



Piazza Vicari 1  
CH - 6982 Agno  
Tel. +41 (0)91 612 23 23  
Fax +41 (0)91 612 23 24  
E-mail: comuneagno@agno.ch

## **MM NO 924 / 2019 CONCERNENTE LA RICHIESTA DI UN CREDITO DI FR. 255'000.-- PER L'ACQUISTO DEL FONDO AL MAPP. 398**

Signor Presidente,  
Signori Consiglieri Comunali,

il signor Marzio Teggi ha sottoposto al Municipio la proposta di vendita dello stabile al mapp. 398, situato in Piazza Vicari no 18, adiacente a edifici già di proprietà comunale.

Occorre ricordare che il Comune ha acquisito man mano tutti gli edifici confinanti con lo stabile "Legato Reina". L'ultimo in ordine di tempo nel 2004 è stato lo stabile ai mapp. 401 e 403 (vedi MM 654/2004).

La planimetria allegata mostra l'insieme degli stabili di proprietà comunale (All. A). Di fatto il mapp. 398 è il tassello mancante in una catena di edifici già di pubblica proprietà.

Il Municipio ha quindi ritenuto opportuno aprire le trattative per l'acquisto dello stabile e ha commissionato la stima del fondo al perito Omar Antonelli.

Il proprietario ha richiesto inizialmente un prezzo di fr. 330'000.--. La perizia affidata in seguito all'arch. Omar Antonelli ha stimato in fr. 230'000.-- il valore commerciale del fondo (vedi All. B).

Con il proprietario si è giunti infine a un accordo sulla base di fr. 250'000.--.

Il fondo, di 51 mq di superficie, si trova in zona nucleo. Lo stabile, destinato a abitazione, è disposto su 4 livelli: piano terreno, 1° e 2° piano abitabili, solaio non abitabile. L'abitazione monofamiliare è stata ristrutturata nel corso degli anni ma necessita di un rinnovo perlomeno delle finiture interne.

Con l'auspicato trapasso viene completata l'acquisizione degli stabili adiacenti la casa comunale permettendo un'interessante ricomposizione dei fondi.

Il Municipio ritiene quindi opportuno l'acquisto. Lo stabile potrà essere riaffittato in attesa di definire la sua destinazione futura in relazione anche a quanto si vorrà prevedere per l'intero comparto. A tal proposito il Municipio ha commissionato allo studio Brühlart & Partners la valutazione complessiva di tutti gli stabili comunali sia per quanto riguarda il valore immobiliare, che per le condizioni dei medesimi e gli eventuali interventi di risanamento prospettati.

Il Municipio farà a sua volta una valutazione sulla destinazione futura dei fondi e sottoporrà le sue conclusioni al Consiglio comunale.

Il credito richiesto comprende fr. 5'000.00 per le spese notarili e di trapasso che il Comune, quale acquirente, deve assumersi.

Pertanto il Municipio chiede al Consiglio comunale di voler risolvere:

- 1) *E' concesso un credito di fr. 255'000.00 per l'acquisto dell'immobile al mapp, 398 RFD/Agno.*
- 2) *Il credito è iscritto nel conto investimenti.*
- 3) *Il credito decade se non è utilizzato entro 2 anni dalla sua approvazione.*
- 4) *E' dato mandato al Municipio di procedere al trapasso.*

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Il Segretario

*Thierry Morotti*

*Flavio Piattini*

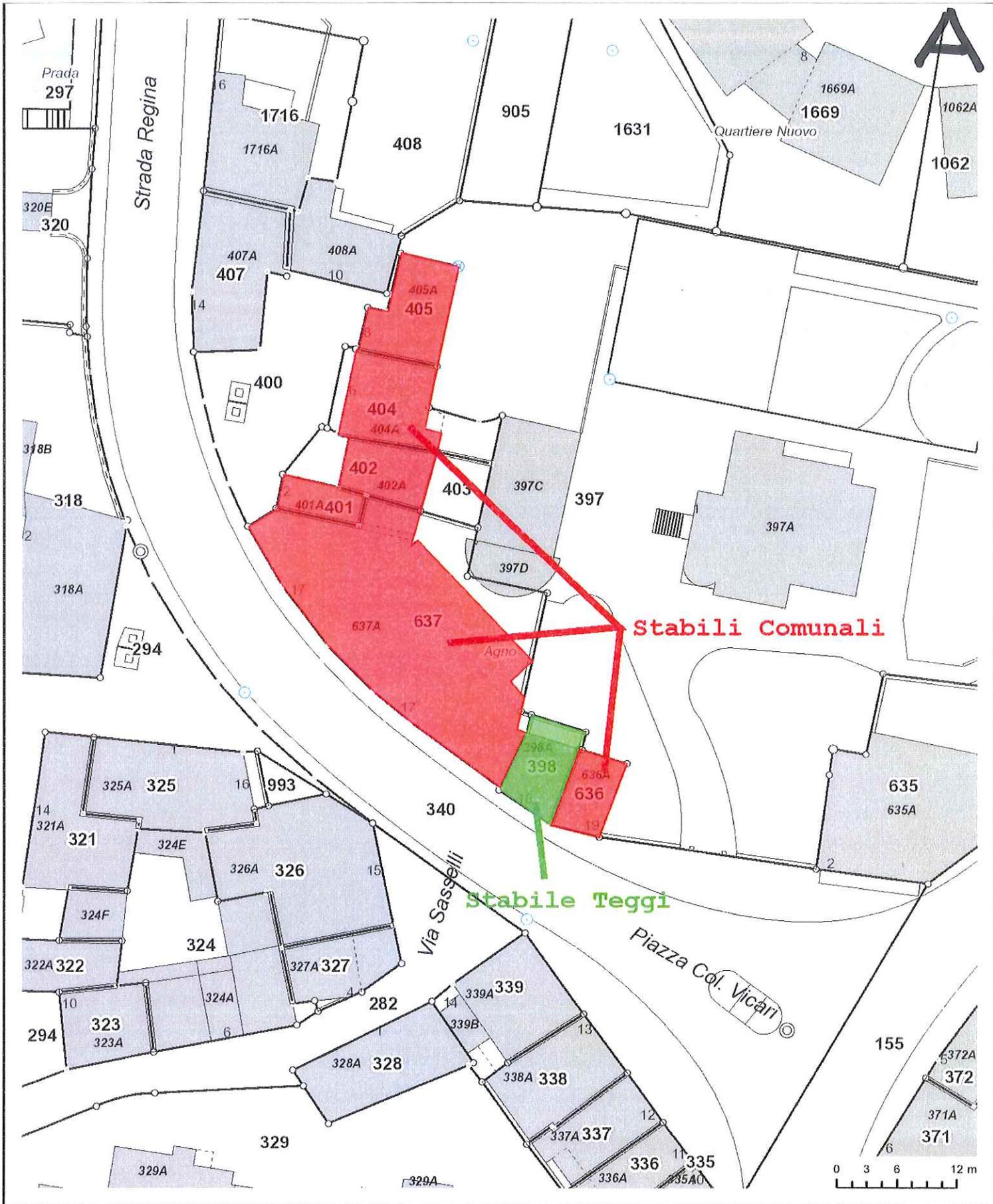
Allegato:

- A. Planimetria
- B. Rapporto di stima immobiliare

- Approvato con ris. mun. del 25 marzo 2019
- Inviato ai consiglieri comunali in data 29 marzo 2019
- Dicastero responsabile: amministrazione

- Commissioni incaricate:

Gestione	Edilizia	Petizioni
X	X	



## Misurazione ufficiale

I dati visualizzati hanno solamente valore informativo.  
Essi sono assolutamente privi di valore giuridico.

