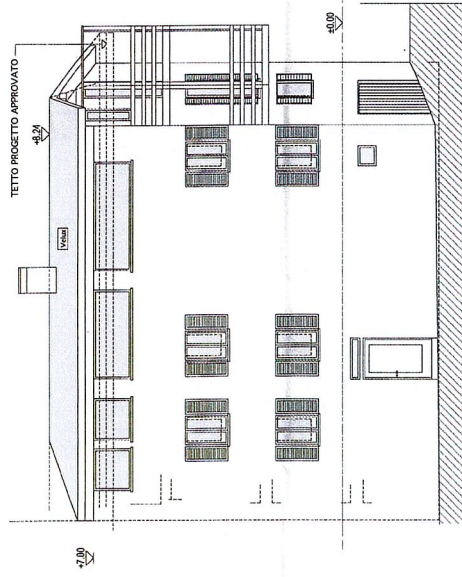


- esistente
- nuovo
- demolizione

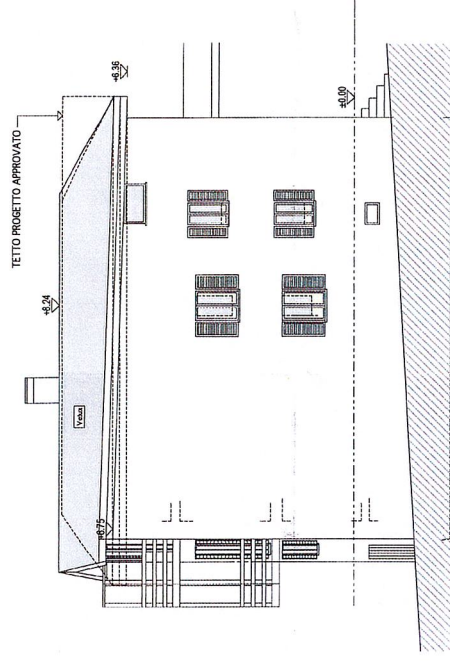
ARCHITETTO: *M. GAZZOLI* ISTANTE E PROPRIETARIO: *M. GAZZOLI*

Istante e proprietario: Sig. Jorge Ferrar via Cesarea 6 6855 Stabio	20.11.2009	1:100
VERIANTE ALLA DOMANDA DI COSTRUZIONE n. 58356 PER LA RIATTUAZIONE AL MAPP. N° 132 A CANEGGIO		
PIANTE E SEZIONI	01	df
MAURIZIO GAZZOLI ARCHITETTO STS - OTIA	Via Motta 15 - 6826 Riva San Vitale maurizio.gazzoli@bluewin.ch - natel.079 7973559	

