



BBK ARCHITETTI Sagl
via Calprino 13 – 6900 Paradiso
mail: bbkarchitettisagl@gmail.com
arch.Bianchi Lara – AAM/OTIA/SIA – (+41)76.398.21.55
arch.Berquier Köhli Romina – AAM/OTIA – (+41)79.707.56.96



PERIZIA DI STIMA

Proprietà : Randazzo Alfio
Mappale : 1433 RFD – PPP 10849 – PPP 10853
Comune : Comune di Lugano
Committente : Ufficio di esecuzione, 6850 Mendrisio
Data incarico : 23.10.2025
Data rapporto : 16.03.2026



BBK ARCHITETTI Sagl
via Calprino 13 – 6900 Paradiso
mail: bbkarchitettisagl@gmail.com
arch.Bianchi Lara – AAM/OTIA/SIA – (+41)76.398.21.55
arch.Berquier Köhli Romina – AAM/OTIA – (+41)79.707.56.96

INDICE:

1. Definizione del mandato
2. Basi e documentazione
3. Dati estratti dal Registro Fondiario Definitivo – mappale 1433 RFD
4. Dati estratto del Registro Fondiario Definitivo – PPP 10849
5. Dati estratto del Registro Fondiario Definitivo – PPP 10853
6. Norme di Piano Regolatore
7. Sopralluogo
8. Ubicazione
9. Organizzazione generale dell'edificio
10. Valutazione delle proprietà
11. Descrizione tecnica
12. Sostanze Nocive
13. Valore di stima – PPP 10849 – PPP 10853
14. Costi di gestione e fondo di rinnovamento
15. Criteri di valutazione
16. Considerazioni finali



BBK ARCHITETTI Sagl
via Calprino 13 – 6900 Paradiso
mail: bbkarchitettisagl@gmail.com
arch.Bianchi Lara – AAM/OTIA/SIA – (+41)76.398.21.55
arch.Berquier Köhli Romina – AAM/OTIA – (+41)79.707.56.96

1. Definizione del mandato

Con riferimento all'incarico ricevuto dall'ufficio di esecuzione del Distretto di Mendrisio, dopo aver effettuato il sopralluogo sul posto in data 26.02.2026, è stato allestito il presente rapporto per determinare il valore venale della PPP 10849 e della PPP 10853 part. 1433 RFD nel Comune di Lugano.

La stima viene eseguita per stabilire il valore commerciale attuale della proprietà, come indicata a Registro Fondiario e nello stato del giorno di riferimento. Il prezzo deve rispecchiare il valore di mercato.

2. Basi e Documentazione

- Estratto Registro Fondiario Definitivo aggiornato del 17.11.2025
- Piani di ripartizione della proprietà per piani, anno 1984
- Piani di ripartizione delle parti comuni, anno 1984
- Regolamento per l'uso e l'amministrazione del condominio
- Estratto del Piano Regolatore in vigore
- Sopralluogo effettuato in data 26.02.2026
- Piani forniti dal Comune di Lugano – Ufficio tecnico in data 02.12.2025

3. Dati estratti dal Registro Fondiario Definitivo – 1433 RFD

Comune: LUGANO
Numero fondo: 1433

Tipo di fondo FONDO COSTITUITO IN PROPRIETÀ PER PIANI (PPP)
Superficie totale: mq 1307
Ubicazione: Besso
Numero piano: 37
Intavolazione nel SIFTI: 10.12.1999

COPERTURA AL SUOLO

A	mq	663	EDIFICIO
NE	mq	644	SUPERFICIE NON EDIFICATA
			- RIVESTIMENTO DURO
			- HUMUS

FOGLI COSTITUENTI LA PPP

Foglio 10839	3/1000
Foglio 10840	3/1000
Foglio 10841	3/1000
Foglio 10842	3/1000
Foglio 10843	3/1000
Foglio 10844	3/1000
Foglio 10845	3/1000
Foglio 10846	36/1000
Foglio 10847	49.300/1000
Foglio 10848	3/1000
Foglio 10849	3/1000
Foglio 10850	3/1000
Foglio 10851	75/1000



BBK ARCHITETTI Sagl
via Calprino 13 – 6900 Paradiso
mail: bbkarchitettisagl@gmail.com
arch.Bianchi Lara – AAM/OTIA/SIA – (+41)76.398.21.55
arch.Berquier Köhli Romina – AAM/OTIA – (+41)79.707.56.96

Foglio 10852	31/1000
Foglio 10853	38/1000
Foglio 10854	38/1000
Foglio 10855	23/1000
Foglio 10856	28/1000
Foglio 10857	28/1000
Foglio 10858	23/1000
Foglio 10859	38/1000
Foglio 10860	38/1000
Foglio 10861	23/1000
Foglio 10862	28/1000
Foglio 10863	28/1000
Foglio 10864	23/1000
Foglio 10865	38/1000
Foglio 10866	38/1000
Foglio 10867	23/1000
Foglio 10868	28/1000
Foglio 10869	28/1000
Foglio 10870	23/1000
Foglio 10871	38/1000
Foglio 10872	38/1000
Foglio 10873	23/1000
Foglio 10874	28/1000
Foglio 10875	28/1000
Foglio 10876	23/1000
Foglio 26211	66.700/1000

COSTITUZIONE PPP, DG 7928 / 03.05.1984
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 22631 / 27.09.2002
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 22921 / 01.10.2002
MODIFICA COSTITUZIONE PPP, DG 9387 / 13.04.2006
MODIFICA COSTITUZIONE PPP, DG 20342 / 11.09.2017

