

Valutazione immobiliare



Tipo di immobile

Edificio industriale a reddito con spazi industriali-artigianali affittati, con un appartamento affittato; 29 posti auto esterni, 4 posti moto e uno posto auto disabili.

Particella numero 714, Strada Cantonale 16, CH-6989 Purasca

Nr. di valutazione 17.255

Proprietario

Cabalco SA, Croglio

Cliente

Cabalco SA Croglio, Strada Cantonale 16, CH-6989 Purasca

Datore dell'ordine

Cabalco SA Croglio, Strada Cantonale 16, CH-6989 Purasca

Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare

Riassunto	3
Dati immobile	6
Mandato	7
Basi per la valutazione	9
Posizione macro	12
Posizione micro	14
Terreno	16
Oggetto	19
Vendibilità/Mercato	22
Altri dati statistici/Benchmark	23
Sostenibilità	24
Valore del terreno	25
Chart classe di posizione	26
Redditi	27
Costi di esercizio	28
Deprezzamenti	29
Valore di reddito	30
Valore di mercato	33
Indici del valore reale	34
Rendimenti e indici	35
Documentazione fotografica	38
Commenti valutazione	54
Commenti generali	57
Definizione delle superfici	59
Criteri energetici	60
Radon	61
Rischio sismico	62
Rischio ecologico	63
Catasto fonico	64
Dati di riferimento	65
Glossario	66
Allegati	67

Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare

Osservazione al valore di mercato

Il presente valore di mercato è stato definito sulla base dello *Standard di Valutazione Svizzero (SVS)*, 3. edizione rivista ampliata e il contenuto della presente valutazione immobiliare corrisponde ai requisiti minimi dello standard e della norma ISO 17024.

La definizione del valore di mercato viene citata sotto il capitolo delle osservazioni. La presente valutazione viene svolta con i contenuti minimi richiesti dallo standard SVS. Inoltre fanno stato la SIA 416 (volumi e superfici) e la d-0165 indici nel management immobiliare.

Vengono inoltre considerati i requisiti minimi della RICS Red Book edizione 2017 e dove possibile le linee guide dello *standard internazionale di valutazione immobiliare (IVS)*, pubblicate da parte del *International Valuation Standard Council (IVSC)*.

Dove risulta possibile, si elaborano valutazioni immobiliari di regola dapprima con il metodo comparativo CH/SP (1. livello IVS) e comparato con il benchmark (2. livello IVS). Dopo si procede con i metodi di calcolo raccomandati da SVS, come il metodo del reddito, metodo costi di riproduzione e terreni la classe di posizione (3. livello IVS).

Si invita la nostra rispettabile clientela ad osservare la pagina "commenti", in particolare per quanto concerne oggi la differenza tra valore e prezzo, così come descritto nello SVS 3. edizione del 2017 al punto 4.1.3. Dovuto all'attuale situazione di bassissimo costo capitale terzi e la pressione da parte degli investitori istituzionali, possono subentrare condizioni particolari di mercato che fanno differire in taluni casi in modo sensibile la differenza tra valore e prezzo.

>> Nello scenario, il valore di mercato viene definito come proprietà a reddito come usuale per stabili di carattere artigianale e industriale.

Disclaimer:

Nel prossimo futuro sarà molto importante monitorare l'evoluzione dei prezzi, in quanto l'attuale guerra in atto in Ucraina, potrebbe avere delle ripercussioni a livello economico generale e quindi di riflesso potrebbe avere ripercussioni anche nel settore immobiliare. Al momento, definire quanto e cosa comporterà questo scenario, risulta impossibile. Inoltre riscontriamo una spinta inflazionistica anomala e un rincaro del costo del capitale e delle materie. Tenendo in debita considerazione quanto sopra esposto, anche il valore espresso nella presente valutazione è suscettibile di una possibile variazione di mercato che esula dalla consueta tolleranza nei valori e che al momento non risulta quantificabile.

Valore di mercato

4'660'000 CHF

Riassunto

Localizzazione

Particella posta in posizione ben visibile nel comune di Tresa e quartiere Croglio, lungo la strada cantonale (zona artigianale), non lontano da Ponte Tresa. Il collegamento per l'entrata autostradale Lugano-Sud si trova a Noranco. Il fondo gode di ottima visibilità ed è facilmente accessibile in quanto si trova direttamente lungo e a fianco alla strada. Posta, banca, negozi e fermate bus sono presenti nel raggio di circa 2 km. Il collegamento ferroviario è dato da Ponte Tresa a Lugano con la FLP. Collegamenti per Lugano e Luino sono presenti anche via bus.

Immobile

L'immobile che si trova sul fondo particella nr. 714, l'anno di costruzione risale al 1973 circa. Immobile dato in affitto a diverse aziende e ad una famiglia per uso abitativo di un appartamento. Trattasi di stabile industriale costruito in modo massiccio. Lo stesso vanta una SUL complessiva di circa 3'496 m² e di una volumetria SIA 416 di circa 12'960 m³. La struttura dispone di almeno 2 entrate diverse, è ben suddivisibile ed è stato costruito su tre livelli. All'esterno trovano posto circa 29 posti auto esterni suddivisi sul piazzale anteriore e sul retro dello stabile. Presenti 4 posti moto un posto auto per disabili.

Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare

Stato della costruzione

La sostanza immobiliare presente si trova in medio stato di manutenzione; allacciato alle infrastrutture comunali. Durante la visita non abbiamo trovato danni, crepe, muffe odori particolari o altro difetto grave. RaSi per la parte comune eseguito, certificato antincendio non presente. Radon non misurato. Rapporto amianto non presente.

Commerciabilità

Considerata la posizione un poco discosta dall'autostrada e dalla ferrovia commerciale, la macro e micro posizione, l'allacciamento alle infrastrutture del traffico pubblico, lo stato dell'edificio, il valutatore definisce la vendibilità come **mediocre-media** per uso stabile a reddito per investitori oppure uso proprio. Nel caso di vendita per scopo rendimento, è fondamentale la qualità degli inquilini, la durata dei contratti di locazione e il fabbisogno di rinnovo per i prossimi 10 anni. Domanda in leggera diminuzione, offerta presente soprattutto nel vecchio.

Canoni

Lo stabile artigianale viene affittato al momento in gran parte alla ditta Oteco SA come officina meccanica di precisione. Esiste con loro un contratto principale per 2'784 m² netti che scade al 30.09.2030 con definizione di pigioni scalari per 10 anni. Inoltre esiste un contratto normale abitativo familiare indeterminato. Secondo il libro ProperTI Market Study 2023 e nostro economic research, troviamo pigioni di mercato al 50% quantile con circa 100.- CHF/m² p.a. per spazi artigianali e industriali a dipendenza delle dimensioni, qualità dei singoli locali e dello stato degli stessi. Il canone effettivo del contratto principale si trova al momento a 60.- CHF/m² p.a. incluso posteggi che risulta attualmente sotto la media di mercato ma che si alzerà con il contratto scalare negli anni.

Rendimento netto (stato a valore di proseguimento): basso, con un rendimento netto (senza accantonamenti) di 3.65% circa.

Metodo di calcolo

Il metodo di calcolo scelto per stimare il valore di mercato del presente immobile è quello della comparazione diretta degli affitti, dove possibile ed eseguito il valore con il metodo reddituale netto. Il riferimento ai testi benchmark e ai calcoli in seguito dell'affitto con capitalizzazione statica netta del reddito duraturo e sostenibile. Comparazioni da banche dati del nostro reparto research Brülhart & Partners SA con il libro ProperTI Market Study 2023, banche dati terzi come testi statistici edonici, nonché esperienze proprie del reparto valutazioni immobiliari e comparazioni da offerte in internet dove possibile.

Sostenibilità secondo SVS

Non sono presenti attualmente accorgimenti per contribuire o aumentare criteri di sostenibilità sullo stabile. Riscaldamento a olio, parzialmente vetri singoli. Nessun particolare contributo al sociale né ambientale presente. Documenti o rapporto circa uno standard di sostenibilità, non sono presenti.

Rischi/opportunità:

Possibile lieve rischio ecologico per attività Noga meccanica di precisione. Particella iscritta al catasto cantonale siti inquinati. Presenza di amianto sulla struttura. Stabile affittato a lungo termine ma ad un unico inquilino grande. Posizione leggermente scostata per fornitori e consegna merce dai principali assi di transito (autostrada e ferrovia). Presenza di forte traffico sulla strada cantonale.

IFRS 13:

Il valore indicato è considerato come highest and best use.

Plausibilità dei risultati:

Ove possibile, il valore riportato è stato anche controllato per la plausibilità utilizzando i confronti nelle vendite (CHF/m²) nel quartiere e calcolato con vari metodi. Confronti diretti con le altre proprietà sono possibili solo in misura limitata. Non sono note ulteriori informazioni su affitti o vendite negli edifici adiacenti.

Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare

Luogo, data e firma

Ponte Tresa, 29.02.2024

Il valutatore immobiliare:



Pascal Brülhart, FRICS

*Direttore, ISO 17024/SEC 04.1 esperto certificato
per valutazioni immobiliari e valutazioni per tribunali*

Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare

Immagine oggetto



Comune	6989 Purasca
Numero particella	714
Tipologia immobile	Stabile Artigianale/Industriale
Superficie di piano	4'370 m ²
Superficie netta	3'933 m ²
Superficie locata	2'980 m ²
Superficie utile lorda	3'496 m ²
Superficie particella / quota se PPP	4'430 m ²
Numero posteggi esterni	29 pz
Anno di costruzione	1973
Valore assicurativo	6'000'000 CHF
Valore di mercato	4'655'000 CHF
Valore di reddito	4'656'902 CHF
Valore reale	4'415'717 CHF
Indice CHF/m² SP	1'065 CHF/m ²
Indice CHF/m² SN	1'184 CHF/m ²
Indice CHF/m² SUL	1'332 CHF/m ²
Rendimento lordo	4.22 %
Rendimento netto (dedotti costi e accantonamenti)	2.38 %
Rendimento netto (dedotti i costi)	3.65 %

Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare

Situazione, scopo della valutazione, incarico

Situazione: Il cliente desidera conoscere il valore di mercato dell'immobile in normali condizioni di mercato di uno stabile a reddito artigianale e per valutazione di singoli immobili a gestione RICS VPGA 4 ed incarica la Brülhart & Partners SA con un mandato di valutazione immobiliare in data 16.01.2024.

Scopo della valutazione: Definizione del valore di mercato = **(market value)**, allo scopo di un valore di continuità senza criteri di speculazione.

Secondo la formulazione del Tribunale federale, per valore di mercato è considerato "il prezzo ottenuto in operazioni immobiliari, concluse nella stessa regione, relative a fondi d'ubicazione e qualità uguali o analoghe a condizioni usuali". 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 di mercato orientato alla vendita.

Il valore di mercato da calcolare tiene conto 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, i canoni locativi ottenibili sostenibilmente, la qualità e i rischi nonché i costi che dovranno essere sostenuti in futuro.

Mandato:

Elaborare un rapporto di valutazione immobiliare con visita. La presente valutazione viene svolta quale valutazione immobiliare neutrale ed indipendente di parte.

L'oggetto da valutare, il tipo di utilizzo, la data di valutazione e di visita, il costo della valutazione, la valuta di riferimento, i documenti e l'informazione dettagliata inerente la base e la fonte dei documenti ecc. Sono stati definiti insieme al cliente prima di eseguire la stima immobiliare conformemente agli *Standard Red Book 2017 della RICS (VPS 1)*. Secondo indicazione del tribunale federale, il presente incarico si svolge secondo le regole del mandato, cfr. in BGE 127 III 328.

Onorario per la valutazione immobiliare - PS2 RICS:

La quotaparte dell'onorario per la presente valutazione e la somma complessiva di onorario per il presente cliente, sono da definirsi come quota **"minore"** in rispetto alla cifra d'affari complessiva della nostra azienda.

Quando la partecipazione di onorario rimane al di sotto del 5% della cifra d'affari totale, la si può definire di "minor entità". Una partecipazione tra il 5% e il 25% viene definita come "significativa". Una partecipazione oltre il 25% viene definita come "importante".

Visita e giorno di riferimento

VPS 2 RICS, visita e analisi:

Il sopralluogo e la vista dell'immobile è stato eseguito da parte del valutatore in presenza del signor Baldaccini il giorno 27.02.2024. Il valutatore ha potuto eseguire una visita completa di tutto lo stabile.

Il giorno di riferimento della valutazione immobiliare è il 27.02.2024.

I valori calcolati hanno validità per un normale periodo di vendita e fino a che le circostanze effettive, economiche e giuridiche o altri fattori influenti sul valore dell'immobile non subiscono modifiche. Nel presente caso la durata di validità è limitata a circa 6 a 12 mesi.

La struttura architettonica esistente viene valutata con un sopralluogo semplice. Le componenti edilizie non accessibili come le condotte e tracciati sottomuro o i materiali rivestiti, non vengono portate 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.

Non è stato effettuato nessun tipo di analisi tecnico approfondito sullo stabile da parte nostra in quanto non rientra in un mandato semplice di valutazione immobiliare.

Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare

Valutatore immobiliare

Brühlhart & Partners SA
Reperto valutazioni e consulenze immobiliari

Pascal Brühlhart, FRICS
Dipl. MAS Real Estate Management FHO
Dipl. Economista immobiliare internazionale BAK
Membro SIV, Esperto valutatore immobiliare SEK-SVIT
Valutatore immobiliare certificato ISO 17024/ SEC 04.01
Patente cantonale di fiduciario Immobiliare

Via la Piana 12
6988 Ponte Tresa
Tel. +41 91 606 63 60
info@bruelhart-partners.ch
www.bruelhart-partners.ch

Riserva e osservazioni

Tutti i valori calcolati nella presente valutazione immobiliare sono sotto riserva che il fondo sia libero da rischi ecologici e rifiuti. Per questa tematica non sono stati eseguiti ulteriori lavori, indagini e analisi.

I valori calcolati nel presente rapporto di valutazione immobiliare si basano sui documenti ricevuti e consegnati da parte del cliente. Il valutatore parte dal presupposto che tali documenti si riferiscano all'oggetto in questione e che i dati siano corretti.

La presente valutazione immobiliare non contiene eventuali oneri fiscali per trapassi di proprietà né oneri fiscali da plusvalori sulla sostanza immobiliare.

Al valutatore non sono stati forniti i giustificativi (dg.) di dettaglio elencati nell'estratto registro fondiario. Questi sono depositati presso l'ufficio registri distrettuale. Nel normale onere di valutazione di regola non è comprensivo tale onere.

Non sono contemplate nel mandato la misurazione e la valutazione inerente la questione elettrosmog, per l'isolazione fonica negli edifici nonché sostanze nocive come la formaldeide. Si rimanda a specialisti in quanto questi casi richiedono misurazioni speciali.

La presente valutazione immobiliare non ha e non riesce ad avere la pretesa di poter sostituire un'analisi di rapporto di antincendio come eseguita da specialisti del ramo. Lo stesso esula dal normale rapporto di valutazione immobiliare. Vengono, dove è il caso, elencate in modo limitato mancanze e criteri base.

Nell'ambito della valutazione immobiliare, al valutatore è concesso un margine d'errore riconosciuto dai tribunali, dal momento che la valutazione non è una scienza esatta con un grado di tolleranza circa del +/- 10%. Oscillazioni tra prezzo e valore possono essere usuali a dipendenza delle informazioni e dell'abilità di contrattazione tra le parti.

Limitazioni con la due diligence: la presente valutazione immobiliare non ha la pretesa di adempiere ad una due diligence completa ed esaustiva, così come spiegato al punto 6.5 dello SVS.

I nostri descrittivi nel presente rapporto sono puramente indicativi, fanno stato tutti i documenti ufficiali ricevuti e allegati alla valutazione immobiliare.

Rapporti tecnici come per esempio rapporti antincendio, rapporti rischio ecologico, fisica della costruzione, statica, rilievo digitale delle superfici ecc. non sono parte integrante di un normale e semplice mandato di valutazione immobiliare.