1:500



# RAPPORTO DI STIMA

Oggetto:

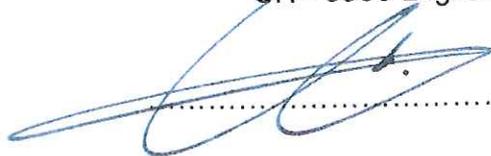
MAPPALE 398

DI

AGNO

autentica & partners rappresentata da:

Omar Antonelli Arch. STS - OTIA  
Fiduciario Immobiliare Membro S.V.I.T./S.E.K  
Riconosciuto F.I.N.M.A  
CH - 6900 Lugano



.....

Lugano, il 27 aprile 2018

**AUTENTICA & PARTNERS S.A.**

di Omar Antonelli Arch. Dipl. STS OTIA Fiduciario Immobiliare Membro SVIT/SEK riconosciuto FINMA  
Via Sguancia 5 - CH 6912 Lugano-Pazzallo  
Tel. + 41 91 911 88 00 Fax. + 41 91 911 88 02  
omarantonelli@ticino.com  
[www.autentica.pro](http://www.autentica.pro)

# AGNO 398

<b>DATI DI BASE</b>		Datore dell'ordine Indirizzo, telefono	Lodevole Municipio di Agno Piazza Natale Vicari 1, 6982 Agno
Numero perizia	AGNO 398	Perito Indirizzo, telefono	Autenti & Partners Arch. Omar Antonelli (Partner) Via Sguancia 5 CH 6912 Lugano-Pazzallo 091 911 88 00
Via / N°:	Piazza Natale Vicari 18	Zona:	Nucleo
NPA / Località:	6982 Agno	Dimensione fondo 1 (m2):	51 m2 Terreno complementare
Tipo d'immobile:	Casa monofamiliare nel nucleo	Dimensione fondo 2 (m2):	0 m2
		Dimensione fondo 3 (m2):	0 m2
		Subdivisione interna:	Casa monofamiliare disposta su tre livelli abitabili
Proprietario:	TEGGI MARZIO	Anno di costruzione imm.:	Valutazione del perito < del 1933
Indirizzo:	Piazza Natale Vicari 18	Ultimo imp. rinnovamento:	Ristrutturazione 1975
NPA / Località:	6982 Agno		Serramenti (valutazione del perito) 2000
Registro fondiario:	Definitivo di Agno	Ultima stima:	--
Particella no.:	398	Assicurazione immobiliare	--
		Stima ufficiale:	--
Scopi della stima:	Valutazione commerciale		
<b>Basi:</b>			
Estratto del registro fondiario con testo integrale (data)	<input checked="" type="checkbox"/>	Estratto di registro fondiario	24.4.2018
Regolamento edilizio / piano regolatore (data)	<input checked="" type="checkbox"/>	Ufficio tecnico comunale di Agno <a href="http://www.agno.ch/">http://www.agno.ch/</a>	24.6.2009
Estratto di mappa/piano geometrico	<input checked="" type="checkbox"/>	Estratto misurazioni ufficiali del Cantone Ticino	24.4.2018
Certificato dell'assicurazione immobiliare	<input type="checkbox"/>	--	--
Specchietto degli inquilini / distinta affitti (data)	<input type="checkbox"/>	--	--
Piani	<input type="checkbox"/>	--	--
Fotografie	<input checked="" type="checkbox"/>	Sopralluogo del perito accompagnato dal proprietario	16.4.2018
Catasto dei siti contaminati	<input checked="" type="checkbox"/>	Estratto siti inquinati del Cantone Ticino	24.4.2018
Alto costitutivo del diritto di superficie	<input type="checkbox"/>	--	--
Regolamento della proprietà per piani	<input type="checkbox"/>	--	--
Informazioni (autorità, per es. ufficio tecnico)	<input checked="" type="checkbox"/>	Ufficio tecnico comunale di Agno <a href="http://www.agno.ch/">http://www.agno.ch/</a>	23.4.2014
Sopralluogo	<input checked="" type="checkbox"/>	Sopralluogo del perito accompagnato dal proprietario	16.4.2018
Moltiplicatore d'imposta comunale	<input checked="" type="checkbox"/>	Estratto sito ufficiale del Cantone Ticino.	24.4.2018
	<input type="checkbox"/>	--	--
	<input type="checkbox"/>	--	--
<b>Valore comm. al:</b>	<b>27 aprile 2018</b>	<b>CHF</b>	<b>230'000</b>



