

R A P P O R T O D I S T I M A

Oggetto:

MAPPALI 851-1922-1923-1924

DI

AGNO

autentica & partners rappresentata da:

Omar Antonelli Arch. STS - OTIA
Fiduciario Immobiliare Membro S.V.I.T./S.E.K
CH - 6912 Lugano-Pazzallo



Lugano, il 2 febbraio 2022

AUTENTICA & PARTNERS S.A.

di Omar Antonelli Arch. Dipl. STS OTIA Fiduciario Immobiliare Membro SVIT/SEK
Via Sguancia 5 CH 6912 Lugano-Pazzallo
Tel. + 41 91 911 88 00 Fax. + 41 91 911 88 02
omarantonelli@licino.com
www.autentica.pro

MAPPALI 851-1922-1923-1924 DI AGNO

autentica
& partners

DATI DI BASE		Datore dell'ordine	Municipio di Agno
		Indirizzo, telefono	Piazza Natale Vicari 1 CH - 6982 Agno
		Perito	Autentica & partners, Arch. Omar Antonelli (Partner)
Numero perizia	AGNO 851-1922-1923-1924	Indirizzo, telefono	Via Sguancia 5 CH 6912 Lugano-Pazzallo
		Zona:	Industriale
		Dimensione fondo (m2):	4'449 m2 In zona industriale 1'091 m2 Strade
Proprietario / Cliente:	Comune di Agno		
Indirizzo:	Piazza Natale Vicari 1		
NPA / Località:	CH - 6982 Agno		
Registro fondiario:	Definitivo di Agno		
Particella no.:	851-1922-1923-1924		
Particella diritto di sup. :-			
Scopi della stima:	Valore commerciale	Stima ufficiale:	:-
Basi:			
Estratto del registro fondiario con testo integrale (data)	<input checked="" type="checkbox"/>	non ricevuto	-
Estratto di mappa/piano geometrico	<input checked="" type="checkbox"/>	Scaricato dal sito ufficiale del Cantone	2.2.2022
Certificato dell'assicurazione immobiliare	<input type="checkbox"/>	:-	
Specchietto degli inquilini / distinta affitti (data)	<input type="checkbox"/>	:-	
Piani	<input checked="" type="checkbox"/>	:-	
Fotografie	<input checked="" type="checkbox"/>	Scattate dal perito	3.2.2022
Catasto dei siti contaminati	<input checked="" type="checkbox"/>	I fondi in esame non sono iscritti nel catasto cantonale dei siti inquinati	11.7.2021
Atto 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"/>	Riprese dal sito ufficiale del comune	7.1.2022
Sopralluogo	<input checked="" type="checkbox"/>	Da solo	3.2.2022
Moltiplicatore d'imposta comunale	<input checked="" type="checkbox"/>	Estratto sito ufficiale del Cantone Ticino.	3.2.2022
Altri	<input type="checkbox"/>		
Altri	<input type="checkbox"/>		
Valore comm. al:	2 febbraio 2022	CHF	3'400'000



MAPPALI 851-1922-1923-1924 DI AGNO

GIUDIZIO DI VALORE

- | | |
|--|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 1 molto buono | <input type="checkbox"/> 4 mediocre |
| <input type="checkbox"/> 2 buono | <input type="checkbox"/> 3 medio |
| | <input type="checkbox"/> 5 pessimo |

Qualità dell'ubicazione del comune

Distanza dalla più vicina grande città, collegamento con mezzi pubblici, prestigio del luogo, intensità economica, infrastrutture pubbliche

3 Comune a vocazione residenziale industriale e artigianale, collegamento con mezzi pubblici medio, prestigio del luogo medio, intensità economica media, infrastrutture pubbliche medie. Moltiplicatore d'imposta comunale per il 2021 al 82%.

Qualità dell'ubicazione nel comune

Posizione dell'oggetto, accesso, vicinanza a negozi, scuole e mezzi pubblici, aree verdi

3 A circa 400 metri dalla stazione ferroviaria (Lugano-Ponte Tresa), accesso su strada di quartiere, negozi e centro commerciale nel raggio di 1 km, scuole a 5 minuti, mezzi pubblici a circa 400 metri, aree verdi nel raggio di 1,5 km con passeggiata a lago.