Documenti alla base della valutazione immobiliare

- Estratto del registro fondiario: Tresa-Croglio particella 714 , 4 pagine A4, del 22.03.2023
- Valore di stima cantonale: Tresa-Croglio particella 714, 1 pagina A4 del 27.03.2023
- Foglio di calcolo della stima cantonale: -.-
- Estratto di mappa catastale: online, 1 pagina A4, 1:1000 del 26.01.2024
- Norme PR e NAPR: Questionario possibilità edificatorie, UTC Tresa 31.01.2024 con allegato estratto piano delle zone ed estratto piano canalizzazioni, 5 pagine A4; estratto NAPR Art. 35, 3 pagine A4,
- Scheda indici: -.-
- Carta pericoli naturali: online estratto mappa e legenda, 2 pagina A4 del 20.02.2024
- Catasto cantonale siti inquinati: online, 4 pagine A4 del 26.01.2024, iscritto
- Catasto fonico cantonale: online, 2 pagine A4 del 26.01.2024
- Piani architetto: fotografie dei piani originali, 4 pagine A3
- Pagina A4 con indicato volume e SUL
- Piani per impiantistica: -.-
- Piani canalizzazioni: -.-
- Distinta affitti: -.-
- Contratti d'affitto: presenti 2 (un artigianale e un abitativo)
- Conteggio spese accessorie: -.-
- Bilancio e Conto economico: -.-
- Polizza assicurativa stabili: Basilese, contratto nr. 70/2.190.83, scadenza 30.06.2023, 2 pagine A4 di 7
- Informazioni sulle misure Radon: -.-
- Rapporto RaSi: eseguito nel 2013 rapporto non presente
- Rapporto antincendio: -.-
- Calcolo volumetria SIA 416: foglio A4 ricevuto dal cliente
- Calcolo superfici: foglio A4 ricevuto dal cliente(SUL); superfici nette da contratti affitto
- Anno di costruzione: 1973 (da polizza assicurativa)
- Fotografie: eseguite dal valutatore in sede di visita
- Sopralluogo: eseguito dal valutatore
- Mandato: scritto da parte del cliente in data 16.01.2024
- Investimenti originali: -.-
- Investimento per rinnovi: 2 pagine A4 (lavori miglioria e manutenzione dall'anno 2000 al 2023)
- Relazione tecnica: -.-
- Contabilità immobiliare: Bilancio e CE anno 2022 e anno 2021
- Contratti di manutenzione: manutenzione giardino
- Certificati Minergie: -.-
- CECE: -.-
- Dossier di vendita: -.-
- Contratto di compra-vendita: -.-
- Precedenti valutazioni immobiliari: -.-
- Rapporto sostanze inquinanti: -.-
- Breve descrittivo proprietà, 2 pagine A4
- Lettera sezione per la protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo: classificazione sito inquinato

Allegati alla presente valutazione immobiliare

1. Estratto del registro fondiario: Tresa-Croglio particella 714 , 4 pagine A4, del 22.03.2023
2. Valore di stima cantonale: Tresa-Croglio particella 714, 1 pagina A4 del 27.03.2023
3. Estratto di mappa catastale: online, 1 pagina A4, 1:1000 del 26.01.2024
4. Norme PR e NAPR: Questionario possibilità edificatorie, UTC Tresa 31.01.2024 con allegato estratto piano delle zone ed estratto piano canalizzazioni, 5 pagine A4; estratto NAPR Art. 35, 3 pagine A4,
5. Carta pericoli naturali: online estratto mappa e legenda, 2 pagina A4 del 20.02.2024
6. Catasto cantonale siti inquinati: online, 4 pagine A4 del 26.01.2024, iscritto
7. Catasto fonico cantonale: online, 2 pagine A4 del 26.01.2024
8. Piani architetto: fotografie dei piani originali, 4 pagine A3
9. Pagina A4 con indicato volume e SUL
10. Contratti d'affitto: presenti 2 (un artigianale e un abitativo)
11. Polizza assicurativa stabili: Basilese, contratto nr. 70/2.190.83, scadenza 30.06.2023, 2 pagine A4 di 7
12. Investimento per rinnovi: 2 pagine A4 (lavori miglioria e manutenzione dall'anno 2000 al 2023)
13. Contabilità immobiliare: Bilancio e CE anno 2022 e anno 2021
14. Contratti di manutenzione: manutenzione giardino
15. Breve descrittivo proprietà, 2 pagine A4
16. Lettera sezione per la protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo: classificazione sito inquinato
17. Infrastrutture pubbliche e private, mappa Search.ch
18. Lista A4 per contenuti minimi valutazioni immobiliari secondo Swiss Valuation Standard (SVS)
19. Certificato ISO 17024 valutatore

Swiss Valuation Standard (SVS)

La presente valutazione immobiliare è stata allestita in conformità allo Standard di Valutazione immobiliare Svizzero (SVS) 3a edizione del 2017, al quale hanno aderito la maggior parte delle associazioni professionali del ramo immobiliare.

Descrizione

L'immobile si trova nel comune di Tresa e quartiere Croglio. Il prossimo polo urbano economico regionale è Lugano. La regione di Lugano si trova sull'asse Nord-Sud tra Gottardo e Milano, in territorio Svizzero a ca. 45 km a Nord di Milano.

Lugano è la nona città svizzera per popolazione, principale centro urbano cantonale e prima città della Svizzera Italiana; situata nella Svizzera meridionale, si estende tra il Monte Brè e il Monte San Salvatore, su circa 32 km² di superficie ad un'altezza di 273 m s.l.m. sulla sponda settentrionale del Ceresio, comunemente conosciuto come Lago di Lugano. La città funge da motore economico per il cantone Ticino nonché terza piazza finanziaria svizzera dopo Zurigo e Ginevra e si è inoltre affermata mondialmente come piazza bancaria internazionale di primo piano. La città risulta essere una città svizzera di grandezza media con ca. 65'000 abitanti. Oltre al settore finanziario si trovano pure i settori della costruzione e il settore del turismo a sostegno della regione.

Moltiplicatore d'imposta comunale: 85%, fonte internet cantone

Testo statistico scaricato elettronicamente:

Purasca è una frazione di Tresa, che è secondo la definizione dell'UST un «comune periurbano industriale di media densità» e parte dell'agglomerato medio di Lugano. Questo conta 151'863 abitanti (2022) e 71'954 economie domestiche (2022). Il comune di Tresa conta 3'075 abitanti (2022), e 1'520 economie domestiche (2022); dimensione media di un'economia domestica: 2. Il saldo migratorio medio ammonta, tra il 2017 e il 2022, a 0 persone. Secondo Fahländer Partner (FPRE) & sotomo, il 34.2% delle economie domestiche apparteneva, nel 2021, al ceto alto (Svizzera: 35.1%), il 31.3% delle economie domestiche al ceto medio (Svizzera: 31.2%) e il 34.5% delle economie domestiche al ceto basso (Svizzera: 33.7%). Tra il 2017 e il 2022, il carico fiscale medio per famiglie è diminuito leggermente e per celibi/nubili è stato stabile. Secondo il censimento delle aziende dell'UST (STATENT), il comune di Tresa contava 356 aziende con 2'055 addetti nel 2021. Questo corrisponde ad un aumento di 41 aziende e a un aumento di 125 addetti dal 2012. Delle 1'750 unità equivalenti a tempo pieno, 61.4 (4%) appartengono al primo settore, 964.2 (55%) al settore industriale e 724.5 (41%) al settore dei servizi.

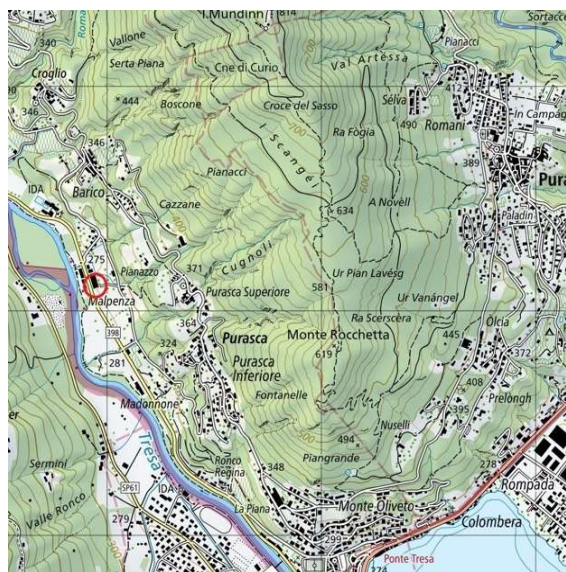
Da Tresa i centri più velocemente accessibili con mezzo di trasporto individuale motorizzato sono Lugano (22 min.), Mendrisio (33 min.) e Chiasso (35 min.). Con i trasporti pubblici, i centri più vicini sono Lugano (53 min.), Chiasso (80 min.) e Mendrisio (84 min.).

Fonte: Fahländer Partner AG.

Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare

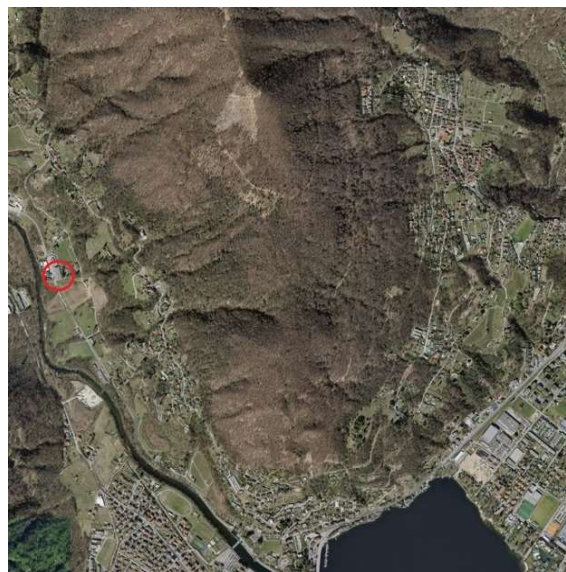
Carta geografica

Fonte: <https://map.geo.admin.ch>



Satellite/carta

Fonte: <https://map.geo.admin.ch>



Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare

Descrizione

Particella posta in posizione ben visibile nel comune di Tresa e quartiere Croglio, lungo la strada cantonale (zona artigianale), non lontano da Ponte Tresa. Il collegamento per l'entrata autostradale Lugano-Sud si trova a Noranco. Il fondo gode di ottima visibilità ed è facilmente accessibile in quanto si trova direttamente lungo e a fianco alla strada. Posta, banca, negozi e fermate bus sono presenti nel raggio di circa 2 km. Il collegamento ferroviario è dato da Ponte Tresa a Lugano con la FLP. Collegamenti per Lugano e Luino sono presenti anche via bus.