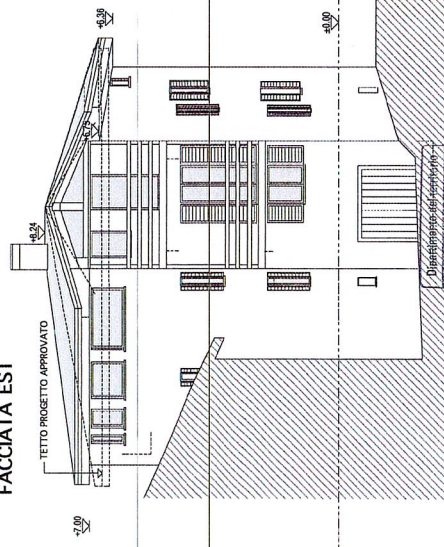
FACCIATA SUD



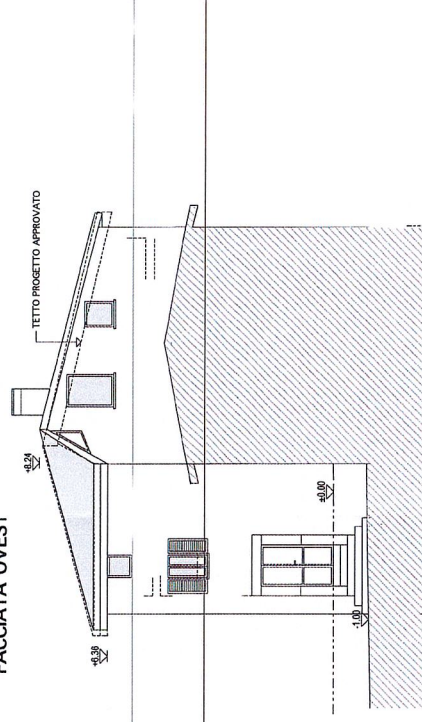
FACCIATA NORD



FACCIATA EST



FACCIATA OVEST



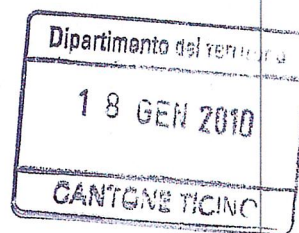
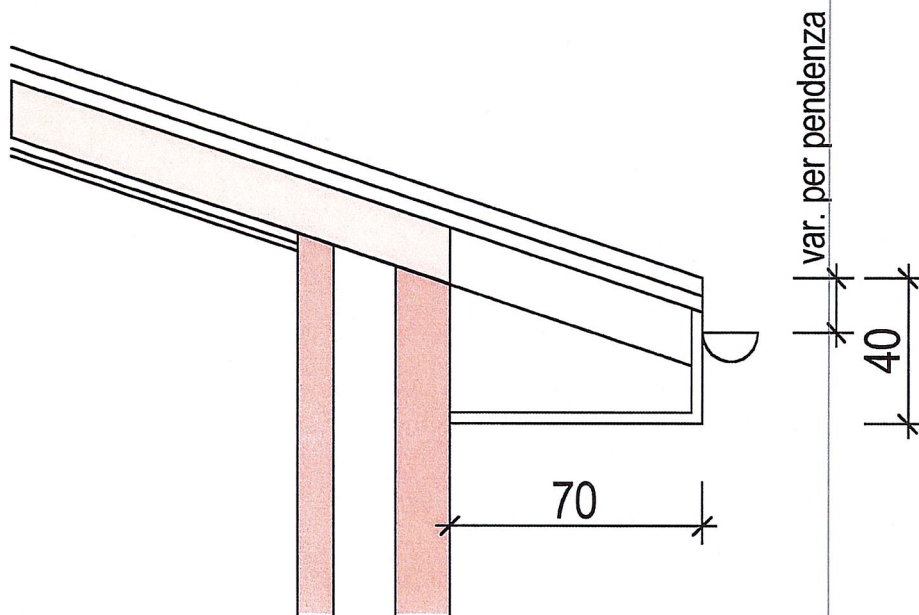
ARCHITETTO:

Maurizio

ISTANTE E PROPRIETARIO:

Istante e proprietario: Sig. Jorge Ferrari via Cesarea 6 6855 Stabio	20.11.2009	1:100
VERIANTE ALLA DOMANDA DI COSTRUZIONE n. 58356 PER LA RIATTUAZIONE AL MAPP. N° 132 A CANEGGIO		02
FACCIALE		d f
MAURIZIO GAZZOLI ARCHITETTO STS - OTIA	Via Morta 15 - 6826 Riva San Vitale maurizio.gazzoli@bluewin.ch - natel 079 7973359	

esistente
nuovo
demolizione



ARCHITETTO:

M. Gazzoli

STANTE E PROPRIETARIO :

J. Ferrari

Istante e proprietario: Sig. Jorge Ferrari via Cesarea 6 6855 Stabio	20.11.2009	1:20
VERIANTE ALLA DOMANDA DI COSTRUZIONE n. 58356 PER LA RIATTAZIONE AL MAPP. N° 132 A CANEGGIO		03
DETTAGLIO TIPO GRONDA		
MAURIZIO GAZZOLI ARCHITETTO STS - OTIA	Via Motta 15 - 6826 Riva San Vitale maurizio.gazzoli@bluewin.ch - natel.079 7973359	