# AGNO 398



Facciata Sud-Ovest



Vista livello strada a Sud-Ovest

# AGNO 398



Parte cucina



Parte cucina



Bagno



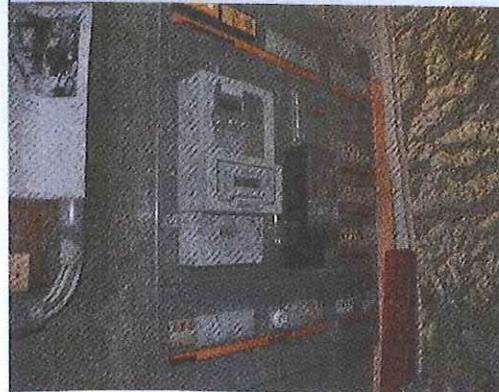
Parte soggiorno



Parte camera



Parte camera



Quadro elettrico principale



Dettaglio tetto solaio

# AGNO 398

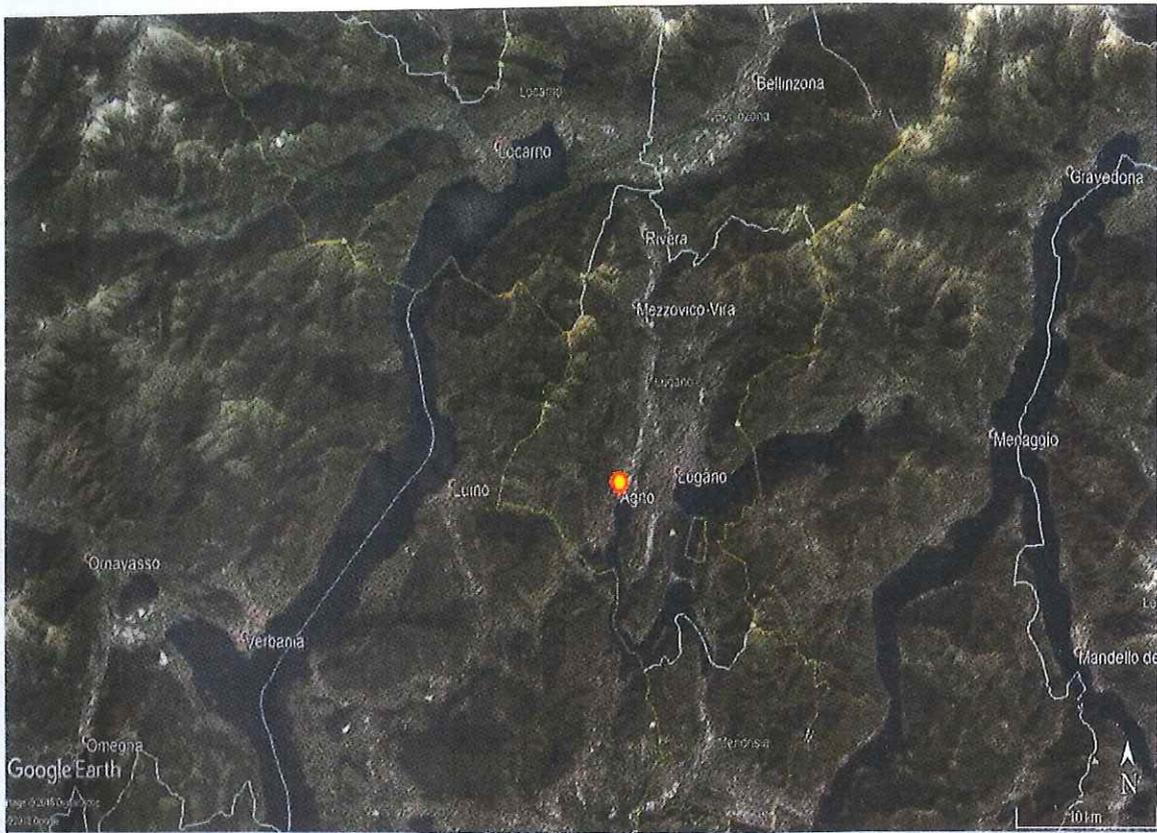


Vista aerea da Ovest



Vista aerea da Sud

# AGNO 398



Macroposizione



Microposizione

**GIUDIZIO DI VALORE**

- |                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| <b>1</b> molto buono | <b>4</b> mediocre |
| <b>2</b> buono       | <b>3</b> medio    |
|                      | <b>5</b> pessimo  |

**Qualità dell'ubicazione del comune**  
Distanza dalla più vicina grande città, collegamento con mezzi pubblici, prestigio del luogo, intensità economica, infrastrutture pubbliche

**3** Agno dista 15 minuti da Lugano centro, collegamento con i mezzi pubblici buono (treno FLP - autostazione - aeroporto), prestigio del luogo medio-buono, intensità economica medio-buona, infrastrutture pubbliche buone. Moltiplicatore d'imposta comunale per il 2018, 82%.

**Qualità dell'ubicazione nel comune**  
Vista, posizione dell'oggetto (esposizione al sole), inquinamento acustico, accesso, vicinanza a negozi, scuole e mezzi pubblici, aree verdi

**3** La proprietà in esame è ubicata in piazza Natale Vicari 18. Vista limitata dagli edifici circostanti. Accesso alla proprietà solo pedonale, direttamente dal marciapiede lungo la strada cantonale, inquinamento acustico molto elevato nelle ore diurne, strada cantonale a elevata percorrenza antistante la finestra del soggiorno. Scuole, negozi, mezzi pubblici, autorità e aree verdi; tutto nel raggio di 200 m.

**Contesto residenziale / infrastruttura**  
Subalterni nell'area esterna, parcheggi, infrastrutture comuni (p.es. piscina, ecc.)

**4** La proprietà dispone di una piccola superficie 10 m<sup>2</sup> a uso giardino. Posteggi pubblici in numero adeguato a ca. 150 m.

**Qualità dell'abitazione**  
Estetica della casa, piani, superficie abitabile/dimensione dei locali, esposizione principale della zona giorno, servizi igienici, finiture interne

**3** Edificio tradizionale con tetto a falde, disposto su 4 livelli (piano terreno, 1° e 2° piano abitabili, solaio non abitabile); proprietà soggetta ad oneri di sporgenza. Finiture interne di qualità economica e vetuste.

**Mix di utilizzo**  
Quota della superficie non ad uso abitativo (p.es. appartamenti in casa unifamiliare, studio, ecc.)

**3** Interamente ad uso abitativo

**Possibilità di affitto e di vendita**  
Domanda / offerta, valutazione del mercato a medio e lungo termine, superfici sfitte

**3** Domanda leggermente inferiore all'offerta, sia per la vendita che per la locazione. Prospettive di mercato orientate al peggioramento. L'ubicazione a ridosso della strada cantonale, limitano fortemente le potenzialità di vendita.

**Qualità della costruzione**  
Costruzione leggera/massiccia, qualità dei materiali da costruzione, tipo/qualità dell'impianto di riscaldamento, modernità delle installazioni.

**4** Struttura in muratura massiccia, tetto a falde. Finiture interne di qualità economica e vetuste. Impianto di riscaldamento elettrico coadiuvato da un camino a legna.

**Stato della costruzione**  
Sostanza edificata e difetti evidenti, fabbisogno di rinnovamento, grado di manutenzione

**4** Casa monofamiliare parzialmente ristrutturata nel corso degli anni, struttura in muratura massiccia, tetto a falde. La proprietà necessita di un rinnovo delle finiture interne che non rispecchiano più le odierne esigenze. Grado di manutenzione basso.

**Numero di piani**  
**Numero di servizi igienici**  
**Numero di ascensori**

<b>4</b>	Piano terreno, 1° e 2° piano abitabili, solaio non abitabile
<b>1</b>	1 solo servizio igienico
<b>0</b>	Nessun ascensore

**Servitù / annotazioni e menzioni**

<input checked="" type="checkbox"/>	si	Quelle indicate nell'allegato estratto del registro fondiario definitivo; in particolare: oneri di abitazione a favore di Teggi Enrico Gino 15.3.1921, Teggi Enrico 28.10.1950 e onere di sporgenza (398.2 II° piano e solaio) a favore RF di Agno particella 636.
<input type="checkbox"/>	no	

**Rischi ecologici**

<input type="checkbox"/>	si	Mappale non inserito nel catasto siti inquinati o pericoli naturali del Cantone Ticino
<input checked="" type="checkbox"/>	no	

**Potenziale**  
in caso di diritto di superficie risp. uso alternativo? (p. es. ampliamento del tetto, ecc.)

<input type="checkbox"/>	si	Le potenzialità edificatorie del fondo sono determinate dalle norme di attuazione del piano regolatore attualmente in vigore.
<input checked="" type="checkbox"/>	no	

**Oggetto di lusso**

<input type="checkbox"/>	si	Casa monofamiliare con finiture interne di qualità economica.
<input checked="" type="checkbox"/>	no	

# AGNO 398

## VALUTAZIONE QUANTITATIVA

<b>1. In genere</b>	<b>Abitazione</b>	<b>a.)</b>	<b>...</b>	<b>b.)</b>	<b>...</b>	<b>c.)</b>	
<b>1.1. Tasso di capit. (in %)</b>		<b>%</b>		<b>%</b>		<b>%</b>	<b>Valori indicativi / suggerimenti</b>
a.) Tasso di base		2.60		0.00		0.00	
b.) Supplementi/deduzioni macrolocal		0.80		0.00		0.00	
c.) Supplementi/deduzioni microlocal		0.15		0.00		0.00	
<b>d.) Supplementi: dettaglio</b>							<b>Costi di gestione in % del valore locativo</b>
	<b>Costi CHF</b>		<b>Costi CHF</b>		<b>Costi CHF</b>		<b>Abitazione</b>
* - Costi di gestione	240	0.11	0	0.00	0	0.00	2.00%
* - Spese manuten.	720	0.32	0	0.00	0	0.00	6.00%
* - Costi amministr.	540	0.24	0	0.00	0	0.00	4.50%
* - Rischio locativo	240	0.11	0	0.00	0	0.00	2.00%
- Accantonamenti	2'177	0.96	0	0.00	0	0.00	0.78%
Totale supplementi:	3'917	1.72	0	0.00	0	0.00	Valore a nuovo imm: 277'440.00
	<b>Totale a.)</b>		<b>Totale b.)</b>		<b>Totale c.)</b>		Quota valore a nuovo imm.: 35%
* Per calc.dir. sup. e del valore attuale	<b>Costi CHF</b>		<b>Costi CHF</b>		<b>Costi CHF</b>		Tasso d'interesse: 2.60%
							Ciclo: 30 anni
							Accantonamento: 2'177
<b>Totale tasso di capitalizzazione</b>		<b>5.27</b>		<b>0.00</b>		<b>0.00</b>	