Quartieri con media bassa intensità di popolazione e media bassa attività economica.

Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare

Carta geografica

Fonte: <https://map.geo.admin.ch>

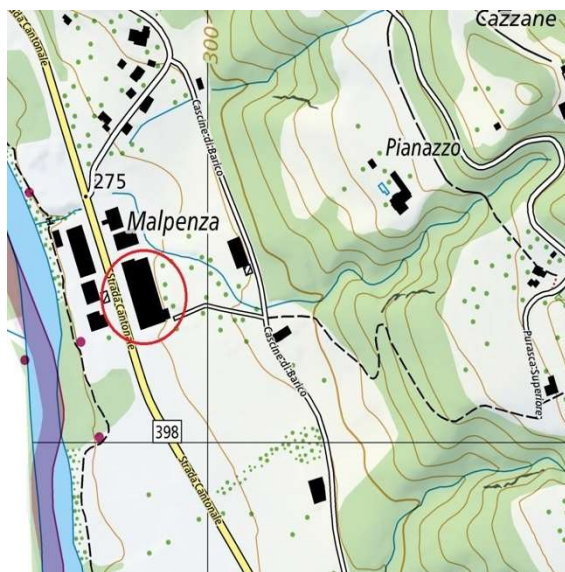
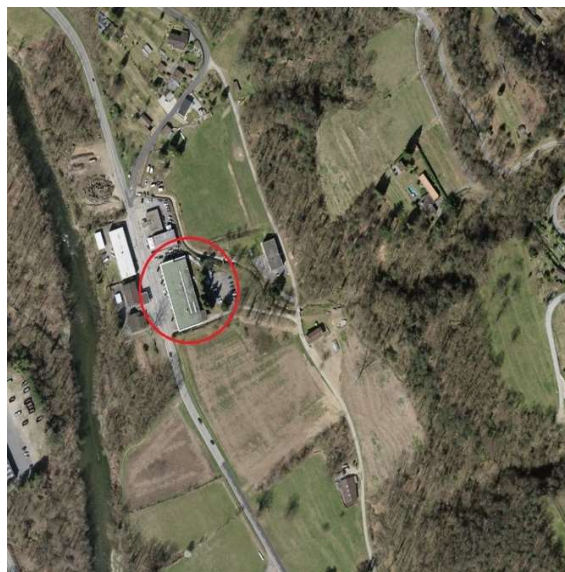


Immagine satellite

Fonte: <https://map.geo.admin.ch>



Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare

Oneri e servitù, menzioni a UR

Il valutatore dispone dell'estratto registro fondiario aggiornato per il fondo particella 714 RFD Tresa-Croglio del 22.03.2023. Il valutatore non dispone di nessuno dei relativi dg.

Servitù: onere pozzetto raccoglitore; onere e diritto di passo con ogni veicolo; onere superficie cabina di trasformazione

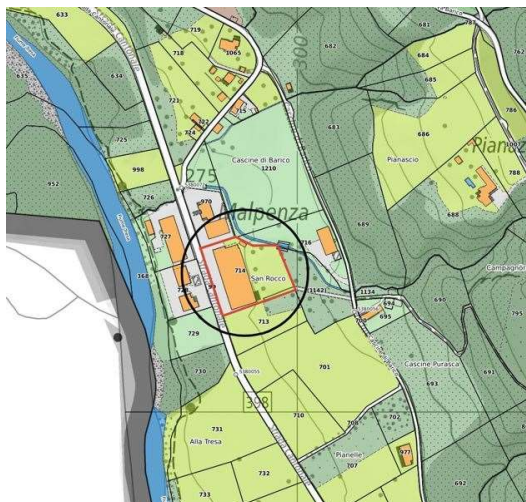
Oneri fondiari: nessuno

Annotazioni: nessuna

Menzioni: accessori macchinari per CHF 250'000 del 1970 che consideriamo ammortizzati; precario per formazione accessi; restrizione Lex Furgler; fondo soggetto alla LRPT; sito inquinato.

Piano catastale

Fonte: <https://map.geo.ti.ch>



Allacciamento, forma terreno, morfologia

Fondo di forma abbastanza regolare-rettangolare, in pendenza e direttamente adiacente alla strada cantonale con diretto accesso pedonale e veicolare sul fondo.

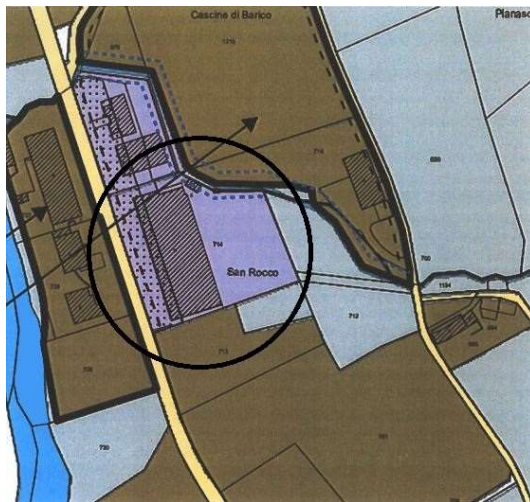
Il fondo si presuppone completamente allacciato a infrastruttura e rete pubblica acqua, fognatura, telefono, via cavo ecc.

Fonte: edificio esistente da tempo, si presume allacciato; non disponiamo di piani di allacciamento

Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare

Zona di piano regolatore

Fonte: UTC Tresa



Norme di piano regolatore

La particella presenta una superficie del fondo di 4'430 m², si trova inserita in zona artigianale AR secondo le NAPR con articolo numero 35

Parametri edificatori:

- indice di edificabilità (IE): -.-
- indice di occupazione (IO): 50%
- IS = -.-
- Altezza massima: 9.00 m
- Distanza da confine:
- Distanza minima tra fabbricati:
- Area verde minima: 15%

Sfruttamento massimo: -.-

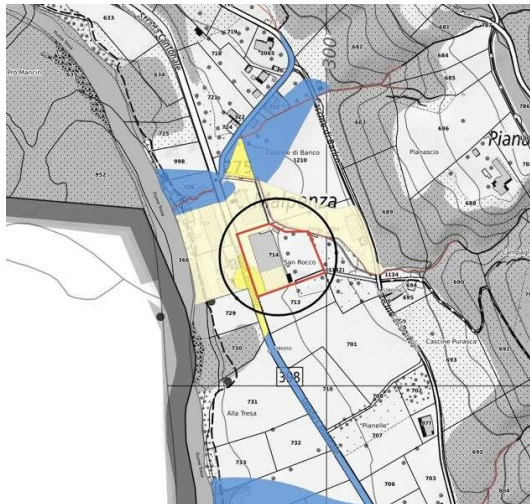
Sfruttamento attuale: non conosciuto (scheda indici non presente) da calcolo sommario del valutatore risulta una SUL di circa 3'496 m² e una volumetria SIA 416 di circa 12'960 m³.

Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare

Carta pericoli naturali

Fonte: <https://map.geo.ti.ch>

I quattro gradi di pericolo sono definiti come segue:
pericolo elevato (zona rossa);
pericolo medio (zona blu);
pericolo basso (zona gialla);
pericolo residuo (zona tratteggio bianco-giallo)



Pericoli naturali

La presente particella è toccata marginalmente dal pericolo naturale come si evince dalla cartina allegata.
Consultazione del sito cantonale in data 20.02.2024; vedi allegato

Grado di pericolo: giallo = basso per alluvionamento

Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare

Istoriato

Il valutatore non è a conoscenza dell'istoriato cronologico-architettonico dettagliato dell'immobile e si limita quindi ad esporre gli interventi menzionati dal cliente tramite lista A4/mail allegata alla presente valutazione.

Rinnovi eseguiti: da lista A4 allegata, interventi dal 2001 al 2023

Elenco con due pagine a A4, vedi allegato, con una spesa totale del periodo per CHF 1.486 Mio.