Confederazione svizzera
Repubblica e Cantone Ticino

Tel +41 91 695 20 20
Fax +41 91 695 20 29
e-mail: info@comunebreggia.ch
www.comunebreggia.ch

Apertura uffici
lunedì-venerdì 08.00 - 12.00
mercoledì 16.00 - 18.00



Municipio
CH – 6835 Morbio Superiore

Morbio Superiore il 12 febbraio 2010
Ris. mun.: 155.2010

RACCOMANDATA/LSI

Egregio signor
Jorge Ferrari
Via Cesarea
6855 Stabio

Ristrutturazione con sopraelevazione e formazione di due appartamenti immobile al fm. n.: 132 RFD di Caneggio.

Il Municipio di Breggia

(rappresentato dal Sindaco Pm. Croci e dal Segretario M. Mombelli)

preso atto:

- dei contenuti della domanda di costruzione inoltrata con data 27 novembre 2009 dal signor Jorge Ferrari, Stabio, intesa ad ottenere la licenza edilizia per:
 - l'inversione dei locali abitabili del secondo appartamento;
 - la modifica delle pendenze del tetto con la rinuncia alla formazione degli abbaini;
 - la realizzazione di finestre con dimensioni diverse dal progetto originale al livello sottotetto;
 - diversa realizzazione della gronda (richiesta in sanatoria);
- nell'ambito della ristrutturazione e ampliamento a scopo abitativo dell'immobile sito al fm. n.: 132 RFD di Caneggio.

Ritenuto che:

- l'incarto è stato sottoposto alla procedura ordinaria in applicazione ai disposti della vigente Legge edilizia (in seguito LE) e relativo Regolamento di applicazione (in seguito RLE).

Considerato che:

- l'avviso cantonale nr.: 68482 del 18 gennaio 2010 che preavvisa favorevolmente gli interventi nella sua globalità, riguarda il diritto di competenza cantonale e/o federale delegato, senza entrare nel merito degli aspetti pianificatori sanciti dal diritto locale (Piano regolatore relative Norme di applicazione).
- L'articolo 24 cpv. 5 delle Norme di applicazione del Piano regolatore di Caneggio (in seguito NAPR) statuisce in merito alle aperture: *"in linea di principio devono essere mantenute le aperture esistenti. La disposizione, le dimensioni e proporzioni di nuove aperture devono riflettere quelle esistenti sul posto"*. Omissis.
- Risulta evidente come le nuove aperture previste al piano

mansardato ai prospetti sud e est (già in parte realizzate) sono in contrasto con i disposti del sopra citato articolo.

- Sempre l'articolo 24 cpv.5 delle NAPR impone per quanto attiene alle gronde: *"i travetti di gronda devono rimanere in vista. È ammesso l'assito superiore"*.
Omissis.

- Anche in suddetto caso la richiesta in sanatoria di eseguire il dettaglio di gronda come notificato (assito inferiore con mascheramento dei travetti) risulta in contrasto con i disposti del diritto locale.

Attestato che:

- di fatto ai prospettati interventi si oppongono degli interessi di natura pubblica prevalenti e prioritari all'interesse soggettivo degli istanti.

Visti:

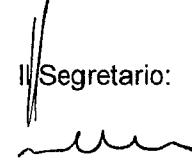
- le NAPR, la LE, il RLE, ed ogni altra norma in concreto applicabile;

d e c i d e :

1. Al signor Jorge Ferrari, Stabio **è negata** la licenza edilizia a posteriori per:
 - la realizzazione delle aperture al livello mansardato ai prospetti sud e est;
 - l'esecuzione della gronda con mascheramento dei travetti;nell'ambito della ristrutturazione con sopra elevazione dell'immobile al fm.n.: 132 RFD di Caneggio.
2. Al signor Jorge Ferrari viene assegnato un termine massimo **di 30 giorni** dalla crescita in giudicato della presente decisione, per inoltrare una variante delle facciate sud e est con aperture aventi dimensioni e allineamenti rispettosi dei disposti NAPR.
3. Contro la presente decisione è data facoltà di ricorso al Consiglio di Stato nel termine di 15 giorni dalla sua notificazione
4. **Notificazione a mezzo raccomandata:**
 - signor Jorge Ferrari, via Cesarea; 6855 Stabio.
 - Dipartimento del Territorio, Ufficio domande di costruzione ed EIA, 6500 Bellinzona.