SERVITÙ

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) D. LIMITAZIONE DI DESTINAZIONE

a carico RF di Lugano part. 1326, 1327, 1432, 2577

DG 475 – S / 15.05.1912, DG 166 – S2 / 11.02.1913, DG 917 – S / 19.09.1913,
DG 975 – S2 / 09.10.1913, DG 165 – S4 / 19.02.1914, DG 475 – S / 02.05.1914,
DG 606 / 06.07.1917, DG 809 / 26.05.1920, DG 679 – S / 02.05.1925,
DG 962 – S / 10.07.1925, DG 684 – S / 22.05.1926, DG 699 – S / 27.05.1926,
DG 762 – S / 27.05.1931, DG 1299 – S5 / 26.09.1933, DG 707 – S3 / 14.05.1934,
DG 719 – S2 / 07.06.1938, DG 627 – S / 12.07.1940, DG 599 / 15.04.1942,
Minuta 12.07.1946, Minuta 16.07.1946, Minuta 31.07.1946,
Minuta 21.08.1946, Minuta 03.10.1946, Minuta 09.10.1946,
Minuta 31.10.1946, DG 1185 – S6 / 01.10.1947, DG 644 – S2 / 29.10.1947,
DG 7 - S2 / 03.01.1948, DG 875 – S3 / 13.07.1949, DG 5712 – S / 27.12.1954,
DG 1013 / 18.02.1964, DG 4395 – S1 / 08.03.1983

D) O. LIMITAZIONE DI DESTINAZIONE

a favore di RF di Lugano part. 1325, 1865, 1892, 1894, 1904, 2062,
2382

DG 475 – S / 15.05.1912, DG 166 – S2 / 11.02.1913, DG 917 – S / 19.09.1913,
DG 975 -S2 / 09.10.1913, DG 165 – S4 / 19.02.1914, DG 475 – S / 02.05.1914,
DG 606 / 06.07.1917, DG 809 / 26.05.1920, DG 679 – S / 02.05.1925,

DG 962 – S / 10.07.1925, DG 684 – S / 22.05.1926, DG 699 – S1 / 27.05.1926,



BBK ARCHITETTI Sagl
via Calprino 13 – 6900 Paradiso
mail: bbkarchitettisagl@gmail.com
arch.Bianchi Lara – AAM/OTIA/SIA – (+41)76.398.21.55
arch.Berquier Köhli Romina – AAM/OTIA – (+41)79.707.56.96

DG 762 – S / 27.05.1931, DG 1299 – S5 / 26.09.1933, DG 707 – S3 / 14.05.1934,
DG 719 – S2 / 07.06.1938, DG 627 – S / 12.07.1940, DG 599 / 15.04.1942,
Minuta 12.07.1946, Minuta 16.07.1946, Minuta 31.07.1946,
Minuta 21.08.1946, Minuta 03.10.1946, Minuta 09.10.1946,
Minuta 31.10.1946, DG 1185 – S6 / 01.10.1947, DG 644 – S2 / 29.10.1947,
DG 7 – S2 / 03.01.1948, DG 875 – S3 / 13.07.1949, DG 5712 – S / 27.12.1954,
DG 1013 / 18.02.1964, DG 4395 – S1 / 08.03.1983

B) D. RESTRIZIONE DI COSTITUZIONE

a carico RF di Lugano part. 1432

DG 165 – S / 19.02.1914, DG 684 / 22.05.1926, DG 699 / 27.05.1926,
DG 1299 – S / 26.09.1933, DG 707 / 14.05.1934, DG 719 / 07.06.1938,
Minuta 16.07.1946, Minuta 23.07.1946, Minuta 31.07.1946,
Minuta 21.08.1946, Minuta 09.10.1946, Minuta 31.10.1946,
DG 7 – S / 03.01.1948, DG 875 – S1 / 13.07.1949, DG 4395 – S / 08.03.1983

F) O. RESTRIZIONE DI COSTRUZIONE

a favore RF di Lugano part. 1325, 1865, 1892, 1894, 1904, 2062,
2100, 2382

DG 165 – S / 19.02.1914, DG 684 / 22.05.1926, DG 699 / 27.05.1926,
DG 1299 – S / 26.09.1933, DG 707 / 14.05.1934, DG 719 / 07.06.1938,
Minuta 16.07.1946, Minuta 23.07.1946, Minuta 31.07.1946,
Minuta 21.08.1946, Minuta 09.10.1946, Minuta 31.10.1946,
DG 7 – S / 03.01.1948, DG 875 – S1 / 13.07.1949, DG 4395 – S / 08.03.1983

H) O. PASSO CON OGNI VEICOLO

a favore RF di Lugano part. 1326

DG 165 / 19.02.1914, Rogito 03.03.1931, DG 1299 / 26.09.1933,
Minuta 16.07.1946, Minuta 23.07.1946, Minuta 31.07.1946,
Minuta 19.08.1946, Minuta 21.08.1946, Minuta 15.09.1946,
Minuta 09.10.1946, Minuta 31.10.1946, DG 875 – S2 / 13.07.1949,
DG 5711 – S / 27.12.1954, DG 7081 / 09.06.1971, DG 4394 / 08.03.1983,
DG 4395 / 08.03.1983

C) D. ARRETRAMENTO

a carico RF di Lugano part. 1326, 1432, 2386

DG 699 – S / 27.05.1926, DG 719 – S / 07.06.1938, Minuta 16.07.1946,
Minuta 21.08.1946, Minuta 31.10.1946

E) O. ARRETRAMENTO

a favore RF di Lugano part. 1328, 1432, 2783

DG 699 – S / 27.05.1926, DG 719 – S / 07.06.1938, Minuta 16.07.1946,
Minuta 21.08.1946, Minuta 31.10.1946

G) O. PASSO CON AUTOVEICOLI

a favore RF di Lugano part. 2386

DG 896 / 21.01.1981

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

Nessuna.

MENZIONI

PIANO REGOLATORE

DG 1139 / 29.01.1980



BBK ARCHITETTI Sagl
via Calprino 13 – 6900 Paradiso
mail: bbkarchitettisagl@gmail.com
arch.Bianchi Lara – AAM/OTIA/SIA – (+41)76.398.21.55
arch.Berquier Köhli Romina – AAM/OTIA – (+41)79.707.56.96

REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP)
DG 7929 / 03.05.1984, DG 1994 / 29.01.1985, DG 6421 / 15.03.2006

DIRITTO DI PEGNO IMMOBILIARE: VEDI FOGLI PPP
DG 14966 / 14.07.1998

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

Fanno stato i singoli fogli della PPP.