Immagine oggetto



Descrizione dell'immobile

Immobile originale esistente da anni (1973), rinnovato negli anni 2001 al 2023 di continuo.

Tutti i locali dell'immobile sono al servizio per un esercizio artigianale-industriale salvo un appartamento affittato a terzi. Forme e spazi regolari e rettangolari, altezze interne adeguate, piccola parte per uffici, parte per abitazione. Tutti locali dispongono di ampio spazio, luce naturale e finiture complete adeguate all'utilizzo attuale.

Presenza di montacarichi e di piattaforma idraulica. Sul piazzale sono presenti due torrette per ricarica elettrica.

Mix di utilizzo

PC: deposito; disponibile, locale vendita, deposito, archivio, locale riscaldamento, compressori, lift, locale stracci

PT: laboratorio, cucina, mensa, spogliatoio, entrata, wc, laboratorio, studio, entrata 2, hall, autorimessa,

1° P: laboratorio, locale modelli, locale rappresentazione, stireria, magazzino lavori finiti; appartamento

Posteggi esterni: 29

% degli utilizzi, ripartizione secondo ripartizione superfici:

- artigianale: 94 %
- abitativo: 6%

Grado di occupazione/sfitto: quasi tutto lo stabile risulta affittato; sfitto di 96 m2 (ex scuola di musica)

Dettagli e tipi di contratti: presenza di contratto normali indeterminati; copie dei contratto di locazione sono presenti e allegati alla valutazione.

Fonte: visita semplice in loco, 2 contratti locazione

Qualità della costruzione

Il descrittivo presente basa sulla struttura SN 506 511 eCCC-E Codice dei Costi di Costruzione Edilizia, Centro Svizzero di Studio per la Razionalizzazione della Costruzione (CRB), 2009. Oppure in base al CCC e riporta la qualità di un descrittivo semplice allo scopo di definire nel calcolo i costi di riproduzione nella sessione vetustà e costi di costruzione. Non ha assolutamente nessuna pretesa di sostituire una relazione tecnica architettonica né è stato elaborato in funzione per fungere da testo definito per un dossier di vendita. Il descrittivo qui a seguire si orienta puramente allo scopo della valutazione immobiliare ed è un descrittivo sommario e di massima. Possono presentarsi piccole differenze e/o mancanze di descrizioni di dettaglio non influenti in modo importante sul valore. Base per il descrittivo è di regola il materiale fotografico e la visita semplice in loco e soprattutto fanno stato i piani ufficiali architetto datati, revisionati e firmati, i piani ufficiali PPP firmati dal geometra, i capitolati e le offerte artigiani. I documenti giustificativi, quando presenti, vengono allegati alla valutazione.

Fonti: Da visita semplice in loco; assenza di piani architetto di dettaglio e di relazione tecnica architettonica

C – Costruzione grezza edificio

- C 1 Fondazione: fondazioni e platea in cemento armato
- C 2 Parete: pareti portanti in cemento armato prefabbricato
- C 4 Soletta e struttura portante di tetti
 - C 4.1 Soletta: cemento armato prefabbricato e betoncino industriale
 - C 4.2 Scale, rampe: in cemento armato
 - C 4.3 Balconi: -.-
 - C 4.4 Struttura portante del tetto: prefabbricato in cemento armato

E – Facciata edificio

- E 2 Facciata
 - E 2.1 Trattamento di superficie: prefabbricato
 - E 2.2 Isolamento termico: non conosciuto
- E 3 Finestra, porte
 - E 3.1 Finestre: in alluminio con vetro doppio; parzialmente in legno e vetro semplice
 - E 3.2 Porta esterna: alluminio e vetro
 - E 3.3 Protezione solare: lamelle a pacchetto

F – Tetto edificio

- F 1.2 Tetto piano: manto impermeabile con scarico verso l'esterno
- F 1.2 Tetto inclinato: -.-

G – Finitura interna edificio

- G 1 Parete divisoria, porta, portone, finestra
 - G 1.1 Parete divisoria fissa: mattoni di cotto, intonacata; pannelli a carpenteria metallica a sandwich
 - G 1.4 Porte interne: legno
- G 2 Pavimento: piastrelle, novilon, pavimenti industriali in betoncino duro e resina
- G 5 Arredo fisso: -.-
 - G 5.2 Cucina: per mensa aziendale

I - Esterno edificio

- I 2 Opere esterne: asfalto
- I 3 Superficie verde: prato
- I 4 Superficie dura: cemento e asfalto

Impiantistica tecnica

Il descrittivo presente basa sulla struttura SN 506 511 eCCC-E Codice dei Costi di Costruzione Edilizia, Centro Svizzero di Studio per la Razionalizzazione della Costruzione (CRB), 2009. Oppure in base al CCC e riporta la qualità di un descrittivo semplice allo scopo di definire nel calcolo i costi di riproduzione nella sessione vetustà e costi di costruzione. Non ha assolutamente nessuna pretesa di sostituire una relazione tecnica architettonica né è stato elaborato in funzione per fungere da testo definito per un dossier di vendita. Il descrittivo qui a seguire si orienta puramente allo scopo della valutazione immobiliare ed è un descrittivo sommario e di massima. Possono presentarsi piccole differenze e/o mancanze di descrizioni di dettaglio non influenti in modo importante sul valore. Base per il descrittivo è di regola il materiale fotografico e la visita semplice in loco e soprattutto fanno stato i piani ufficiali architetto datati, revisionati e firmati, i piani ufficiali PPP firmati dal geometra, i capitolati e le offerte artigiani. I documenti giustificativi, quando presenti e a noi consegnati, vengono allegati alla valutazione.

Fonti: Da visita semplice in loco; assenza di piani architetto di dettaglio e di relazione tecnica architettonica

D – Impianti tecnici dell'edificio

D 1 Impianto elettrico: normale impianto elettrico con quadro principale e quadri secondari ai piani; due colonne di ricarica auto

D 2 Impianto di automazione, gestione e comunicazione: normale installazione

D 3 Sistema di sicurezza

D 3.1 Allarme antifurto e antiaggressione: -.-

D 3.3 Impianto di videosorveglianza: -.-

D 5 Impianto di riscaldamento

D 5.2 Produzione di calore: riscaldamento a olio

D 5.4 Diffusione di calore: ventilazione, radiatori piatti

D 7 Impianto di ventilazione e di condizionamento dell'aria: climatizzazione uffici; ventilazione per le officine

D 8 Impianto di distribuzione per acqua

D 8.2 Rubinetteria, apparecchi: standard

D 9 Impianto di trasporto: montacarichi, piattaforma idraulica

Stato della costruzione / Investimenti

La sostanza immobiliare presente si trova in medio, allacciato alle infrastrutture comunali. Durante la visita non abbiamo trovato danni, crepe, muffe odori particolari o altro difetto grave. Presenza di naturale media a forte vetustà tecnica ed economica dovuto all'attività per meccanica di precisione.

RaSi per la parte comune eseguito, certificato antincendio non presente. Radon non misurato. Rapporto amianto non presente.

Manutenzione arretrata:

Crepe su pavimenti betoncino al 1. piano; piccolo danno acqua per un cupolux tetto, diversi tinteggi da eseguire interno stabile. Presenza di amianto con lastre e probabilmente nelle colle novilon.

Condizioni di mercato

Considerata la posizione un poco discosta dall'autostrada e dalla ferrovia commerciale, la macro e micro posizione, l'allacciamento alle infrastrutture del traffico pubblico, lo stato dell'edificio, il valutatore definisce la vendibilità come **mediocre-media** per uso stabile a reddito per investitori oppure uso proprio. Nel caso di vendita per scopo rendimento, è fondamentale la qualità degli inquilini, la durata dei contratti di locazione e il fabbisogno di rinnovo per i prossimi 10 anni. Domanda in leggera diminuzione, offerta presente soprattutto nel vecchio.

Osservazione

Canoni

Si tratta qui di uno stabile al 100% artigianale-industriale. L'appartamento del custode è stato affittato a terzi.

Lo stabile artigianale viene affittato al momento in gran parte alla ditta Oteco SA come officina meccanica di precisione. Esiste con loro un contratto principale per 2'784 m² netti che scade al 30.09.2030 con definizione di pigioni scalari per 10 anni. Inoltre esiste un contratto normale abitativo familiare indeterminato.

Secondo il libro ProperTI Market Study 2023 e nostro economic research, troviamo pigioni di mercato al 50% quantile con circa **100.- CHF/m² p.a.** per spazi artigianali e industriali a dipendenza delle dimensioni, qualità dei singoli locali e dello stato degli stessi.