Edificabilità

Forma della particella, topografia, limitazioni di ordine pubblico e/o di diritto privato (divieto di costruzione, norme di confine, ecc.)

3 Forma trapezoidale, topografia pianeggiante, circa 1'090 m2 dei fondi in esame sono pianificati come strada nel piano delle zone, e 755 m2 circa come zona su cui non si può edificare ma i relativi indici possono essere computati sul resto del terreno.

Stato del terreno

Qualità del terreno, livello della falda freatica, ecc.

3 Al momento della stesura di questa perizia non risultano sondaggi geologici per stabilire la stratificazione del sottosuolo.
L'attuale uso posteggio a favore di una vicina carrozzeria deve essere disdetto per consentire l'insediamento di un cantiere, eventuali protrazioni concesse per vie legali di fatto impedirebbero l'edificazione dei mappali 1922 e 1923, se ci sono contratti di locazione in tal senso devono essere sciolti prima della messa in vendita dei fondi in esame.

Possibilità di affitto e di vendita

Domanda / offerta, valutazione del mercato a medio e lungo termine, superfici sfitte

3 Domanda superiore all'offerta, evoluzione stabile a corto termine, difficile dal prevedere a medio termine in funzione del singolare momento macroeconomico che stiamo attraversando.

Edificabilità

Urbanizzazione, accessi stradali, prescrizioni edili del piano regolatore/piano particolareggiato della zona, validità legale della costruzione e del piano regolatore

3 Vedi estratti di piano regolatore allegati.

Indice di edificabilità

3 5 m3 / m2

Servitù / annotazioni e menzioni

- | | | |
|--------------------------|----|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | si | Da verificare a registro fondiario |
| <input type="checkbox"/> | no | |

Rischi ecologici (p.es. siti contaminati, materiale edile inquinato, amianto, ecc.)

- | | | |
|-------------------------------------|----|--|
| <input type="checkbox"/> | si | I fondi in esame non sono inseriti nel catasto siti inquinati del Cantone Ticino |
| <input checked="" type="checkbox"/> | no | |

Potenziale

- | | | |
|-------------------------------------|----|--|
| <input type="checkbox"/> | si | Quello previsto dal piano regolatore, vedi allegati. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | no | |

MAPPALI 851-1922-1923-1924 DI AGNO

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

1. In genere	Produzione a.)	...	b.)	...	c.)
1.1. Tasso di capit. (in %)	%		%		%
a.) Tasso di base	3.30		0.00		0.00

d.) Supplementi: dettaglio

	Costi CHF		Costi CHF		Costi CHF		Costi di gestione in % del valore locativo		
							Produzione
* - Costi di gestione	16'635	0.12	0	0.00	0	0.00	2.50%		
* - Spese manuten.	33'270	0.25	0	0.00	0	0.00	5.00%		
* - Costi amministr.	23'289	0.17	0	0.00	0	0.00	3.50%		
* - Rischio locativo	40'589	0.30	0	0.00	0	0.00	6.10%		
- Accantonamenti	112'407	0.84	0	0.00	0	0.00	1.26%		8'898'000.00
Totale supplementi:	226'190	1.70	0	0.00	0	0.00			Quota valore a nuovo imm.: 35%
* Per calc.dir. sup. e del valore attuale	Totale a.) Costi CHF		Totale b.) Costi CHF		Totale c.) Costi CHF		Tasso d'interesse 3.30%	Ciclo: 20 anni	Accantonamento: 112'407
Totale tasso di capitalizzazione	5.00		0.00		0.00				