RICHIESTE DI ISCRIZIONE NON ANCORA ESEGUITE NEL LIBRO MASTRO GIUSTA L'ART.31 CPV.4 LETT.E ORF

Nessuna.

Si certifica che i dati riportati nel presente estratto del registro fondiario sono giuridicamente efficaci (art.31 cpv.1 ORF).

I dati relativi alla descrizione del fondo (art.20 ORF), come pure le iscrizioni di cui all'art. 103 ORF, sono privi degli effetti del registro fondiario.

4. Dati estratti dal Registro Fondiario Definitivo – PPP 10849

Comune:	LUGANO
Numero fondo:	1433
Numero foglio PPP:	10849
Quota di PPP:	3 / 1000

DESCRIZIONE DEL FOGLIO DI PROPRIETÀ PER PIANI (PPP)

Comproprietà del fondo – part. 1433, con diritto esclusivo
sul box n.11
al 1.P come al piano di ripartizione.

PROPRIETÀ

RANDAZZO ALFIO, 29.07.1967

Modo d'acquisto
COMPRAVENDITA, DG 28658 / 13.12.2012

SERVITÙ

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE (UE - MENDRISIO)
FR. 309'020.15 + INTERESSI E SPESE
DG 23295 / 17.10.2025

- grava pure RF di Lugano foglio 10853



BBK ARCHITETTI Sagl
via Calprino 13 – 6900 Paradiso
mail: bbkarchitettisagl@gmail.com
arch.Bianchi Lara – AAM/OTIA/SIA – (+41)76.398.21.55
arch.Berquier Köhli Romina – AAM/OTIA – (+41)79.707.56.96

MENZIONI

REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP)
DG 7929 / 03.05.1984, DG 1994 / 29.01.1985, DG 6421 / 15.03.2006

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

- A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado
Fr 140'000.00 7.00% IL PORTATORE
DG 17742 / 10.08.1987
Società anonima
BANCA POPOLARE DI SONDRIO (SUISSE)
LUGANO
DG 10104 / 30.04.2013
- grava pure RF di Lugano foglio 10853
- B CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso
FR. 25'000.00 7.00 % IL PORTATORE
DG 17743 / 10.08.1987
- grava pure RF di Lugano foglio 10853
- C CARTELLA IPOTECARIA di 3. grado con diritto di subingresso
FR. 183'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 28659 / 13.12.2012
- grava pure RF di Lugano foglio 10853
- D CARTELLA IPOTECARIA di 4. grado con diritto di subingresso
FR. 50'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 23648 / 19.10.2021
- grava pure RF di Lugano foglio 10853
- DI PARI GRADO, DG 23648 / 19.10.2021
- E CARTELLA IPOTECARIA di 4. grado con diritto di subingresso
FR. 50'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 23649 / 19.10.2021
- grava pure RF di Lugano foglio 10853
- DI PARI GRADO, DG 23649 / 19.10.2021
- F CARTELLA IPOTECARIA di 4. grado con diritto di subingresso
FR. 50'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 23650 / 19.10.2021
- grava pure RF di Lugano foglio 10853
- DI PARI GRADO, DG 23650 / 19.10.2021

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.



BBK ARCHITETTI Sagl
via Calprino 13 – 6900 Paradiso
mail: bbkarchitettisagl@gmail.com
arch.Bianchi Lara – AAM/OTIA/SIA – (+41)76.398.21.55
arch.Berquier Köhli Romina – AAM/OTIA – (+41)79.707.56.96

5. Dati estratti dal Registro Fondiario Definitivo – PPP 10853

Comune: LUGANO

Numero fondo: 1433

Numero foglio PPP: 10853

Quota di PPP: 38 / 1000

DESCRIZIONE DEL FOGLIO DI PROPRIETÀ PER PIANI (PPP)

Comproprietà del fondo – part. 1433, con diritto esclusivo
Sull'appartamento n. 15 composto di:
atrio, cucina, soggiorno, 2 camere, bagno e balcone al
2.P, come al piano di ripartizione.

PROPRIETÀ

RANDAZZO ALFIO, 29.07.1967

Modo d'acquisto
COMPRAVENDITA, DG 28658 / 13.12.2012

SERVITÙ

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE (UE - MENDRISIO)
FR. 309'020.15 + INTERESSI E SPESE
DG 23295 / 17.10.2025
- grava pure RF di Lugano foglio 10849

MENZIONI

REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP)
DG 7929 / 03.05.1984, DG 1994 / 29.01.1985, DG 6421 / 15.03.2006

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

G IPOTECA LEGALE di grado LEG (I.L DI DIRITTO PUBBLICO)
FR. 1'064.10
COMUNE DI LUGANO
DG 16354 / 12.07.2024
- A GARANZIA CONTRIBUTI, DG 16354 / 12.07.2024

A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado
Fr 140'000.00 7.00% IL PORTATORE
DG 17742 / 10.08.1987
Società anonima
BANCA POPOLARE DI SONDRIO (SUISSE)
LUGANO
DG 10104 / 30.04.2013



BBK ARCHITETTI Sagl
via Calprino 13 – 6900 Paradiso
mail: bbkarchitettisagl@gmail.com
arch.Bianchi Lara – AAM/OTIA/SIA – (+41)76.398.21.55
arch.Berquier Köhli Romina – AAM/OTIA – (+41)79.707.56.96

- grava pure RF di Lugano foglio 10849

B CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso
FR. 25'000.00 7.00 % IL PORTATORE
DG 17743 / 10.08.1987

- grava pure RF di Lugano foglio 10849

C CARTELLA IPOTECARIA di 3. grado con diritto di subingresso
FR. 183'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 28659 / 13.12.2012

- grava pure RF di Lugano foglio 10849

D CARTELLA IPOTECARIA di 4. grado con diritto di subingresso
FR. 50'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 23648 / 19.10.2021

- grava pure RF di Lugano foglio 10849

- DI PARI GRADO, DG 23649 / 19.10.2021

E CARTELLA IPOTECARIA di 4. grado con diritto di subingresso
FR. 50'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 23649 / 19.10.2021