Il canone effettivo del contratto principale si trova al momento a 60.- CHF/m² p.a. incluso posteggi che risulta attualmente sotto la media di mercato ma che si alzerà con il contratto scalare negli anni.

Fonte: Brühlhart & Partners SA, libro ProperTI Market Study 2023

Gli affitti effettivi: CHF 178'890.- (2022) per una superficie netta di circa (2784 m² +100 m²).

Rendimenti:

I rendimenti netti iniziali di mercato per stabili uffici in zone secondarie e regionali (C Lage) e costruzioni in essere (1973), si aggirano secondo ProperTI Market Study 2023 tra 5.5% e 7.0%.

Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare

Altri dati statistici/Benchmark

Dati statistici elettronici scaricati: (edonistico), **nuova costruzione**

Non sono presenti dati per il settore industriale.

Fonte: Fahrländer Partner AG

Offerta in Internet

Offerta di mercato / portali / quartiere

Da un controllo nel portale Homegate non sono presenti a Croglio e specifico a Purasca altri stabili simili in vendita o in locazione.

Da un controllo di ispezione visiva nel quartiere, non troviamo cartelli esposti per vendite di simili stabilimenti.

Una comparazione diretta per stabili artigianali pertanto risulta difficoltosa.

Criteri di valutazione per la sostenibilità

A Società (sociale)

1. Comunità: Integrazione, mix, contatti sociali, solidarietà, giustizia, partecipazione
2. Architettura: identità dello spazio, valori di riconoscimento, definizione individuale, personalizzazione
3. Utilizzo, allacciamenti: allacciamenti di base, mix d'utilizzo, trasporti pubblici, accessibilità, utilizzo
4. Benessere, salute: sicurezza, luce, aria dell'ambiente, irradiazioni, protezione termica estiva, rumore, terremoto

B Economia (economico)

1. Sostanza immobiliare: stazionamento, struttura dell'edificio, finiture, flessibilità per sostanza immobiliare nuova e esistente, ampliamento
2. Costi d'investimento: costi ciclo di vita, investimenti, finanziamento, costi esterni, demolizioni
3. Costi d'esercizio e di manutenzione: esercizio e manutenzione, vendita, investimenti per cambio di destinazione
4. Valore aggiunto, mercato immobiliare: maggior valore per edifici, quartiere e villaggio, entrate, utilizzo sussidi

C Ambiente (ecologico)

1. Materiali: materie prime, disponibilità, carico ambientale, sostanze nocive, demolizione
2. Energia d'esercizio: caldo (freddo) per clima ambiente, calore acqua calda, elettricità, copertura fabbisogno energetico
3. Terreno, natura, ambiente: superficie terreno, opere esterne, creazione ambiente esterno
4. Infrastruttura: mobilità, rifiuti da esercizio e utilizzo, acqua

Osservazioni

Riferimento sostenibilità degli edifici:

La strategia energetica Svizzera 2050 determina attraverso i piani energetici cantonali (PEC) e i piani comunali (PeCo) strumenti idonei per ottimizzare l'energia. Nel 2013 è stato creato il nuovo standard SNBS che tiene conto in più larga scala della sostenibilità degli edifici. Sotto questo aspetto si considerano la RUEN e la SIA 2047 risanamento energetico degli edifici.

ESI, NUWEL: Sostenibilità e valutazione immobiliare, uno studio prodotto nel 2011 da CCRS, Center for Corporate Responsibility and Sustainability an der Universität Zürich, sostenuto dal RICS, SEK-SVIT e SIV.

>>> Il presente immobile evidenzia in modo molto limitato criteri di sostenibilità. Non sono stati forniti dettagli, documenti o informazioni a riguardo.

714 Terreno edificato, CP metodo relativo

Valore relativo del terreno

Posizione	Ammontare
Superficie del fondo	4'430
Valore di reddito a nuovo (valore di partenza)	3'026'449
714 Stabile industriale a reddito	2'873'933
714 Opere esterne	152'516
Punti classe di posizione	2.80
Moltiplicatore classe di posizione	6.25%
Valore del terreno %	17.50%
Valore del terreno	529'629
Valore del terreno	529'629
Valore del terreno	529'629
Valore fondo m2	119.55
Valore relativo della costruzione	2'496'820

Classe di posizione

Testo	Descrizione	Punti
CP-Tabella SIV, edizione 2009		2.80
Classe di posizione artigianato e industria		2.80
A Ubicazione		3.00
B Utilizzo		3.50
C Posizione		1.50
D Viabilità		3.00
E Situazione di mercato		3.00

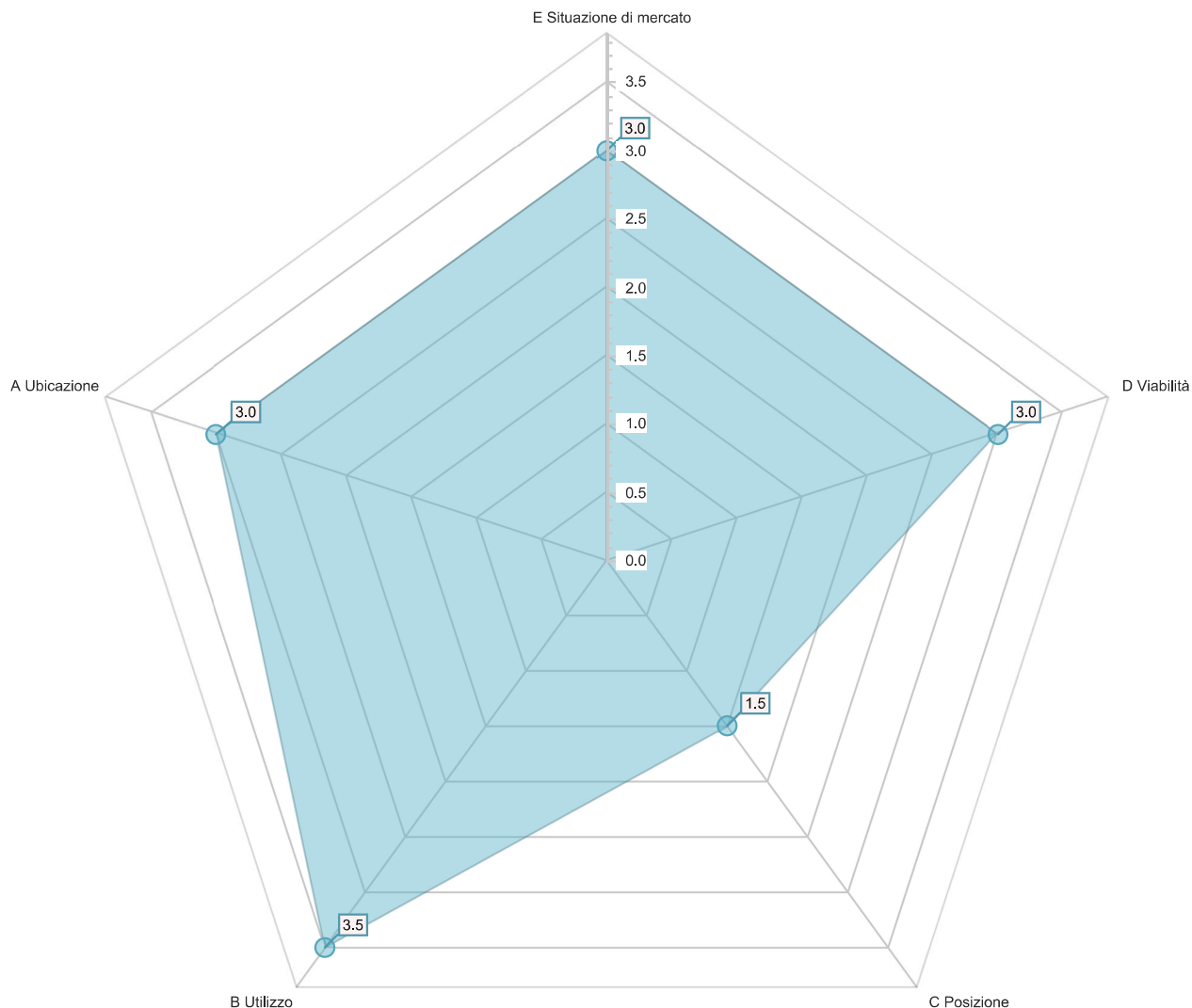
Osservazioni

Per la definizione dei terreni in Svizzera si usa la classe di posizione, il metodo a ritroso e il sistema a punteggiatura. Il più comune risulta essere la classe di posizione. Questa la si usa qualora non fosse possibile operare su diretta comparazione tra terreni liberi. Quindi per terreni edificati si presta procedere con la classe di posizione.

La stessa viene descritta nello Swiss valuation Standard pto.5.2.5.