### Motivazioni, osservazioni

<b>1.2. Valore reddituale sulla base del</b>	Valore locativo	<input checked="" type="checkbox"/>	Valutazione del perito
	Reddito effettivo	<input type="checkbox"/>	
<b>1.3. Cubatura, norma utilizzata per m3</b>		<input checked="" type="checkbox"/>	SIA 116
			Volumi e superfici calcolati dal perito

### 2. Valore reale

a. Valore reale CCC	%	Unità pz/m2/m3	CHF/pz/m2/m3	Quota (%)	CHF	CHF
<b>0 Terreno</b>						
Terreno complementare		51	1'150		58'650	
		0			0	
		0			0	
* Totale terreni	(m2)	51	1'150	26%		58'650
<b>1 Lavori preliminari</b>						
		1	5'000	2%		5'000
<b>2 Immobile</b>						
Edificio abitativo, tutti i volumi compreso supplementi		408	680		277'440	
					0	
- Deprezzamento per vetustà (obsolescenza)	46.00%				-127'622	149'818
					0	
					0	
- Deprezzamento per vetustà (obsolescenza)	0.00%				0	0
					0	
					0	
- Deprezzamento per vetustà (obsolescenza)	0.00%				0	0
					0	
Totale imm. valore costruzione nuova	(m3)	408			277'440	
- Totale deprezzamento per vetustà					-127'622	
Totale edifici valore corrente				65%		149'818
<b>4 Sistemazione esterna</b>						
Gardinetto e annessi						
Immobile 2		10	200		2'000	
Immobile 3					0	
- Deprezzamento per vetustà					0	
Totale sistemazione esterna	20.00%				-400	
<b>5 Costi secondari</b>						
Costi secondari 1-3				1%		1'600
Costi secondari 1-3 (Variante: Unità x CHF)	5.00%				13'972	
Totale costi secondari	0.00%				0	
<b>Valore reale totale</b>				6%		13'972
Quota di valore PPP / quota %o				100%		229'000
Valore reale secondo il totale della quota di valore	0	/	1'000			
Calcolo valore del terreno secondo la categoria di posizione (SVKG, SEK/SVI)						0
* viene considerata solo la porzione di terreno "Totale terreni"			CP:	2.65	=	CHF 1'142

# AGNO 398

## 3. Valore di reddito

a. Valore di reddito	Numero unità	SU (m2) /unità	Canone locativo effettivo				Valore locativo durevole				Quota %	
			CHF/m2/p.	CHF/m. /unità	CHF/m. /unità	CHF/m2/p.	CHF p.a.	CHF/m2/p.	CHF/m. /unità	CHF p.a.		
Casa monofamiliare	1	75	0	0	0	0	160	0	0	12'000	100%	
			0	0	0	0	0	0	0	0		
			0	0	0	0	0	0	0	0		
			0	0	0	0	0	0	0	0		
			0	0	0	0	0	0	0	0		
			0	0	0	0	0	0	0	0		
			0	0	0	0	0	0	0	0		
			0	0	0	0	0	0	0	0		
			0	0	0	0	0	0	0	0		
			0	0	0	0	0	0	0	0		
Garage sotterraneo, Box separati										0	100%	
Carport										0		
Posteggi esterni										0		
/. Sup. sfitte di base in %										0		
<b>Totale p.a.</b>	<b>1</b>	<b>75</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>160</b>	<b>1'000</b>	<b>12'000</b>	<b>100%</b>	
<b>Valore di reddito Abitazione</b>										<b>Tasso di capitalizz.: 5.27 %</b>	<b>227'700</b>	<b>100%</b>

b. Valore di reddito	Numero unità	SU (m2) /unità	Canone locativo effettivo				Valore locativo durevole				Quota %	
			CHF/m2/p.	CHF/m. /unità	CHF/m. /unità	CHF/m2/p.	CHF p.a.	CHF/m2/p.	CHF/m. /unità	CHF p.a.		
...			0	0	0	0	0	0	0	0	0%	
			0	0	0	0	0	0	0	0		
			0	0	0	0	0	0	0	0		
			0	0	0	0	0	0	0	0		
			0	0	0	0	0	0	0	0		
			0	0	0	0	0	0	0	0		
			0	0	0	0	0	0	0	0		
			0	0	0	0	0	0	0	0		
			0	0	0	0	0	0	0	0		
			0	0	0	0	0	0	0	0		
Garage sotterraneo, Box separati										0	0%	
Carport										0		
Posteggi esterni										0		
/. Sup. sfitte di base in %										0		
<b>Totale p.a.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	
<b>Valore di reddito ...</b>										<b>Tasso di capitalizz.: 0.00 %</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

c. Valore di reddito	Numero unità	Su (m2) /unità	Canone locativo effettivo				Valore locativo durevole				Quota %	
			CHF/m2/p.	CHF/m. /unità	CHF/m. /unità	CHF/m2/p.	CHF p.a.	CHF/m2/p.	CHF/m. /unità	CHF p.a.		
...			0	0	0	0	0	0	0	0	0%	
			0	0	0	0	0	0	0	0		
			0	0	0	0	0	0	0	0		
			0	0	0	0	0	0	0	0		
			0	0	0	0	0	0	0	0		
			0	0	0	0	0	0	0	0		
			0	0	0	0	0	0	0	0		
			0	0	0	0	0	0	0	0		
			0	0	0	0	0	0	0	0		
			0	0	0	0	0	0	0	0		
Garage sotterraneo, Box separati										0	0%	
Carport										0		
Posteggi esterni										0		
/. Sup. sfitte di base in %										0		
<b>Totale p.a.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	
<b>Valore di reddito ...</b>										<b>Tasso di capitalizz.: 0.00 %</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

Totale superficie utile		m2	75	
Prezzo medio m2 p.a.		CHF	160	
Valore locativo per anno (incl. altri utilizzi, incl. deduzioni)		CHF	12'000	100%
Reddito locativo effettivo per anno (incl. altri utilizzi, incl. deduzioni)		CHF	0	
Tasso medio di capitalizzazione			5.27%	
Valore di reddito		CHF	227'700	100%
Valore di reddito totale		CHF	227'700	