- grava pure RF di Lugano foglio 10849

- DI PARI GRADO, DG 23649 / 19.10.2021

F CARTELLA IPOTECARIA di 4. grado con diritto di subingresso
FR. 50'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 23650 / 19.10.2021

- grava pure RF di Lugano foglio 10849

- DI PARI GRADO, DG 23650 / 19.10.2021

RICHIESTE DI ISCRIZIONE NON ANCORA ESEGUITE NEL LIBRO MASTRO GIUSTA L'ART.31 CPV.4 LETT.E ORF

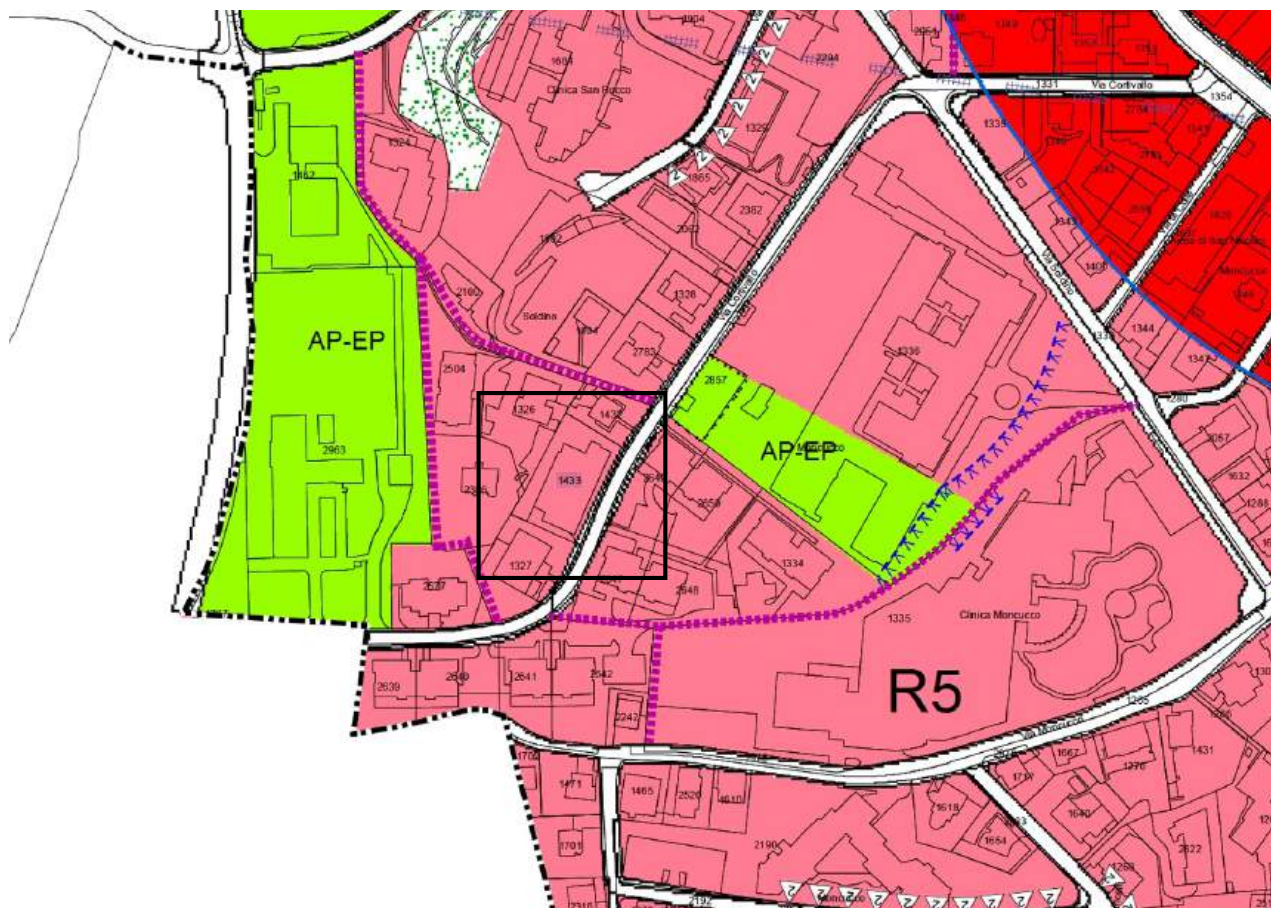
Nessuna.

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.

6. Norme di Piano Regolatore

Secondo il piano regolatore comunale attualmente in vigore, il fondo risulta situato nella **zona R5 – zona con altezza massima 16.70 m.**



Norme introduttive

Art.16 Distanze dai confini privati, fra edifici e tra la vegetazione

1. Conformemente all'art. 12 della LE e 7 del RLE la distanza minima di un edificio dal confine è stabilita nel modo seguente:
6 m per la zona R5.
- 1.2 per la zona R5 la distanza si riduce a 5 m qualora l'altezza dell'edificio non superi i 13.70 m;
- 2.1 Se sul fondo altrui esistono edifici costruiti antecedentemente all'entrata in vigore del P.R. 9.2.1979, eccettuate le costruzioni accessorie, a distanze inferiori a quelle di cui sopra, nuove costruzioni dovranno distare almeno:
7 m per la zona R5

Art.24 Zona R5

1. Nel comprensorio della zona R5 sono concessi i seguenti parametri:
 - altezza massima : 16.70 m
 - indice di sfruttamento : 1
 - indice di occupazione : 35%
2. È richiesta un'area verde minima pari al 40% della SEN.
Resta riservato quanto previsto all'art.15.



BBK ARCHITETTI Sagl
via Calprino 13 – 6900 Paradiso
mail: bbkarchitettisagl@gmail.com
arch.Bianchi Lara – AAM/OTIA/SIA – (+41)76.398.21.55
arch.Berquier Köhli Romina – AAM/OTIA – (+41)79.707.56.96

7. Sopralluogo

Il sopralluogo è stato effettuato in data 26.02.2026, sia all'esterno che all'interno dell'immobile presente sul mappale; ad eccezione del locale tecnico che risultava non accessibile. La struttura architettonica esistente viene valutata con un sopralluogo semplice. Le componenti non accessibili come le condotte sottotraccia o i materiali rivestiti non vengono portati alla luce. Si presuppone che le loro condizioni corrispondano al normale utilizzo senza influssi dannosi esterni.