Il Sindaco:  (Pm. Croci)

PER IL MUNICIPIO  BREGGIA

Il Segretario:  (M. Mombelli)

Allegati:

- Licenza edilizia parziale (con cedola versamento)
- incarti di ritorno;
- avviso cantonale nr.: 68482 del 18.01.2010

Copia p.c.:

- Architetto Maurizio Gazzoli, via Motta 15; 6826 Riva San Vitale.

Morbio Superiore il 12 febbraio 2010

LICENZA EDILIZIA PARZIALE

Concessa al: **signor Jorge Ferrari, via Cesarea; 6855 Stabio.**

1. Data della domanda di costruzione: **27 novembre 2009.**
2. Genere della costruzione o degli impianti: **ristrutturazione con sopraelevazione con formazione di 2 appartamenti, immobile fmn.: 132 RFD-sezione di Caneggio**

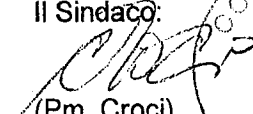
3. Condizioni particolari della licenza:

- 1) **La presente licenza permette esclusivamente:**
 - l'inversione dei locali abitabili del secondo appartamento;
 - la modifica delle pendenze delle falde del tetto e la rinuncia agli abbaini.
- 2) **Valgono le condizioni formulate da parte dei Servizi generali con avviso 68482 del 18 gennaio 2010, la cui copia forma parte integrante della presente licenza.**
- 3) **Eventuali modifiche in sede d'esecuzione dei lavori devono essere tempestivamente notificate al Municipio, pena la sospensione dei lavori e un rapporto di contravvenzione.**
- 4) **Si richiamano i contenuti della licenza edilizia 3.09.2007 limitatamente agli interventi autorizzati alla condizione nr.: 1 del presente dispositivo.**

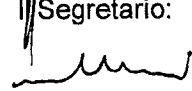
4. I lavori non possono essere iniziati prima che la licenza edilizia sia cresciuta in giudicato, salvo diversa disposizione dell'autorità di ricorso. L'inizio dei lavori deve essere notificato al Municipio 15 giorni prima, informandolo sul nominativo dell'impresa esecutrice, sui modi d'esecuzione dei lavori, sulle macchine impiegate e sui provvedimenti previsti per la tutela della quiete dai rumori (art. 23, cpv. 2, Regolamento d'applicazione Legge edilizia). Il proprietario della costruzione o il suo rappresentante è tenuto a chiedere la verifica dei tracciamenti al Municipio (art. 49, cpv. 1, Legge edilizia).
5. La presente licenza ha la durata di **due anni** calcolati a partire da quando assume carattere definitivo. Trascorso tale periodo senza che i lavori siano stati iniziati, la licenza non può essere utilizzata prima dell'ottenimento del rinnovo (art. 14 Legge edilizia e art. 21 Regolamento di applicazione).

6. Prima dell'occupazione del nuovo edificio e della concessione del permesso di abitabilità, dev'essere chiesta al Municipio la verifica sul posto per confrontare la costruzione con il progetto approvato (art. 49, cpv. 2, Legge edilizia) e il collaudo tecnico degli ascensori e montacarichi (art. 36 Regolamento di applicazione).
7. La presente licenza non pregiudica i diritti dei terzi.
8. Tassa **Sfr. 100.- + fr. 55.- di spese di pubblicazione.**
(art.19 Legge edilizia e 29 Regolamento d'applicazione).
9. Contro la presente decisione è dato ricorso al Consiglio di Stato nel termine di 15 giorni dalla sua notificazione.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  (Pm. Croci)



Il Segretario:  (M. Mombelli)

Data della notificazione: 16 febbraio 2010.