Motivazioni, osservazioni

VALUTAZIONE

Calcolo del valore commerciale

Valore reale totale	Ponderazione		1 x valore reale	CHF	229'000
Valore di reddito totali	Ponderazione		0 x valore di reddito	CHF	227'700
<b>Valore commerciale ponderato</b>				<b>CHF</b>	<b>229'000</b>
<b>Deduzioni (CHF) (vanno dedotti i diritti di abitazione, d'usufrutto, ecc.)</b>					
Manutenzione assolutamente necessaria		0		CHF	0
Diritto di abitazione/Diritto d'usufrutto		0	sec. allegato DA_DU	CHF	0
Minor introito temporaneo		0	sec. allegato VA	CHF	0
Altre deduzioni		0		CHF	0
<b>Supplemento (CHF)</b>					
Altri supplementi		0		CHF	0
Maggior introito temporaneo		0	sec. allegato VA	CHF	0
<b>Valore commerciale</b>				<b>CHF</b>	<b>229'000</b>
<b>Valore commerciale con diritto di superficie</b>					
				sec. allegato	0
<b>Deduzioni (CHF) (vanno dedotti i diritti di abitazione, d'usufrutto, ecc.)</b>					
Manutenzione assolutamente necessaria		0		CHF	0
Diritto di abitazione/Diritto d'usufrutto		0	sec. allegato DA_DU	CHF	0
Minor introito temporaneo		0	sec. allegato VA	CHF	0
Altre deduzioni		0		CHF	0
<b>Supplemento (CHF)</b>					
Altri supplementi		0		CHF	0
Maggior introito temporaneo		0	sec. allegato VA	CHF	0
<b>Valore commerciale con diritto di superficie (valore attualizzato)</b>				<b>Valore commerciale con diritto di superficie</b>	<b>CHF</b>
					0
<b>Variante: Valore commerciale con valore attualizzato</b>					
				sec. allegato VA	CHF
					0
<b>Deduzioni (CHF) (vanno dedotti i diritti di abitazione, d'usufrutto, ecc.)</b>					
Manutenzione assolutamente necessaria		0		CHF	0
Diritto di abitazione/Diritto d'usufrutto		0	sec. allegato DA_DU	CHF	0
Minor introito temporaneo		0	sec. allegato VA	CHF	0
Altre deduzioni		0		CHF	0
<b>Supplemento (CHF)</b>					
Altri supplementi		0		CHF	0
Maggior introito temporaneo		0	sec. allegato VA	CHF	0
<b>Valore commerciale con valore attualizzato</b>				<b>CHF</b>	<b>0</b>
<b>Valore commerciale utilizzato</b>					
				Valore reale	CHF
					230'000

Motivazioni

La proprietà in esame è una casa monofamiliare, e non rientra nella tipologia degli immobili orientati al reddito, pertanto il valore a reddito è solo indicativo e non viene considerato ai fini della presente valutazione.

Il valore commerciale indicato è da intendersi senza la deduzione dell'onere di abitazione vita natural durante (vedi estratto di registro fondiario) a favore di a favore di Teggi Enrico Gino 15.3.1921 e Teggi Enrico 28.10.1950.

Osservazioni

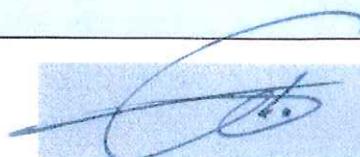
La presente valutazione è stata allestita in funzione della documentazione ricevuta e delle circostanze a conoscenza del perito. Le parti nascoste o inaccessibili non sono state esaminate, e pertanto il perito non ha potuto verificare eventuali carenze occulte, sia tecniche sia di manutenzione.

Luogo: Lugano

Firma:

Data: 27 aprile 2018

Perito



**autentica** Arch. Omar Antonelli (Partner)  
 & partners

Calcolo del valore del terreno

Calcolo del valore del terreno sec. la categ. di posizione				Valutazione	Classe	Media
sec. allegato CP A		sec. allegato CP U A S				
<input checked="" type="checkbox"/>	Categoria di posizione Immobili abitativi	<input type="checkbox"/>	Categoria di posizione Ufficio artigianato vendita	<input type="checkbox"/>	Categoria di posizione Industria artigianato	
A	Ubicazione	A	Ubicazione	A	Ubicazione	1 4.00
B	Utilizzo	B	Utilizzo	B	Utilizzo	1 4.00
C	Posizione	C	Posizione	C	Posizione	1 1.75
D	Collegamenti	D	Collegamenti	D	Collegamenti	1 5.00
E	Condizioni di mercato	E	Condizioni di mercato	E	Condizioni di mercato	1 3.50
<b>Motivazioni, osservazioni</b>				<b>Totale</b>		18.25 3.65
Fattore di riduzione in considerazione dell'ubicazione a ridosso della strada cantonale con conseguente forte inquinamento acustico e atmosferico.				Fattore di incremento	0.00	0.00 0.00
				Fattore di riduzione	1.00	-1.00 -1.00
				<b>Categoria di posizione</b>		<b>3.15 2.65</b>

Calcolo della cubatura

Edificio	Parte dell'edificio	Lungh.	Largh.	Altezza	Fattore	m3	Totale m3
Edificio abitativo, tutti i volumi con		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
							0.00
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
							0.00
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
							0.00
<b>Totale</b>							<b>0.00</b>

Età economica (obsolescenza)

Edificio	Gruppi principali CCC	Anni	Ponderazione		Durata di vita totale	Totale
Edificio abitativo, tutti i volumi con	Costruzione grezza 1	80.0	1	80	100	
	Costruzione grezza 2	50.0	2	100		
	Finiture	40.0	3	120		
	Impianti	40.0	4	160		
	<b>Totale</b>			10	460	1.00
	Costruzione grezza 1	-	1	-	100	
	Costruzione grezza 2	-	2	-		
	Finiture	-	3	-		
	Impianti	-	4	-		
	<b>Totale</b>			10	-	1.00
	Costruzione grezza 1	-	1	-	100	
	Costruzione grezza 2	-	2	-		
	Finiture	-	3	-		
	Impianti	-	4	-		
	<b>Totale</b>			10	-	1.00

## Categorie di posizione immobili abitativi

Quota utilizzo

1'000 / 1'000

Principali criteri	CP 1	CP 2	CP 3	CP 4	CP 5	CP 6	CP 7	CP 8	CP 9	CP 10	
<b>A Ubicazione</b>											4.15
Casale, masseria	isolato	Vicino a un villaggio	Vicino a una città								CP
Villaggio, piccola località, isolato		Ai margini del villaggio	Ai centro del villaggio								4.00
Villaggio in una regione importante			Ai margini del villaggio	Ai centro del villaggio							4.00
Grossa località, cittadina			Periferia	Strada principale	Centro della località						
Città di medie dimensioni				Sobborghi	Periferia urbana	Quartiere esterno					
Grande città svizzera					Sobborghi	Periferia urbana	Quartiere esterno	Nucleo urbano			
Località di vacanza			Località di vacanza più semplici		Località di vacanza di media categoria		Quartiere esterno	Quartiere urbano	Centro città	Centro per affari e acquisti	
<b>B Utilizzo</b>											6.50
Zone miste											
Zone residenziali											
Grado di sfruttamento realizzabile											7.00
<b>C Posizione</b>											6.00
Attrattiva											1.75
Emissioni, inquinamento acustico											2.00
<b>D Collegamenti</b>											1.50
Trasporti pubblici											5.00
Servizi pubblici, acquisti, cultura, ecc.											5.00
<b>E Condizioni di mercato</b>											3.50
Domanda e offerta per l'oggetto in questione											3.50

**Importanti indicazioni:** Valutazione sempre concreta per l'oggetto in questione. Porte una sola nota per ciascun criterio principale. Categoria di posizione = media dei 5 criteri principali. Osservare differenze dalla tabella delle categorie di posizione „Uffici Artigianato Vendita“

Ufficio dei registri  
del distretto di Lugano  
Registro fondiario definitivo  
Via Bossi 2a  
6900 Lugano  
091 815 53 71  
091 815 55 88

telefono  
fax

Repubblica e Cantone Ticino  
Dipartimento delle istituzioni  
Divisione della giustizia

Lugano, 24.04.2018

## DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: AGNO  
Numero fondo: 398 eGRID: CH440702916760

Superficie totale: m<sup>2</sup> 51  
Ubicazione: Agno  
Numero piano: 5  
Intavolazione nel SIFTI: 23.08.2002