Non vengono effettuati calcoli statici per gli elementi portanti. Si declina ogni responsabilità per difetti di costruzione o danni non riconoscibili senza ulteriori indagini.

8. Ubicazione

Il fondo, di forma regolare, si trova in via Cortivallo 22 nel Comune di Lugano, quartiere di Besso.

Il quartiere di Besso si trova nella parte occidentale della città di Lugano, in posizione sopraelevata rispetto al centro storico, dal quale è separato dal tracciato ferroviario. Il nucleo principale confina con i quartieri di Massagno, Loreto, Molino Nuovo e Lugano Centro.

La morfologia del quartiere è caratterizzata da un'alternanza di zone residenziali, giardini privati e spazi verdi, tra i quali il parco della Villa Saroli e le aree alberate che circondano la stazione ferroviaria. Besso rappresenta uno dei principali punti di accesso alla città grazie alla presenza della stazione di Lugano, situata a margine orientale del quartiere, e della funicolare Lugano – Stazione FFS, che collega direttamente la parte alta con il centro cittadino.

Nelle vicinanze del fondo, a circa 1 km si trova la clinica Moncucco, a 500 metri si trovano la scuola elementare e le scuole medie, mentre la scuola dell'infanzia si trova a circa 1 km dal fondo.

I principali servizi quali, Migros, banca, ufficio postale, farmacia, ristoranti e asilo nido distano a 1 km dal mappale e sono raggiungibili tramite trasporto TPL.

Il fondo ha una superficie complessiva di 1'307.00 mq, di cui 663 mq, secondo l'estratto del registro fondiario, sono occupati dall'edificio.

L'accesso pedonale e l'accesso veicolare avvengono direttamente dalla strada comunale di via Cortivallo.

9. Organizzazione generale dell'edificio

PIANO TERRENO

PARTI ASSEGNATE: 8 posteggi (PPP1 – PPP8) assegnati ad uso esclusivo secondo il *“piano di ripartizione delle proprietà per piani”*. Sono presenti 25 cantine(a-z) assegnate al momento della vendita secondo la *“conferma ufficiale della proprietà per piani”*.

PARTI COMUNI: atrio d'entrata con vano scale e lift, 1 locale riscaldamento, e ripostiglio, 1 locale lavanderia – stenditoio.

PRIMO PIANO

PARTI AD USO ESCLUSIVO:

PPP 9: 3 laboratori, 2 wc e 3 boxes auto.

PPP 10: box auto.

PPP 11: box auto.

PPP 12: box auto.

PPP 13: 3 atri, saletta, 4 uffici, ricezione, wc, ripostiglio, box e portico.

PPP 14: 2 atri, cucina, soggiorno, camera, bagno, ripostiglio.

PARTI AD USO PRO TEMPORE: piazzali contrassegnati dalle lettere A e B al primo piano sono assegnati pro tempore. Il piazzale A assegnato alla PPP 9 e il piazzale B alla PPP13.



BBK ARCHITETTI Sagl
via Calprino 13 – 6900 Paradiso
mail: bbkarchitettisagl@gmail.com
arch.Bianchi Lara – AAM/OTIA/SIA – (+41)76.398.21.55
arch.Berquier Köhli Romina – AAM/OTIA – (+41)79.707.56.96

SECONDO PIANO

PARTI AD USO ESCLUSIVO:

PPP 15: atrio, cucina, soggiorno, 2 camere, bagno balcone.

PPP 16: atrio, cucina, soggiorno, 2 camere, bagno balcone.

PPP 17: atrio, cucina, soggiorno, camera, bagno balcone.

PPP 18: atrio, cucina, soggiorno, camera, bagno balcone.

PPP 19: atrio, cucina, soggiorno, camera, bagno balcone.

PPP 20: atrio, cucina, soggiorno, camera, bagno balcone.

TERZO PIANO

PARTI AD USO ESCLUSIVO:

PPP 21: atrio, cucina, soggiorno, 2 camere, bagno balcone.

PPP 22: atrio, cucina, soggiorno, 2 camere, bagno balcone.

PPP 23: atrio, cucina, soggiorno, camera, bagno balcone.

PPP 24: atrio, cucina, soggiorno, camera, bagno balcone.

PPP 25: atrio, cucina, soggiorno, camera, bagno balcone.

PPP 26: atrio, cucina, soggiorno, camera, bagno balcone.

QUARTO PIANO

PARTI AD USO ESCLUSIVO:

PPP 27: atrio, cucina, soggiorno, 2 camere, bagno balcone.

PPP 28: atrio, cucina, soggiorno, 2 camere, bagno balcone.

PPP 29: atrio, cucina, soggiorno, camera, bagno balcone.

PPP 30: atrio, cucina, soggiorno, camera, bagno balcone.

PPP 31: atrio, cucina, soggiorno, camera, bagno balcone.

PPP 32: atrio, cucina, soggiorno, camera, bagno balcone.

QUINTO PIANO

PARTI AD USO ESCLUSIVO:

PPP 33: atrio, cucina, soggiorno, 2 camere, bagno balcone.

PPP 34: atrio, cucina, soggiorno, 2 camere, bagno balcone.



BBK ARCHITETTI Sagl
via Calprino 13 – 6900 Paradiso
mail: bbkarchitettisagl@gmail.com
arch.Bianchi Lara – AAM/OTIA/SIA – (+41)76.398.21.55
arch.Berquier Köhli Romina – AAM/OTIA – (+41)79.707.56.96

PPP 35: atrio, cucina, soggiorno, camera, bagno balcone.

PPP 36: atrio, cucina, soggiorno, camera, bagno balcone.

PPP 37: atrio, cucina, soggiorno, camera, bagno balcone.

PPP 38: atrio, cucina, soggiorno, camera, bagno balcone.