1.2. Valore reddituale sulla base del

Valore locativo
Reddito effettivo

 Valutazione del perito

1.3. Cubatura, norma utilizzata per m3

 SIA 116

 Volumi e superfici calcolate dal perito

2. Valore reale

a. Valore reale CCC	%	Unità pz/m2/m3	CHF/pz/m2/m3	Quota (%)	CHF	CHF
1 Lavori preliminari Preparazione terreno e accessi	(m2)			1.02%		100'000
2 Immobile Superficie del terreno		4'449				
Calcolo in base allo sfruttamento						
Base del fabbricato		1'589				
Base del fabbricato		14.00				
Altezza totale interrata		0.00				
Volume totale fuoriterra (m3)		22'245	400		8'898'000	
Volume totale interrato (m3)		0			0	
Volume totale altro (m3)					0	
Volume totale altro (m3)					0	
Totale immobile				90.60%		8'898'000
4 Sistemazione esterna Totale sistemazione esterna		2'000	80	1.63%		160'000
5 Costi secondari	5.00%			4.61%		452'900
Costi di finanziamento:		anni	fattore			
- Credito costr. (in % del CCC 1-4)	2.00%	1.50	0.50	1.40%		137'370
6 Costi di promozione					reddito annuo	
inserzioni, promozione (in % del reddito annuo)	3.00%			0.20%	665'400	19'962
Prima locazione (in % del reddito annuo)	8.00%			0.54%	665'400	53'232
Costi d'impianto senza terreno				100.00%		9'821'464

MAPPALI 851-1922-1923-1924 DI AGNO

VALUTAZIONE

Calcolo del valore del terreno

Valore di reddito						CHF	13'309'400
Valore reale: CCC 1-6 (senza terreno)						CHF	9'821'464
Valore del terreno incl. finanziamento	m2	4'449	x CHF	784		CHF	3'487'936
Costi del credito sul terreno	Rimunerazione: %	1.50				CHF	-52'319
Valore del terreno	m2	4'449	x CHF	772		CHF	3'435'617
Variante: differimento della realizzazione (valore in contanti)							
Differimento temporale:	anni						
Rimunerazione:	%						
CHF/m2	m2	4'449	x CHF	772		CHF	3'435'617

Valore commerciale	m2	4'449	x	770		CHF	3'426'000
Valore commerciale utilizzato (arrotondato)						CHF	3'400'000

Osservazioni

La presente valutazione è stata redatta in funzione della documentazione ricevuta e delle informazioni a disposizione del perito.

Allo stato attuale, senza un progetto, il perito non può sapere se vi saranno opposizioni al rilascio di una licenza edilizia o se vi saranno altre restrizioni attualmente non deducibili dall'analisi del piano delle zone e delle norme di attuazione del piano regolatore.

Il valore commerciale sopraccitato è inteso con l'ottenimento di una licenza edilizia che consenta lo sfruttamento massimo dei parametri di piano regolatore.

Sui fondi in esame, nel piano delle zone, figurano delle superfici che dovranno essere adibite a strada, il perito ha considerato tali superfici come prive di indici, e il valore commerciale sopraccitato non contiene eventuali futuri indennizzi derivanti da esproprio.

Al momento del sopralluogo il mappale 1922 era parzialmente utilizzato come posteggio di una vicina carrozzeria, e il mappale 1923 interamente utilizzato come posteggio della stessa carrozzeria, il perito non ha considerato eventuali redditi locativi derivanti da questa destinazione attuale, e il valore commerciale sopraccitato è inteso con un contratto di locazione che possa essere sciolto nel corto termine senza contenziosi con il locatario.

Luogo:

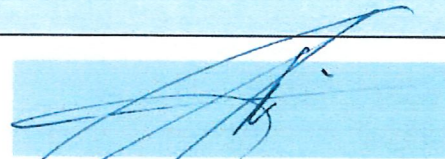
Lugano

Firma:

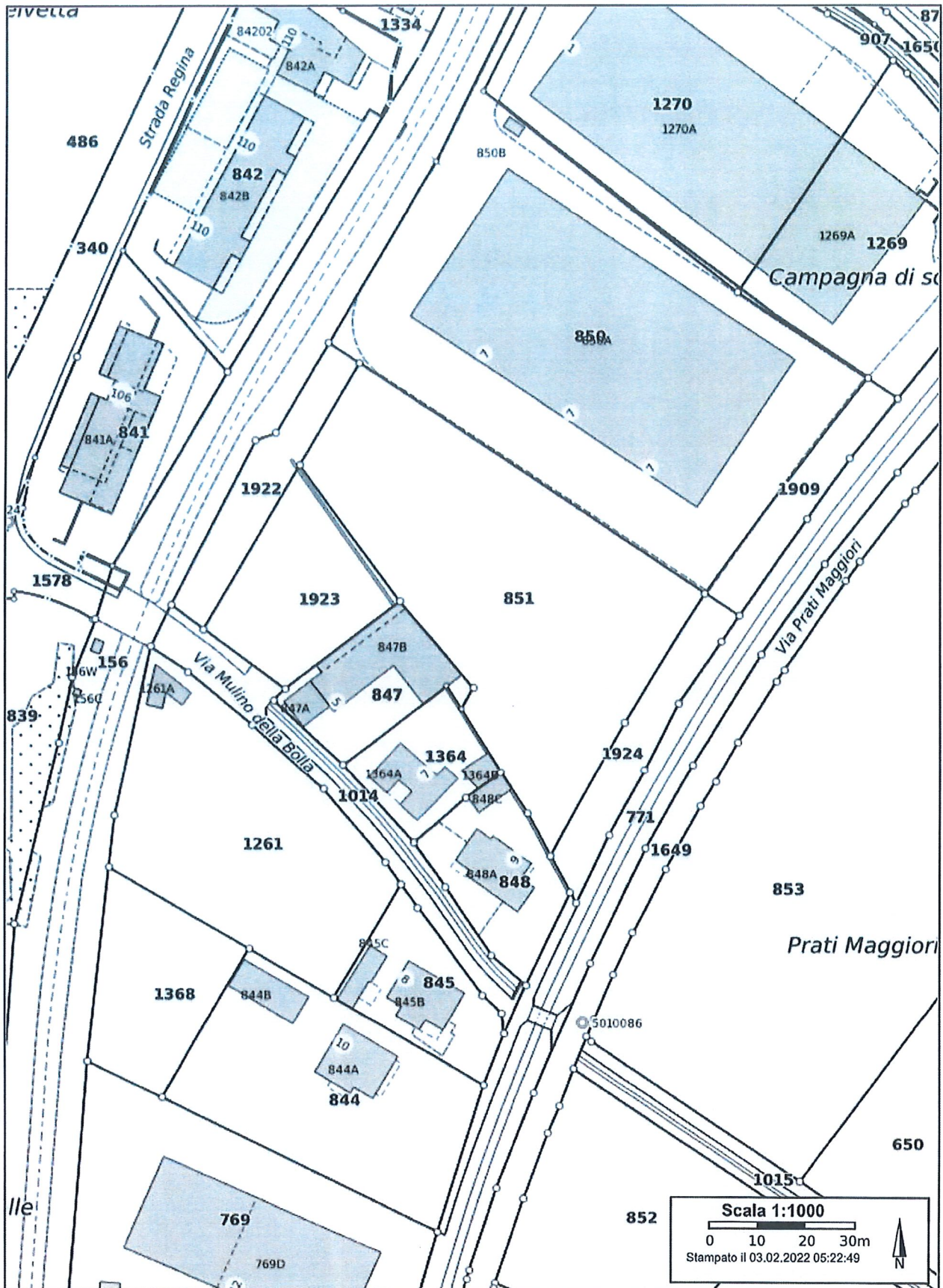
Data:

2 febbraio 2022

Perito



Arch. Omar Antonelli (Partner)



ART. 44 ZONA INDUSTRIALE (IN)

1. Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore blu.
2. Sono ammesse unicamente attività industriali.
La residenza è proibita ad eccezione dei vani abitativi giustificati dalle necessità di custodia o sorveglianza degli stabilimenti.
E' pure esclusa la realizzazione di magazzini e depositi e simili salvo di quelli al servizio delle aziende industriali compatibili con la destinazione.
L'azienda industriale dovrà avere, di regola, un'attività con alto valore aggiunto e presentare un buon potenziale innovativo. Possono essere concesse facilitazioni per le costruzioni esistenti.
Non sono ammesse nuove costruzioni, ampliamenti o trasformazioni di stabili esistenti per la residenza, ristoranti, bar o simili ad eccezione delle cantine e mense aggregate alle aziende.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

a) di edificabilità massimo	5.0	m3/m2
b) altezza massima del fabbricato alla gronda	14.0	m
c) altezza massima del fabbricato al colmo	16.0	m
d) distanza minima da confine	5.0	m
e) distanza minima tra fabbricati	10.0	m

Deroghe alla distanza tra fabbricati, per edifici situati sullo stesso fondo, possono essere concesse in via eccezionale per giustificati motivi tecnico-costruttivi. La distanza tra fabbricati e da confine dovrà in ogni caso ossequiare le disposizioni sulla polizia del fuoco.
4. Gli edifici dovranno rispettare le linee d'arretramento istituite dal piano.
L'edificazione deve tener conto di salvaguardare gli spazi opportuni per la realizzazione dell'arredo con alberature.
5. E' ammessa la contiguità.
6. Non sono applicabili le disposizioni dell'art. 21 Piano di quartiere facoltativo.
7. Nelle zone indicate con tratteggio blu è esclusa la costruzione di edifici principali e sono di regola destinate all'arredo con alberature.
Queste aree possono essere conteggiate come superficie edificabile del fondo.
8. I posteggi per gli addetti possono di regola essere realizzati in sotterraneo; quelli per i visitatori in superficie.
9. Per i mapp. 846-850-851 è istituito l'obbligo di riordino fondiario a parità di superficie. Il riordino può essere definito su base volontaria, con accordo fra i proprietari interessati, o imposto dal Comune in base alla Lrpt.
10. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".
11. Alla zona è attribuito il GdS III.

NS	36	Valgono le disposizioni dell'art. 36 NAPR.										residenziale
R2	37	0.4	-	7.5	9.5	3.0	6.0	si	no	40%	residenziale	
R3	38	0.6	-	10.5	12.5	4.0	8.0	si	si	40%	residenziale	
R4	39	0.8	-	13.5	15.5	5.0	10.0	si	si	40%	residenziale	
				11.8 (a)	13.8 (a)							
R6	40	1.2	-	19.5	21.5	6.0	12.0	si	si	30%	residenziale	
				11.8 (a)	13.8 (a)							
CO-SEA	41	1.0	-	13.5	15.5	5.0	10.0	si	si	-	insediamenti di pertinenza aeroportuale	
				11.8 (a)	13.8 (a)							
				19.5 (b)	21.5 (b)							
CO-SE	42	1.0	-	13.2	15.2	6.0	12.0	si	si	-	commerciale e servizi	
				12.2 (c)	12.2 (c)							
AR-IN	43	-	5.0	12.0	14.0	4.0	8.0	si	no	-	artigianale-industriale	
IN	44	-	5.0	14.0	16.0	5.0	10.0	si	no	-	industriale	
IP	45	700 m2	-	8.5	10.5	3.0	6.0	-	-	-	attività esistente (grotto)	
PRP1	46	Nucleo di Cassina	Valgono le disposizioni del PRP. Fino all'approvazione del PRP valgono le disposizioni dell'art 36 NAPR "Nucleo storico di Agno".									
PRP2	46	Nucleo di Serocca	Valgono le disposizioni del PRP. Fino all'approvazione del PRP valgono le disposizioni dell'art 36 NAPR "Nucleo storico di Agno" (applicazione limitata al perimetro del nucleo definito dal PR '81 e riportato nel piano delle zone).									
PRP3	46	Riva del lago	Valgono le disposizioni del PRP. Fino all'approvazione del PRP gli insediamenti esistenti possono essere riattati e trasformati, ma non ampliati.									
		D12772	Valgono le disposizioni del PRP									