### COPERTURA DEL SUOLO

A	m <sup>2</sup>	41	EDIFICIO
NE	m <sup>2</sup>	10	SUPERFICIE NON EDIFICATA - RIVESTIMENTO DURO

### PROPRIETA'

TEGGI MARZIO, 06.04.1977  
Modo di acquisto  
DONAZIONE, DG 29752/24.11.2009  
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 14126/07.06.2011

### SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

- A) D. IMMISSIONE SCOLO ACQUE LURIDE  
a carico RF di AGNO part. 637  
Minuta 04.12.1940
- B) O. TUBAZIONE DI SCOLO ACQUE LURIDE  
a favore RF di AGNO part. 636, 637  
Minuta 04.12.1940
- C) O. SPORGENZA (398/2, II.P E SOLAIO)  
a favore RF di AGNO part. 636  
Minuta 04.12.1940
- D) O. ABITAZIONE  
a favore TEGGI ENRICO GINO, 15.03.1921  
VITA NATURAL DURANTE  
DG 21573/01.10.2007
- E) O. ABITAZIONE  
a favore TEGGI ENRICO, 28.10.1950  
VITA NATURAL DURANTE  
DG 29753/24.11.2009

Comune di AGNO, fondo 398, estratto

Lugano, 24.04.2018

**ONERI FONDIARI**

Nessun onere fondiario.

**MENZIONI**

**PIANO REGOLATORE**

DG 17788/30.10.1981

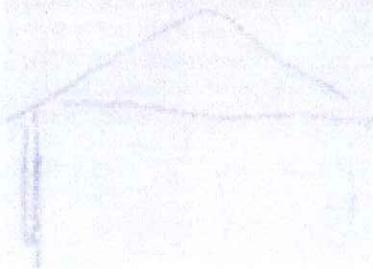
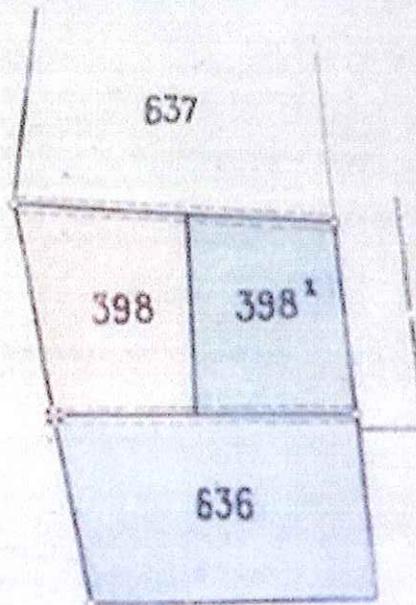
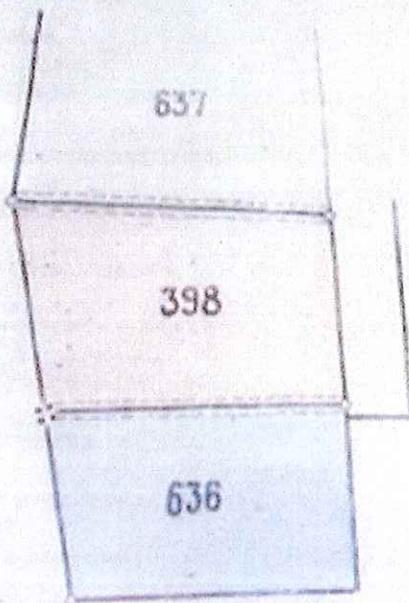
*Queste informazioni non hanno alcuna valenza giuridica. Vincolante è solamente l'estratto ufficiale rilasciato dal competente Ufficio dei registri distrettuale.*

# Parcelia 398

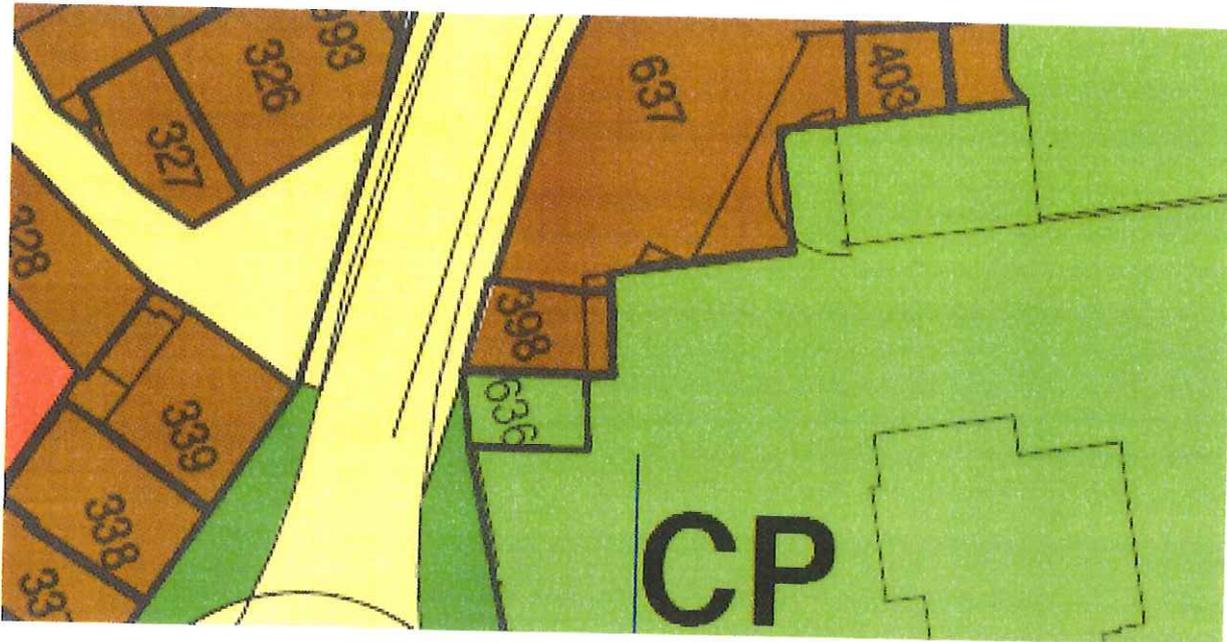
Piano terreno e Cantina

1° Piano e balconi

1° piano



# PIANO DELLE ZONE E NORME MAPPALE 398 RFD DI AGNO



- |               |  |   |   |
|---------------|--|---|---|
| <b>NS</b>     | Nucleo storico   |  | Zona con esclusione delle costruzioni (SUL computabile nel calcolo dell' I.s.)  |
| <b>R2</b>     | Zona residenziale estensiva (I.s. = 0.4)                         |  | Comparto in cui i VLI sono probabilmente superati (obbligo di perizia tonica)   |
| <b>R3</b>     | Zona residenziale semi-estensiva (I.s. = 0.6)                    |  | Linea di costruzione (allineamento)   |
| <b>R4</b>     | Zona residenziale semi-intensiva (I.s. = 0.8)                    |  | Linea di arretramento dalle strade  |
| <b>RE</b>     | Zona residenziale intensiva (I.s. = 1.2)                         |  | Linee di arretramento dai corsi d'acqua<br><small>(la linea lungo il Vecchio Veduggio non sono approvate e devono essere oggetto di variante di PR)</small> |
| <b>CO-SE</b>  | Zona commerciale-servizi (I.s. = 1.0)                            |  | Attrezzature e costruzioni di interesse pubblico  |
| <b>CO-SEA</b> | Zona commerciale-servizi di pertinenza aeroportuale (I.s. = 1.0) |  | Strade  |
| <b>AR-IN</b>  | Zona artigianale-industriale (5 m3/m2)                           |  | Posteggi  |
| <b>IN</b>     | Zona industriale (5 m3/m2)                                       |  | Strade pedonali e ciclabili   |
| <b>ZPS</b>    | Zona particolare Serocca   |  | Strade pedonali   |
| <b>IP</b>     | Insedimento particolare - Grotto in località Ronco-Sasselli      |  | Sentieri e passi pubblici   |
| <b>PRP</b>    | Zona oggetto di piano regolatore particolareggiato               |  | Area forestale  |
|               | <b>PRP1</b> Nucleo di Cassina                                    |   |   |
|               | <b>PRP2</b> Nucleo di Serocca                                    |   |   |
|               | <b>PRP3</b> Comprensorio riva del lago                           |   |   |
|               | <b>PRP4</b> Comprensorio centro - piazza S.Provino               |   |   |