PIANO TETTO

PARTI COMUNI: tetto, con accesso diretto dal primo piano, locale macchine lift e ripostigli.

10. Valutazione delle proprietà

Le parti oggetto della stima sono denominate con il numero **11** e il numero **15** sul “Piano di ripartizione di ripartizione della proprietà per piani” corrisponde al **foglio 10849** e al **foglio 10853** dell'estratto del Registro Fondiario.

Si tratta di un appartamento (PPP 10853) situato al secondo piano e di un box auto (PPP 10849) al primo piano.

Il box auto (no.11), corrispondente alla **PPP 10849**, ha una quota di comproprietà pari a **3/1000** e si trova al primo piano conformemente alla “Costituzione della proprietà per piani”. L'accesso al box auto avviene tramite una rampa da via Cortivallo, situata sul lato nord-ovest dello stabile.

L'appartamento (no.15), corrispondente alla **PPP 10853**, ha una quota di comproprietà del fondo pari a **38/1000**, situato al secondo piano dell'edificio, così come rappresentato nei piani della domanda di costruzione approvata nel 1965 forniti dall'ufficio tecnico comunale di Lugano.

Si tratta di un appartamento di 3.5 locali, così composto:

- Piano Secondo: atrio, cucina, soggiorno, 2 camere, bagno e balcone.

Come descritto nella “Conferma ufficiale della proprietà per piani”, art. IV, si osserva che l'uso degli scomparti di cantina situati al piano terreno, contrassegnati dalle lettere dall'A alla Z sono retti dal regolamento condominiale. L'attribuzione in uso viene fissata nei contratti di vendita relativi alle singole unità di PPP.

Nel caso specifico, non essendo in possesso del contratto di vendita delle PPP in oggetto, non è possibile certificare quale cantina è stata assegnata alla PPP 10853.

Secondo i piani forniti dall'ufficio tecnico comunale, le superfici relative alla **PPP 10849** e alla **PPP 10853** si suddividono in:

SUPERFICI UTILI NETTE (SUN)

BOX AUTO – PPP 10849	ca. 5.40 mq
APPARTAMENTO – PPP 10853	ca. 80.20 mq
BALCONE – PPP 10853	ca.10.30 mq
TOTALE SUPERFICI NETTE	ca. 95.90 mq

SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) della superficie abitabile alla **PPP 10853** (no.15) corrisponde a circa:

SUL APPARTAMENTO – PPP 10853	ca. 90.50 mq
-------------------------------------	---------------------

Il calcolo delle superfici è stato ricavato dai piani forniti dall'ufficio tecnico comunale, pertanto le misure sono indicative.



11. Descrizione tecnica:

Costruzione grezza

Canalizzazioni	allacciamento alla canalizzazione comunale.
Struttura	si presume che le pareti portanti siano in calcestruzzo armato e cotto. Solette in calcestruzzo armato. Le pareti non portanti sono in muratura.
Copertura	tetto piano con ultimo strato incombustibile. I tetti sono stati risanati nel 2010 con il rifacimento dell'impermeabilizzazione e la sostituzione dell'isolazione termica. Il risanamento di un tetto, eseguito a regola d'arte ha una tenuta di vita di circa 25 anni, va considerato che i tetti in questione sono stati risanati 16 anni fa; pertanto, nel prossimo futuro va considerato un ulteriore investimento finanziario per un nuovo risanamento.
Facciate	intonacata e tinteggiata di colore rosa chiaro nel 2013. Nei futuri lavori di risanamento si potrebbe valutare la posa di un cappotto esterno per migliorare l'efficienza energetica.

Finiture

I materiali utilizzati per le opere di finitura sono di qualità standard. L'appartamento si presenta in discreto stato, negli anni sono stati svolti lavori di manutenzione ordinaria mentre nel 2010 è stato eseguito il risanamento dei tetti e sostituzione della lattoneria e nel 2013 la sostituzione della caldaia ad olio combustibile con una caldaia a gas e ritinteggiamento delle facciate.

Nel 2013 è stato rinnovato parzialmente l'interno dell'appartamento della proprietà in questione; i lavori di ristrutturazione eseguiti sono stati:

- la posa di nuovi pavimenti nel corridoio d'entrata, nel soggiorno e nelle camere.
- la posa di una nuova cucina.
- la sostituzione dei serramenti in legno con serramenti in pvc bianco.
- la sostituzione delle porte interne e della porta d'entrata.

Successivamente alla ristrutturazione si è evidenziato, durante il sopralluogo, la presenza di infiltrazione nella camera matrimoniale che ha causato il distacco della stabilità. Andrà verificato che l'infiltrazione sia cessata ed effettuati dei lavori per ripristinare la stabilità e il tinteggiamento della camera.

Serramenti esterni	i serramenti sono realizzati in PVC bianco con doppio vetro.
Oscuramenti esterni:	avvolgibili in alluminio tipo rolladen. In alcune finestre gli oscuramenti sono difettosi e non possono essere aperti; andrà verificato il meccanismo di apertura e/o eventualmente sostituite le rolladen. In balcone è presente una tenda esterna a comando manuale.
Porta d'entrata:	porta blindata in alluminio di colore legno posata sopra il telaio esistente in legno tinteggiato di grigio. La nuova porta è stata posata durante la ristrutturazione nel 2013.
Porte interne	telaio a cassetta in laminato rivestito, ante in laminato rivestito di colore legno chiaro. Porte posate durante la ristrutturazione nel 2013.
Pavimenti	i nuovi pavimenti, eseguiti nel 2013, nell'atrio, nel soggiorno e nelle camere sono in piastrelle di ceramica colore grigio, formato 60x60. I pavimenti dei bagni, della cucina sono quelli originali e sono in piastrelle; mentre il balcone è in cotto.
Rivestimenti	piastrelle di ceramica eseguite durante la ristrutturazione interna, altezza 2.00 m.