Procedura: si definisce attraverso le tabelle di punteggiatura una media ponderata e la si moltiplica con un numero fisso di 6.25, ottenendo così l'incidenza del terreno in % sul totale del valore commerciale. Il valore di riferimento può essere il valore di reddito oppure il valore a nuovo della ricostruzione.

Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare



Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare

Posizione / unità	tipo sup.	unità pz.	pigione eff. CHF/ m2	pigione sost. CHF/m2	pigione eff./m	pigione sost./m	pigione eff./a	pigione sost./a
Totale					14'908		178'890	196'661
714 Stabile industriale a reddito VMF	VMF	2'980.0 m²	60	64	14'908	15'856	178'890	190'270
Stabile commerciale (VMF)	VMF	2'980.0 m²	60	64	14'908	15'856	178'890	190'270
Spazi industriali, Cabalco	VMF	2'784.0 m²	60	60	14'008	14'008	168'090	168'090
Appartamento	VMF	100.0 m²	108	145	900	1'208	10'800	14'500
Ex locale musica	VMF	96.0 m²		80		640		7'680
714 Opere esterne	VMF	m²				533		6'391
Posteggio esterno (PPA)	PPA	29.0 St		120		290		3'480
Posteggio esterno (PPA)	PPA	29.0 St		120		290		3'480
Superficie esterna (UF)	UF	2'911.0 m²		1		243		2'911
Superficie esterna (UF)	UF	2'911.0 m²		1		243		2'911

Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare

Oggetto/tipo costo	Anno Unità	Reddito	%	Costi p.a.
Oggetto industriale a reddito	%RE	196'661	13.500%	26'549
Costi d'esercizio	%RE	196'661	3.000%	5'900
Costi d'esercizio (assicurazione, spese, tasse)	%RE	196'661	3.000%	5'900
Costi amministrativi	%RE	196'661	2.500%	4'917
Costi amministrativi	%RE	196'661	2.500%	4'917
Costi di manutenzione	%RE	196'661	7.000%	13'766
Costi di manutenzione	%RE	196'661	7.000%	13'766
Costi sfritto	%RE	196'661	1.000%	1'967
Costi sfritto	%RE	196'661	1.000%	1'967

Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare

Elemento costr.	%	quota unità	fattore costi rinnovo	quota valore a nuovo	DVC	ET	DVR	annualità	VT%	VT CHF
Totale								59'344		2'951'405
714 Stabile industriale a reddito		12'960 m³	504	6'531'840	50	31	19	58'535	44%	2'856'616
Edificio		6'220'800 CHF	1	6'220'800	50	29	21	55'180	41%	2'545'576
Costruzione grezza 1	40.0%	2'488'320 CHF	1	2'488'320	120	51	69	2'214	10%	259'485
Costruzione grezza 2	20.0%	1'244'160 CHF	1	1'244'160	60	34	26	7'630	35%	440'503
Tecnica	25.0%	1'555'200 CHF	1	1'555'200	35	27	8	25'722	67%	1'047'129
Finiture 1 e 2	15.0%	933'120 CHF	1	933'120	30	27	3	19'613	86%	798'458
Costi secondari		6'220'800 %RA	5.00%	311'040	45	45		3'355	100%	311'040
Costi secondari	100.0%	6'220'800 %RA	5.00%	311'040	45	45		3'355	100%	311'040
714 Opere esterne		m³		305'655	85	51	34	809	31%	94'790
Opere esterne		2'911 m²	100	291'100	85	51	34	770	31%	90'276
Opere esterne	100.0%	2'911 m²	100	291'100	85	51	34	770	31%	90'276
Costi secondari		291'100 %RA	5.00%	14'555	85	51	34	39	31%	4'514
Costi secondari	100.0%	291'100 %RA	5.00%	14'555	85	51	34	39	31%	4'514

Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare

714 Stabile industriale a reddito

Capitale quale rendita perpetua

Posizione	2024(0)
Valore locativo durevole e sostenibile	190'270
Stabile commerciale (VMF)	190'270
Costi d'esercizio	-26'549
Costi d'esercizio	-5'900
Costi amministrativi	-4'917
Costi di manutenzione	-13'766
Costi sfitto	-1'967
Accantonamenti	-58'535
Totale I - Pigione netta	105'186
Valore per la capitalizzazione	105'186
Tasso capitalizzazione	3.66%
Pigione netta capitalizzata	2'873'933
Vetustà tecnica	-2'856'616
Totale II - Vetustà tecnica	-2'856'616
Altri elementi di valore	4'581'858
Totale III	1'725'243
Tasso	3.66%
Tasso di sconto	1.0000
Totale IV scontato	4'599'176
Valore di reddito	4'599'176
Rendimento lordo	4.14%
Rendimento netto (valore locativo durevole dedotti i costi e accantonamenti)	2.29%
Rendimento netto (valore locativo durevole dedotti i costi)	3.56%

Tasso

Posizione	Descrizione	Tasso	parte %	Tasso netto di capitalizzazione	Valore
Capitale di terzi				1.89%	54'174
Capitale di terzi	Medie sostenibili di mercato per tipologia oggetto	2.90%	65.00%	1.89%	54'174
Capitale proprio				1.93%	55'323
Capitale proprio	Attesa di ritorno sul capitale proprio	5.50%	35.00%	1.92%	55'323
Rischio Macro Micro				-0.15%	-4'311
Rischio Macro e Micro	Macro e Micro, prudenzialità	0.35%	100.00%	0.35%	10'059
Inflazione	Rincaro	-0.50%	100.00%	-0.50%	-14'370
Total				3.66%	105'186

Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare

Altri elementi di valore

Testo	Anno	Valore	Tasso	Correzione valore
Contratto 10 anni, aumento 6. anno	2027	20'999	3.66%	18'852
Contratto 10 anni, aumento 7. anno	2028	42'102	3.66%	36'463
Contratto 10 anni, aumento 8. anno	2029	62'982	3.66%	52'621
Contratto 10 ani, aumento dal 9. anno	2030	84'140	3.66%	67'817
Da anno 10 affitto di mercato	2123	165'990	3.66%	4'406'097
Total				4'581'850

Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare

714 Opere esterne

Capitale quale rendita perpetua

Posizione	2024(0)
Valore locativo durevole e sostenibile	6'391
Posteggio esterno (PPA)	3'480
Superficie esterna (UF)	2'911
Accantonamenti	-809
Totale I - Pigione netta	5'582
Valore per la capitalizzazione	5'582
Tasso capitalizzazione	3.66%
Pigione netta capitalizzata	152'516
Vetustà tecnica	-94'790
Totale II - Vetustà tecnica	-94'790
Tasso	3.66%
Tasso di sconto	1.0000
Totale IV scontato	57'726
Valore di reddito	60'000
Rendimento lordo	11.07%
Rendimento netto (valore locativo durevole dedotti i costi e accantonamenti)	9.67%

Tasso

Posizione	Descrizione	Tasso	parte %	Tasso netto di capitalizzazione	Valore
Capitale di terzi				1.89%	2'875
Capitale di terzi	Medie sostenibili di mercato per tipologia oggetto	2.90%	65.00%	1.89%	2'875
Capitale proprio				1.93%	2'936
Capitale proprio	Attesa di ritorno sul capitale proprio	5.50%	35.00%	1.92%	2'936
Rischio Macro Micro				-0.15%	-229
Rischio Macro e Micro	Macro e Micro, prudenzialità	0.35%	100.00%	0.35%	534
Inflazione	Rincaro	-0.50%	100.00%	-0.50%	-763
Total				3.66%	5'582

Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare

Oggetto complessivo

Valore di reddito	Valore reddito a nuovo	Deprezzamento	Valore di reddito
301 714 Stabile industriale a reddito	2'873'933	1'725'243	4'599'176
401 714 Opere esterne	152'516	-94'790	57'726
	3'026'449	1'630'453	4'656'902
Valore dell'oggetto	Valore a nuovo	Deprezzamento	Valore dedotta la vetustà
101 Oggetto industriale a reddito	0	0	0
301 714 Stabile industriale a reddito	6'531'840	2'856'616	3'675'224
401 714 Opere esterne	305'655	94'790	210'865
	6'837'495	2'951'405	3'886'090
Valore del terreno	Superficie	Valore per m2	Valore del terreno
201 714 Terreno edificato, CP metodo relativo	4'430	120	529'628
			529'628
Valore reale	Valore reale		
	4'415'717		
Scelta del valore	Scelta del valore		
Ponderazione valore di reddito = 1 Ponderazione valore reale = 0	4'656'902		
Valore oggetto	4'655'000		

Definizione

Valore reale

Il valore reale è rappresentato quale valore di ricostruzione (costi di costruzione) sulla base dei principali gruppi del "codice dei costi di costruzione" (CCC), il quale è utilizzato per il calcolo degli accantonamenti per i rinnovi ciclici. Si fa notare che i costi di costruzione non possono essere confrontati con i valori, in quanto i valori sono definiti dalla domanda e dall'offerta di mercato con un'ottica economica, mentre i costi sono determinati sulla base della qualità della costruzione da norma SIA 102, del Codice dei costi di costruzione Edilizia (eCCC-E SN 506 511) e del Catalogo dei tipi di opere (CaTO) del Centro svizzero di studio per la razionalizzazione dei costi (CRB).