## NA NUCLEO STORICO (NS)

1. Comprende tutta la zona indicata sul piano delle zone con colore marrone.
2. Le costruzioni devono essere, di regola, destinate alla residenza.  
Sono ammesse eccezioni per attività lavorative non moleste compatibili con la residenza.  
Per i locali con affaccio sul campo stradale al piano-terreno degli edifici a contatto con Strada Regina, Contrada S.Marco e Contrada Nuova è auspicabile la destinazione ad attività lavorative.
3. Sono ammessi riattamenti, trasformazioni ed ampliamenti degli edifici esistenti, a condizione che si rispettino le caratteristiche strutturali e tipologiche preesistenti.
4. Le demolizioni totali degli edifici principali sono di regola escluse.  
Nel caso la demolizione si rendesse necessaria per motivi di stabilità e sicurezza o per l'impraticabilità di un recupero economicamente sostenibile, dovrà essere realizzato un edificio sostitutivo. La ricostruzione dovrà in tal caso avvenire secondo criteri di restauro morfologico congruente con l'assetto plano-volumetrico e la tipologia del contesto edificato di contorno.  
La villa esistente al mapp. 277 deve essere mantenuta nella sua struttura ed assetto volumetrico esistente. In particolare le facciate devono essere tutelate. E' ammessa la ristrutturazione interna ed un diverso assetto dei locali.
5. L'ampliamento del volume di edifici esistenti è ammesso (in verticale e in orizzontale) nei limiti di un adeguato inserimento estetico-architettonico e secondo l'allineamento storico degli edifici circostanti.
6. Gli interventi edilizi devono essere riferiti alla tipologia degli edifici tradizionali e rappresentativi del nucleo. La volumetria e gli elementi architettonici principali (tetto, aperture, facciate) dovranno quindi essere progettati con criteri coerenti sia per ciò che riguarda la forma, le dimensioni ed il materiale.  
Valgono in particolare le seguenti prescrizioni:
  - a) il tetto deve essere a falde con un andamento simile alle pendenze tradizionali e con copertura in tegole rosse o coppi.  
Sono esclusi squarci e terrazze, ad eccezione di aperture tipo "Cupolux" o simili di dimensioni contenute
  - b) le aperture in facciata devono essere di regola rettangolari, con il lato più lungo nel senso verticale
  - c) le porte e le finestre devono essere di regola in legno. Sono escluse lamelle o avvolgibili esterne ai serramenti
  - d) i parapetti dei balconi e dei loggiati devono essere di semplice disegno ed eseguiti con materiali tradizionali. Sono in particolare escluse lastre traslucide, mattoni silico-calcarei o simili

- e) le facciate devono essere eseguite con intonaco civile tinteggiato con colori al minerale. Il colore sarà stabilito con una prova-campione da sottoporre per approvazione al Municipio
  - f) gli elementi architettonici originali e caratterizzanti le facciate come balconi, loggiati, aperture, mensole, architravi, gronde, devono essere mantenuti o ripristinati
  - g) tutte le domande di costruzione devono essere accompagnate da una documentazione fotografica, da un'accurata specifica dei materiali e dei colori che si intende utilizzare e da un rilievo della volumetria esistente allestito dal geometra
  - h) è vietata la posa di pannelli solari
  - i) eventuali elementi tecnici (griglie d'aerazione, termopompe, ecc.) devono essere integrati in modo opportuno (colori, materiali, ecc.) alla facciata dell'edificio principale, limitando eventuali sporgenze al minimo indispensabile
7. A titolo eccezionale sono ammesse altre tipologie e variabili degli elementi architettonici alla condizione che l'impianto plano-volumetrico e gli allineamenti corrispondano a quelli tradizionali. Il carattere d'eccezione dell'intervento deve essere motivato in modo esaustivo nella relazione tecnica accompagnante la domanda di costruzione.  
Motivi economici non sono considerati criteri sufficienti per la concessione di una deroga.
8. Negli spazi liberi, pubblici e privati, è esclusa la costruzione di edifici principali ed il fondo dovrà mantenere le caratteristiche e svolgere le funzioni di distacco, articolazione e suddivisione dello spazio costruito di contorno. Per il mappale 277 è esclusa la costruzione di edifici principali nel settore compreso tra via Sasselli e la strada privata d'accesso alla villa, mentre sono ammessi nel resto del mappale
9. Le opere di cinta devono essere conformi, per forma, dimensioni, materiali ed altezze alle caratteristiche architettoniche ed ambientali del nucleo tradizionale.
10. La contiguità è ammessa.  
Il Municipio può autorizzare o imporre la contiguità se ciò risultasse indispensabile per garantire interventi conformi ai criteri di restauro menzionati nel presente articolo.
11. Valgono le seguenti distanze minime:
- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| a) verso un fondo aperto            | a confine se senza aperture o a 1.50 m se con aperture                         |
| b) verso un edificio senza aperture | in contiguità se l'edificio è a confine a 3.00 m se l'edificio non è a confini |
| c) verso un edificio con aperture   | a 4.00 m   |
- Per casi eccezionali, e per la salvaguardia degli allineamenti tradizionali in particolare, possono essere concesse distanze inferiori o superiori a quelle prescritte qualora non risultino lesi gli interessi dei terzi e previa autorizzazione da parte delle competenti autorità cantonali.
12. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".
13. Alla zona è attribuito il GdS II.