BBK ARCHITETTI Sagl
via Calprino 13 – 6900 Paradiso
mail: bbkarchitettisagl@gmail.com
arch.Bianchi Lara – AAM/OTIA/SIA – (+41)76.398.21.55
arch.Berquier Köhli Romina – AAM/OTIA – (+41)79.707.56.96

Apparecchi sanitari	apparecchi in ceramica; lavabo in ceramica nel bagno padronale con mobile. Doccia in ceramica e cabina doccia con apertura a soffietto, il sistema di apertura è difettoso. Tutti gli apparecchi sanitari sono vetusti, va considerata la loro sostituzione.
Pareti interne e soffitti	le pareti interne di tutta la parte abitabile e soffitti in stabilitura, tinteggiati di bianco. Il tinteggio dell'appartamento è stato eseguito nel 2013, al momento dell'acquisto l'intero appartamento andrà tinteggiato e andrà verificato che la causa dell'infiltrazione sia stata risolta. L'infiltrazione ha causato il distacco della stabilitura nella camera matrimoniale e la comparsa di muffa.
Cucina	mobili di base e pensili in laminato finto legno, piano di lavoro in laminato grigio e para schizzi in piastrelle di ceramica. Elettrodomestici: piano cottura con piastre in ghisa, frigorifero, congelatore, forno, cappa aspirante, lavello e rubinetto in acciaio inox e lavastoviglie. Tutti gli elettrodomestici sono di marca INDESIT. La cucina non è di alta qualità; si presume sia stata posata durante la ristrutturazione nel 2013.
Mobilio fisso	Armadio a muro in legno presente in corridoio tinteggiato di colore bianco. Dovrà essere revisionato il meccanismo di apertura.
Impianto elettrico	l'impianto elettrico è di qualità standard. Successivamente alla visione del quadro elettrico secondario dell'appartamento si presume che il quadro elettrico principale sia stato reso conforme alle norme vigenti; mentre i quadri elettrici secondari degli appartamenti non sono ancora stati modificati (presenza di valvole vetuste). Al momento dell'acquisto andrà prevista la revisione del quadro secondario e di un aggiornamento del rapporto RaSi per la PPP 10853 e per la PPP 10849.
Impianto RVS	caldaia a gas con distribuzione di calore tramite radiatori in tutti i locali. Il locale tecnico non era accessibile durante il sopralluogo. La durata di vita media di una nuova caldaia a gas è di circa 25 anni; pertanto, va considerato che nei prossimi 10-15 anni verosimilmente dovrà essere sostituita la caldaia a gas o installato un nuovo vettore energetico sostenibile, che rispetti le normative vigenti del Ruen (Regolamento sull'utilizzazione dell'energia).
Garage – PPP 10849	corrisponde al box. no. 11 assegnato alla PPP 10849. Il box ha accesso diretto dal piazzale presente sul lato Nord – Ovest dello stabile. Porta garage sezionale motorizzata di colore marrone. Il portone è dotato anche di un cilindro per l'apertura manuale.

12. Sostanze nocive

Nella presente valutazione il perito non si è soffermato sulla presenza di sostanze nocive nell'ambiente e/o nei materiali dell'oggetto. Qualora il committente lo ritenesse necessario si consiglia la valutazione da parte di un esperto in materia.

13. Valore di stima PPP 10849 – PPP 10853

PPP 10849		
Box no.11 – PPP 10849	ac	45'000.00 CHF
Valore di stima PPP 10849		45'000.00 CHF



BBK ARCHITETTI Sagl
via Calprino 13 – 6900 Paradiso
mail: bbkarchitettisagl@gmail.com
arch.Bianchi Lara – AAM/OTIA/SIA – (+41)76.398.21.55
arch.Berquier Köhli Romina – AAM/OTIA – (+41)79.707.56.96

PPP 10853				
Appartamento	80.20 mq x 3.15 m	252.63 mc	750.00 CHF/mc	
Balcone		2.58 mc	750.00 CHF/mc	
Valore di stima PPP 10853		255.21 mc		191'407.50 CHF
<u>Lavori di ristrutturazione interna eseguiti nel 2013</u>				
Serramenti in PVC				15'000.00 CHF
Pavimenti atrio entrata, camere, soggiorno (fornitura e posa)				6'000.00 CHF
Cucina				6'000.00 CHF
Porta d'entrata				4'500.00 CHF
Porte interne				3'500.00 CHF
Totale lavori di ristrutturazione interna eseguiti nel 2013				35'000.00 CHF
Deprezzamento dei lavori in base alla durata di vita (ca. 50%)				-17'500.00 CHF
Deprezzamento interventi necessari di manutenzione e danni da infiltrazione				-10'000.00 CHF
Totale valore di stima PPP 10853				198'907.50 CHF

Le superfici e i volumi secondo norma SIA 416 sono stati calcolati mediante i piani della DDC forniti dall'ufficio tecnico comunale. Non è stato effettuato un rilievo dello stabile, motivo per cui le quote potrebbero variare sensibilmente.

L'importo al mc e al mq è stabilito in base alla funzione e **allo stato attuale** delle parti considerate.

I costi relativi ai lavori di ristrutturazione svolta nel 2013 sono stabiliti in base al mercato attuale nel ramo edilizio, il relativo deprezzamento è sviluppato in base alla durata di vita dei singoli interventi, in questo caso è mediamente di circa il 50%. Gli interventi necessari per la manutenzione e riguardo ai danni causati dall'infiltrazione nella camera matrimoniale sono descritti nel punto 11.

<u>Lavori di miglioria</u>	<u>Costo totale</u>	<u>Vetustà (%)</u>	<u>Totale</u>
Risanamento dei tetti – anno 2010	ca. 230'000.00 CHF	43%	230'000.00 CHF
		deprezzamento	-98'900.00 CHF
Nuova caldaia a gas – anno 2013	ca. 80'000.00 CHF	65%	80'000.00 CHF
		deprezzamento	-52'000.00 CHF
Tinteggio facciate esterne – 2013	ca. 110'000.00 CHF	52%	110'000.00 CHF
		deprezzamento	-57'200.00 CHF
Totale opere di miglioria			211'900.00 CHF
PPP 10853 – quota di comproprietà 38/1000			8'052.20 CHF

La vetustà viene calcolata come rapporto tra gli anni trascorsi e gli anni della durata di vita dell'elemento considerato.