Copia:

- Servizi Generali, Ufficio domande di costruzione ed EIA, Viale S. Franscini 17, 6501 Bellinzona

Copia p.c.:

- Architetto Maurizio Gazzoli, via Motta 15; 6826 Riva San Vitale.

Incarto nr.: 68482
Zona di P.R.: NV

**DOMANDA DI COSTRUZIONE DEL 2010
VARIANTE FINESTRE SOTTOTETTO APPROVATE**

Confederazione Svizzera
Repubblica e Cantone Ticino

Tel. +41 91 695 20 25
Fax +41 91 684 11 25
e-mail: info@comunebreggia.ch
www.comunebreggia.ch

Apertura ufficio:
Lunedì-giovedì
08.00-11.30
venerdì
15.00-18.00



Ufficio tecnico
CH-6835 Morbio Superiore
sede: 6837 Caneggio

Caneggio il 23 marzo 2010

risoluzione: 310/2010

incarto

Egregio signor
Jorge Ferrari
Via Cesarea
6855 Stabio

**Ristrutturazione con sopraelevazione e formazione 2 appartamenti al Fmn.: 132 RFD
Facciate sud ed est.**

Egregio signor Ferrari,

autorizzato dall'Esecutivo ho il piacere di informarla che la variante delle facciate sud ed est, nell'ambito della ristrutturazione e sopraelevazione in epigrafe, ha ottenuto il benestare municipale.

È invitato quindi ad eseguire le aperture del livello sottotetto come da piano inoltrato in data 17 marzo 2010, la cui copia rimane presso l'Ufficio tecnico.

L'occasione ci è pure propizia per ricordarle come i rimanenti lavori devono sottostare alle condizioni particolari della licenza edilizia parziale e relativa decisione (ris. mun.:155) dello scorso 12 febbraio, con particolare riguardo all'esecuzione del dettaglio di gronda con correntini in vista.

Con la massima stima.

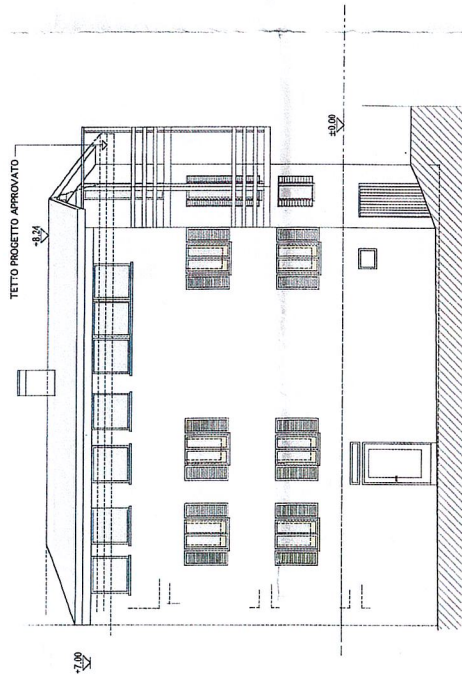
Ufficio tecnico comunale

Architetto STS/OTIA
Massimiliano Ortelli

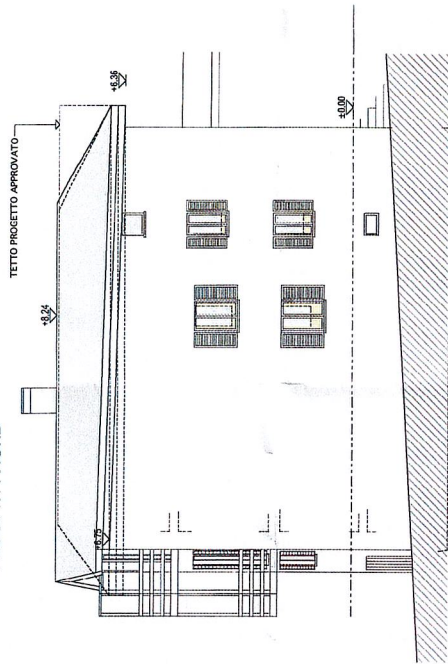
Allegati:

Copia p.c.: **Comune di Breggia; 6835 Morbio Superiore**

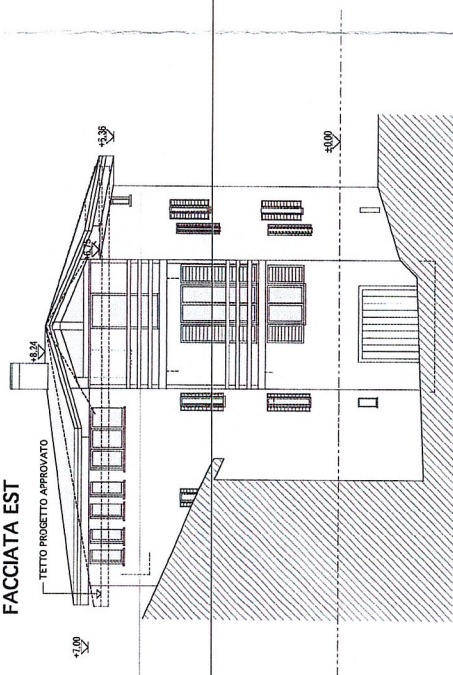
FACCIATA SUD



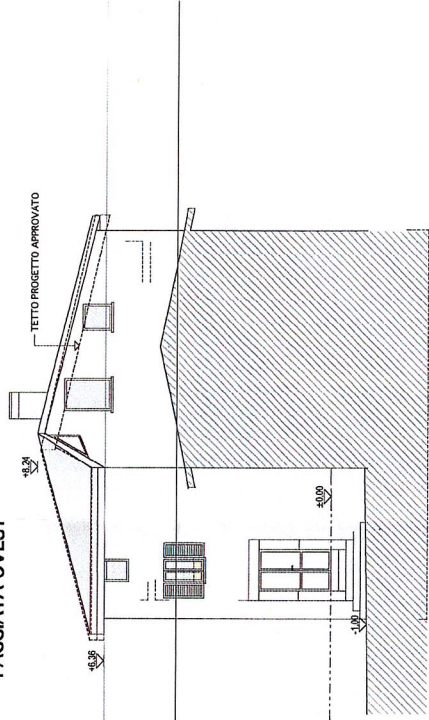
FACCIATA NORD



FACCIATA EST



FACCIATA OVEST

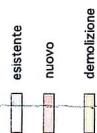


17 MAR. 2010
RICEVUTO

ARCHITETTO:

ISTANTE E PROPRIETARIO :

Istante e proprietario: Sig. Jorge Ferran via Cesarea 6 6855 Stabio	agosto 2010	1:100
VERIANTE ALLA DOMANDA DI COSTRUZIONE n. 58356 PER LA RIATTUAZIONE AL MAPP. N° 132 A CANEGGIO facciate		2
MAURIZIO GAZZOLI ARCHITETTO STS - OTIA	Via Motta 15 - 6826 Riva San Vitale maurizio.gazzoli@bluewin.ch - tel.079 7973359	d f