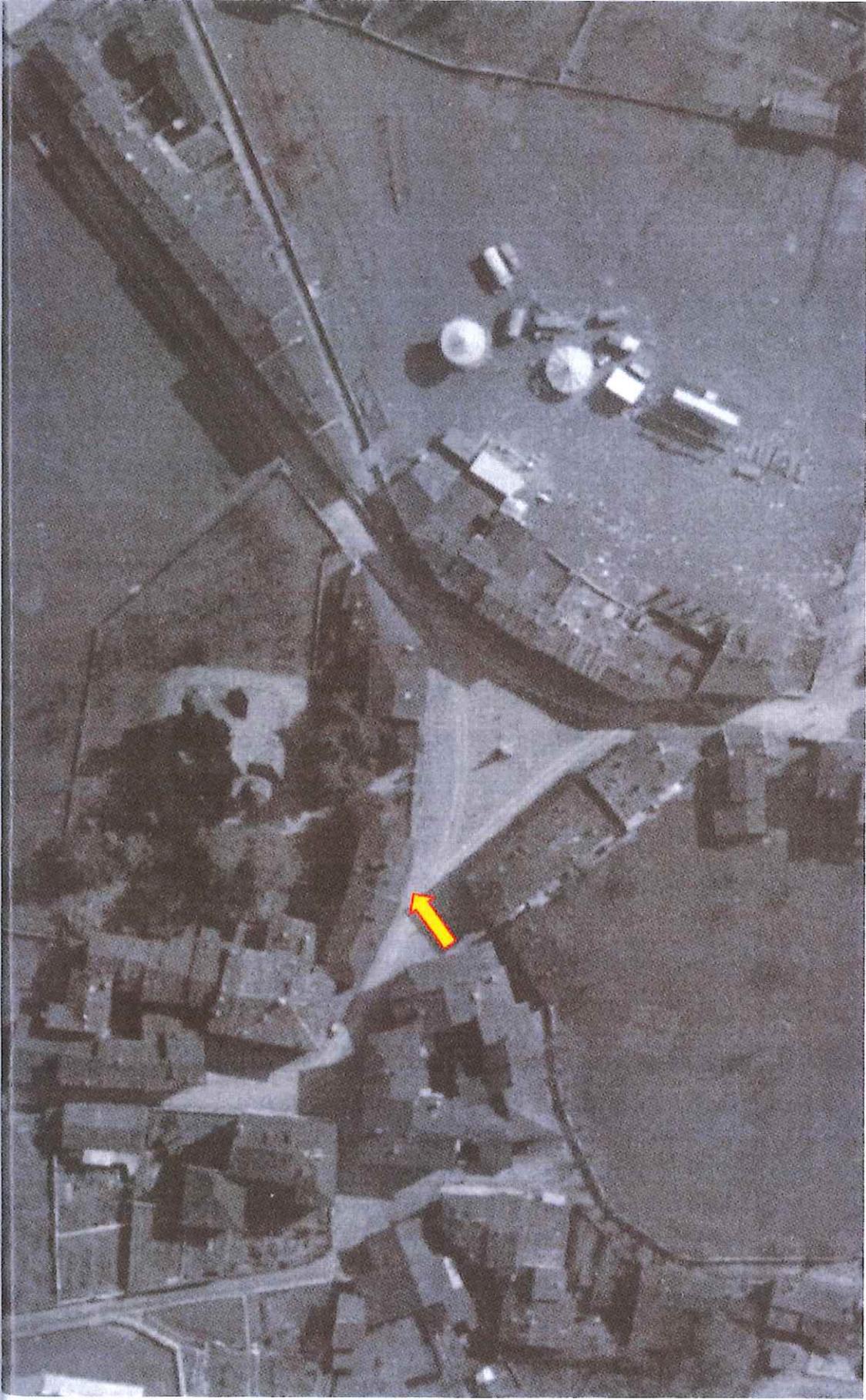


Foto aerea 14.3.1933

- Aria
- Balneabilità
- Energia
- Frane
- Idrologia
- Luce notturna
- Meteo
- Radiazioni non ionizzanti
- Rifiuti
- Prevenzione incidenti rilevanti
- Rumore
- Siti inquinati
- Suolo
- Traffico

## Siti inquinati

Catasto dei siti inquinati



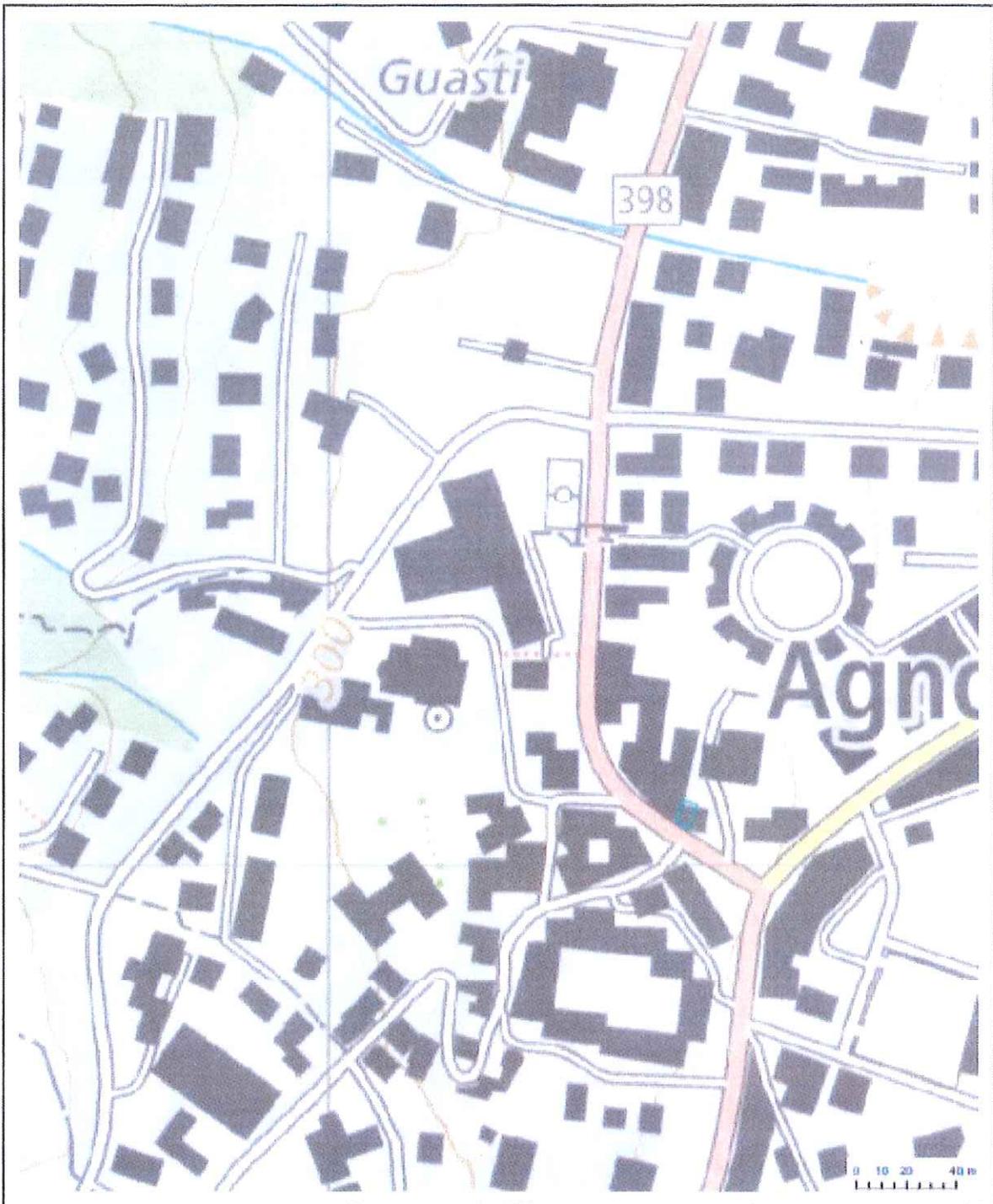
Classificazione (stato)

non sono prevedibili effetti dannosi o molesti	è necessario procedere a un'indagine	non deve essere né sorvegliato né risanato	deve essere sorvegliato	deve essere risanato	la necessità di un'indagine non è ancora stabilita
--	--------------------------------------	--	-------------------------	----------------------	--

Agno

Ricerca per località

Nessun caso trovato



## Pericoli Naturali

1:2'000

I dati visualizzati hanno solamente valore informativo.  
Essi sono assolutamente privi di valore giuridico.



© BIT-IT 1996-2018 © swisstopo (5704002143) Tele Atlas © CARTOPHERE  
Stampato: 27.04.2018 - 14.07.16



**NESSUN CASO TROVATO**