I costi relativi ai lavori di miglioria sono stati ipotizzati sulla base del mercato attuale nel ramo edilizio. Valutando che la maggior parte dei lavori di miglioria hanno superato la propria durata di vita di oltre il 50 %, si dovrà tenere conto di ulteriori investimenti nei prossimi 10 anni come descritto nel punto 11.

Considerando i lavori di miglioria in relazione alla vetustà degli stessi e la quota di comproprietà della PPP in oggetto si ipotizza che il valore di stima allo stato attuale è di:

Valore di stima PPP 10853	ca. 198'907.50 CHF
Lavori di miglioria	ca. 8'052.20 CHF
Totale valore di stima PPP 10853	ca. 206'959.70 CHF

Considerando i prezzi unitari di mercato attuali nella zona di abitazioni analoghe è ipotizzabile un prezzo di vendita medio pari a 5'000.00 CHF/mq (si considerano esclusi i locali non abitabili). Pertanto, il potenziale valore commerciale della PPP 10853 è il seguente:

PPP 10853			
Appartamento + balcone	90.50 mq	5'000.00 CHF/mq	452'500.00 CHF
Totale valore di mercato			452'500.00 CHF



BBK ARCHITETTI Sagl
via Calprino 13 – 6900 Paradiso
mail: bbkarchitettisagl@gmail.com
arch.Bianchi Lara – AAM/OTIA/SIA – (+41)76.398.21.55
arch.Berquier Köhli Romina – AAM/OTIA – (+41)79.707.56.96

14. Costi di gestione e fondo di rinnovamento

Secondo le indicazioni ricevute dalla Fiduciaria Medat SA incaricata della gestione dell'immobile i costi annui ammontano a:

ca. 97'000.00 CHF
(appartamento quota 38/1000 e box auto 3/1000)

Il fondo di rinnovamento appartenente alla comunione condominiale, descritto nel "Regolamento per la comunione condominiale", in base alle informazioni ricevute, attualmente ammonta a:

90'600.00 CHF

I bilanci economici delle spese condominiali non sono stati trasmessi al nostro studio, andranno richiesti alla Fiduciaria Medat Sa di Paradiso.

15. Criteri di valutazione

Il valore venale della proprietà corrisponde al valore commerciale attuale, come indicata a Registro Fondiario e nello stato del giorno di riferimento. Gli aspetti fiscali e giuridici non sono considerati nella valutazione.

Il prezzo deve rispecchiare il valore di mercato oggetto di una normale trattativa di compravendita nello stato in cui si trova. Tale valore, oltre a considerare il costo di costruzione al metro cubo e/o al metro quadro; secondo lo standard utilizzato viene ridotto dell'eventuale deprezzamento osservato e prende in considerazione l'andamento del mercato immobiliare nella regione.

Nella valutazione delle proprietà in questione va considerato un deprezzamento dovuto alle infiltrazioni e ai lavori di manutenzione da effettuare descritti nella valutazione tecnica (punto 11) ma ne va incrementato il valore dei costi per le migliorie apportate allo stabile nel 2010 e 2013.

Elementi inclusi nella perizia

L'immobile con tutte le attrezzature fisse, i terreni facenti parte dello stesso mappale, la sistemazione esterna.

Elementi non inclusi nella perizia

Il mobilio, gli arredamenti in genere, qualunque valore affettivo, i materiali vari depositati all'interno dei mappali, tutti gli elementi provvisori, quali tettoie o elementi mobili indipendenti, situati sul fondo.

16. Considerazioni finali

In base al calcolo del valore di stima della PPP 10849 e della PPP 10853 (vedi punto 13), vista l'attuale situazione del mercato immobiliare e, considerando il livello delle finiture e lo stato attuale dei beni si ritiene che il valore commerciale delle proprietà in questione si possa considerare come valore medio tra il valore di stima peritale e il valore di stima commerciale.

Pertanto, il valore commerciale complessivo della PPP 10849 e della PPP 10853 è pari a:

circa 375'000.00 CHF (arrotondamento).
tenendo conto di una tolleranza di +/- 10%

La ripartizione del valore per le due PPP è stata determinata come segue:

Valore della PPP 10849 – box no. 11:

ca. 45'000.00 CHF
tenendo conto di una tolleranza di +/- 10%

Valore della PPP 10853 – appartamento:

ca. 330'000.00 CHF (arrotondamento)
tenendo conto di una tolleranza di +/- 10%



BBK ARCHITETTI Sagl
via Calprino 13 – 6900 Paradiso
mail: bbkarchitettisagl@gmail.com
arch.Bianchi Lara – AAM/OTIA/SIA – (+41)76.398.21.55
arch.Berquier Köhli Romina – AAM/OTIA – (+41)79.707.56.96

A conclusione della procedura di stima, e con la consegna del presente referto, il perito dichiara:

- di aver svolto con diligenza e cura il proprio incarico
- che il valore di stima è stabilito secondo scienza e coscienza
- di aver personalmente visionato l'oggetto da esaminare sia internamente che esternamente
- di cedere all'Ufficio di esecuzione del Distretto di Mendrisio il diritto di autore per quanto riguarda il presente rapporto peritale in estratto o in intero sui Fogli Ufficiali Ticinese e Svizzero e su Internet.

Il perito:
BBK ARCHITETTI Sagl
Romina Berquier Köhli

Allegati

- estratto ufficiale dal Registro Fondiario Definitivo aggiornato il 17.11.2025
- conferma ufficiale di costituzione di proprietà per piani (inclusa tabella dei millesimi), 1984
- piano di ripartizione della proprietà per piani, 1984
- piano di assegnazione delle parti comuni, 1984
- regolamento per l'uso e l'amministrazione del condominio
- estratto dalla Carta Nazionale, scala 1:25'000
- ortofoto dell'oggetto della stima
- planimetria ufficiale, scala 1:500
- piani forniti dall'ufficio tecnico comunale di Lugano
- documentazione fotografica