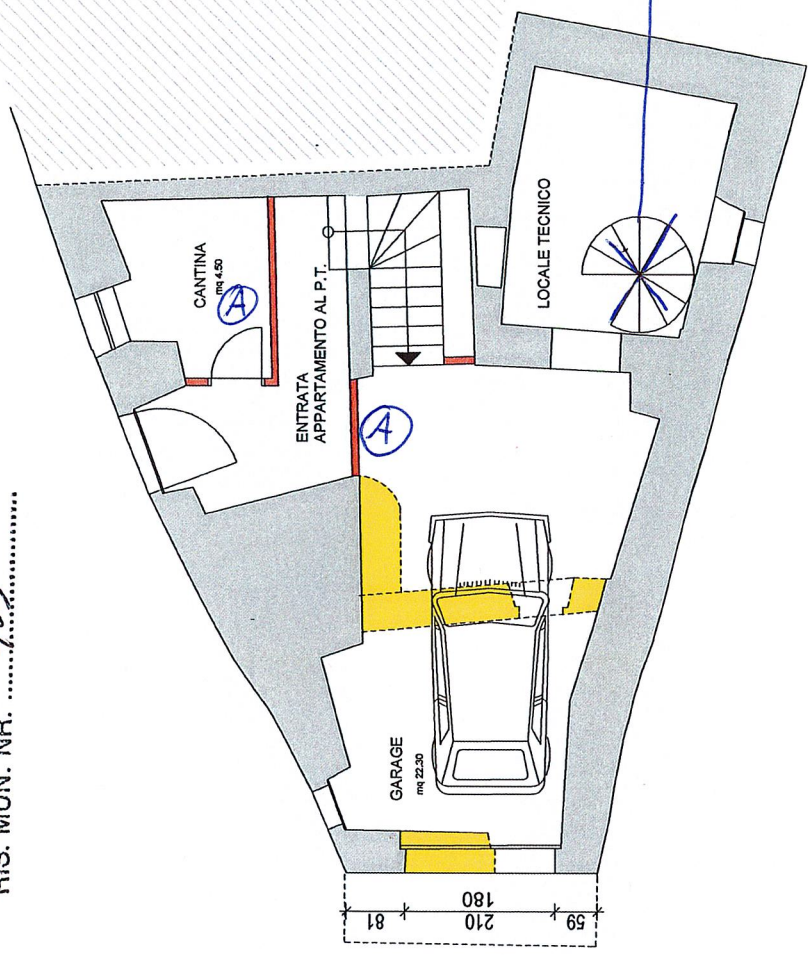
RICAPITOLAZIONE:

**PIANTE DELLO STABILE ESTRAPOLATE DALLE DIVERSE DOMANDE DI COSTRUZIONE PER
COMPRENDERE QUANTO REALMENTE ESEGUITO**

PIANI APPROVATI IL 3/9/2007
 RIS. MUN. NR. 403

PIANO CANTINA

- esistente
- nuovo
- demolizione



676
 Dipartimento del territorio
 27 AGO 2007
 CANTONE TICINO

A: DA COMPLETARE

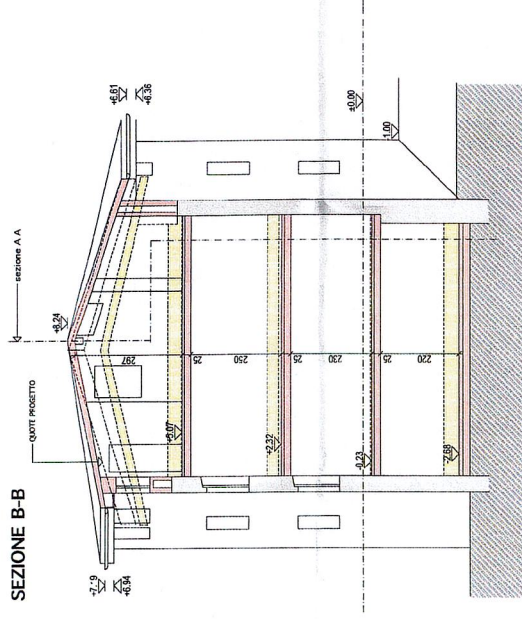
NON ESEGUITO

il proprietario:

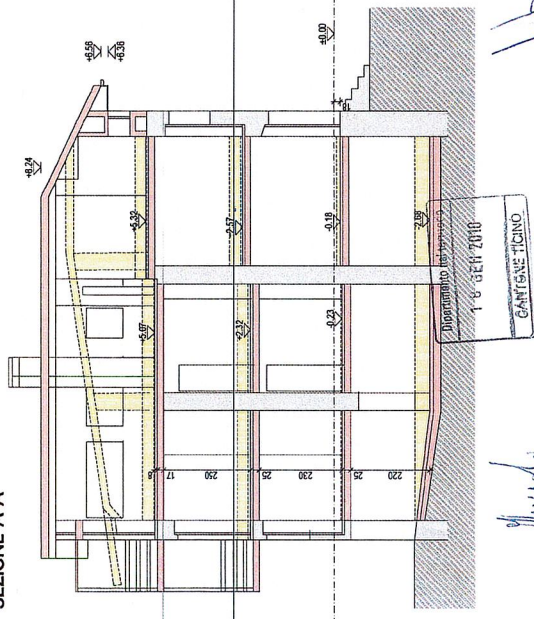
il progettista:

RIATTUAZIONE DELLA COSTRUZIONE
 PROPR. SIG.FERRARI JORGE
 AL MAPP N° 132 A CANEGGIO
 PIANTA 1:100

SEZIONE B-B



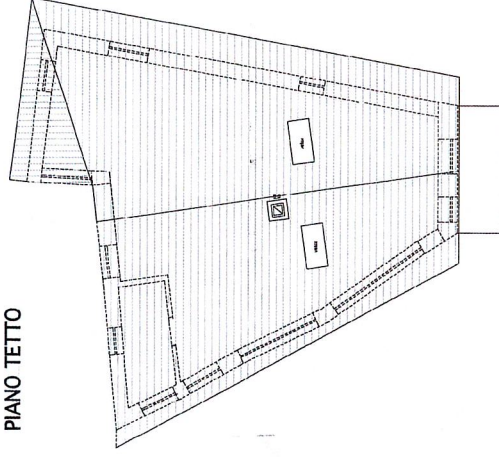
SEZIONE A-A



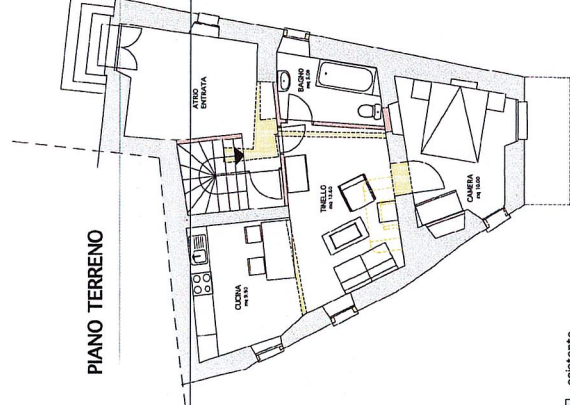
1° PIANO



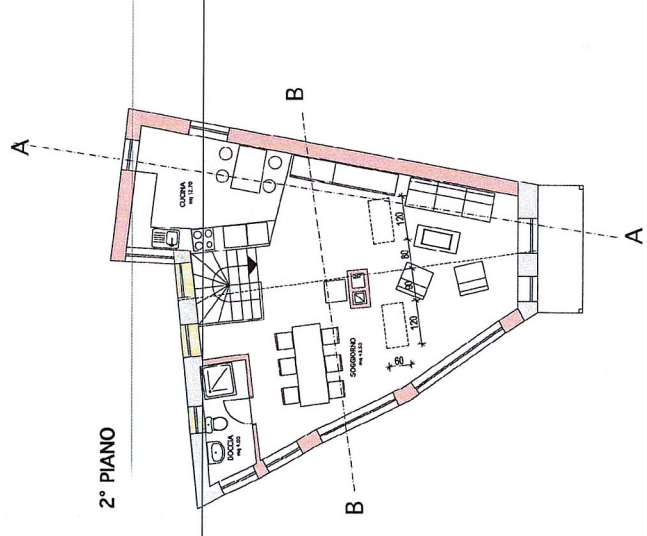
PIANO TETTO



PIANO TERRENO



2° PIANO



- esistente
- nuovo
- demolizione

ARCHITETTO: *M. GAZZOLI* ISTANTE E PROPRIETARIO: *M. GAZZOLI*

Istante e proprietario: Sig. Jorge Ferrar via Cesarea 6 6855 Stabio	20.11.2009	1:100
VERIANTE ALLA DOMANDA DI COSTRUZIONE n. 58356 PER LA RIATTUAZIONE AL MAPP. N° 132 A CANEGGIO		01
PIANTE E SEZIONI		d f
MAURIZIO GAZZOLI ARCHITETTO STS - OTIA	Via Metta 15 - 6826 Riva San Vitale maurizio.gazzoli@bluewin.ch - natel.079 7973359	

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

