Dati del fondo

Anno di costruzione	1973
Valore assicurativo	6'000'000 CHF
VE SIA 416 (Volume dell'edificio)	12'960 m ³
SP SIA 416 (Superficie di piano)	4'370 m ²
SF SIA 416 (Superficie del fondo)	4'430 m ²
SUL (Superficie utile lorda)	3'496 m ²

Indici dei costi di riproduzione

Edificio (CCC 2) / VE SIA 416 m ³	480 CHF/m ³
Opere esterne (CCC 4) / Edificio (CCC 2)	5.00 %
Costi secondari (CCC 5) / (CCC 2+4)	5.00 %

Costi di riproduzione (CCC 1-5)

Edificio (CCC 2)	6'220'800 CHF
Opere esterne (CCC 4)	291'100 CHF
Costi secondari (CCC 5)	325'595 CHF

Valore reale

(A) Costi di riproduzione (CCC 1-5)	6'837'495 CHF
(B) Vetustà tecnica	2'951'405 CHF
(C)=(A-B) Valore a nuovo - vetustà	3'886'090 CHF
(D) Valore relativo del terreno	529'628 CHF
(E)= (C+D) Valore reale	4'415'717 CHF
(F)= Valore di mercato	4'655'000 CHF
(G)=(F-E) Differenza valore di mercato-valore reale	239'283 CHF

Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare

Valori

VE SIA 416 (Volume edificio)	12'960 m ³
VMF SIA d 0165 (Superficie locabile)	2'980 m ²
SP SIA 416 (Superficie di piano)	4'370 m ²
SPE SIA 416 (Superficie di piano esterna)	m ²
SN SIA 416 (Superficie netta)	3'933 m ²
SF SIA 416 (Superficie del fondo)	4'430 m ²
SUL (Superficie utile lorda)	3'496 m ²

Indici delle superfici

SN / SP SIA 416	90 %
VMF / SP SIA 416	68 %

Dati e valori del fondo

Anno di costruzione	1973
Anno ristrutturazione	
Valore di stima	1'702'435 CHF
Valore assicurativo	6'000'000 CHF

Redditi e costi

(1) Canone lordo effettivo (Ist)	178'890 CHF
(2) Canone di mercato sostenibile (Soll)	196'661 CHF
(3)=(1-2) Differenza tra canone di mercato sostenibile (Soll) e Canone lordo effettivo (Ist)	17'771 CHF
(4) Costi di esercizio	26'549 CHF
(5) Accantonamenti	59'344 CHF
(6)=(4+5) Costi di esercizio + accantonamenti	85'893 CHF
(7)=(1-6) Canone netto effettivo (Ist)	92'997 CHF
(8)=(2-6) Canone di mercato sostenibile (Soll) - costi di esercizio - accantonamenti	110'768 CHF

Finanziamento

(9) Costo del capitale di terzi	CHF
(10)=(7-9) Canone netto effettivo (Ist) - costo del capitale di terzi	92'997 CHF
(11)=(8-9) Canone netto di mercato sostenibile (Soll) - costo del capitale di terzi	110'768 CHF
(12) Capitale proprio	CHF

Tresa-Croglia 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare

Indici di costo

Costi di esercizio sul canone di mercato sostenibile (Soll)	13.50 %
Accantonamenti su canone di mercato sostenibile (Soll)	30.18 %
Costi di esercizio e accantonamenti sul canone di mercato sostenibile (Soll)	43.68 %
Costi di esercizio / SN SIA 416 m2	7 CHF/m2
Accantonamenti / SN SIA 416 m2	15 CHF/m2
Costi di esercizio e accantonamenti / SN SIA 416 m2	22 CHF/m2

Valori definiti

(A) Valore di reddito	4'656'902 CHF
(B) Vetustà tecnica (VT)	2'951'405 CHF
(C) Valore di reddito a nuovo (senza VT)	7'608'307 CHF
(D) Valore aggiuntivo al valore di reddito	-1'902 CHF
(E)=(A+D) Valore di mercato	4'655'000 CHF

Indici di rendimento

(1/A) Canone lordo effettivo (Ist) su valore di reddito	3.84 %
(2/A) Canone di mercato sostenibile (Soll) su valore di reddito	4.22 %
(7/A) Canone netto effettivo (Ist) sul valore di reddito	2.00 %
(8/A) Canone netto di mercato sostenibile (Soll) su valore di reddito	2.38 %
(8/C) Canone netto di mercato sostenibile (Soll) su valore di reddito a nuovo	1.46 %

Indici del valore di mercato

Valore di mercato / VE SIA 416 m3	359 CHF/m3
Valore di mercato / VMF SIA d 0165 m2	1'562 CHF/m2
Valore di mercato / SP SIA 416 m2	1'065 CHF/m2
Valore di mercato / SN SIA 416 m2	1'184 CHF/m2
Valore di mercato / SUL m2	1'332 CHF/m2

Osservazione

Attenzione, l'indice esposto si riferisce al valore complessivo incluso tutti gli elementi di valore.

Indici del valore di reddito a nuovo

Valore di reddito a nuovo / VE SIA 416 m3	587 CHF/m3
Valore di reddito a nuovo / VMF SIA d 0165 m2	2'553 CHF/m2
Valore di reddito a nuovo / SP SIA 416 m2	1'741 CHF/m2
Valore di reddito a nuovo / SN SIA 416 m2	1'934 CHF/m2

Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare

Indici del valore di reddito

Valore di reddito / VE SIA 416 m3	359 CHF/m3
Valore di reddito / VMF SIA d 0165 m2	1'563 CHF/m2
Valore di reddito / SP SIA 416 m2	1'066 CHF/m2
Valore di reddito / SN SIA 416 m2	1'184 CHF/m2

Indici del valore reale

Valore reale / VE SIA 416 m3	341 CHF/m3
Valore reale / VMF SIA d 0165 m ²	1'482 CHF/m2
Valore reale / SP SIA 416 m ²	1'010 CHF/m2
Valore reale / SN SIA 416 m ²	1'123 CHF/m2
Valore del terreno / SF SIA 416 m ²	120 CHF/m2

Indici dei costi di riproduzione

Edificio (CCC 2) / VE SIA 416 m3	480 CHF/m3
Edificio (CCC 2) / VMF SIA d 0165 m2	2'088 CHF/m2
Edificio (CCC 2) / SP SIA 416 m2	1'424 CHF/m2
Edificio (CCC 2) / SN SIA 416 m2	1'582 CHF/m2
Opere esterne (CCC 4) / Edificio (CCC 2)	5.00 %
Costi secondari (CCC 5) / (CCC 2+4)	5.00 %

Osservazioni varie

Indici:

.-

Valore reale:

.-

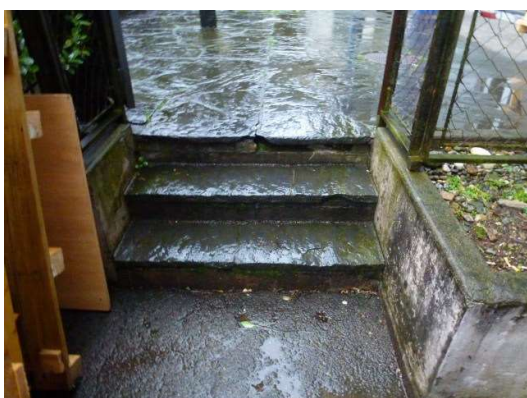
Valore di mercato:

.-

Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare



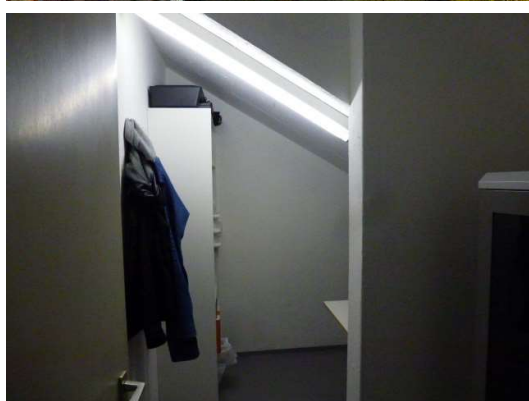
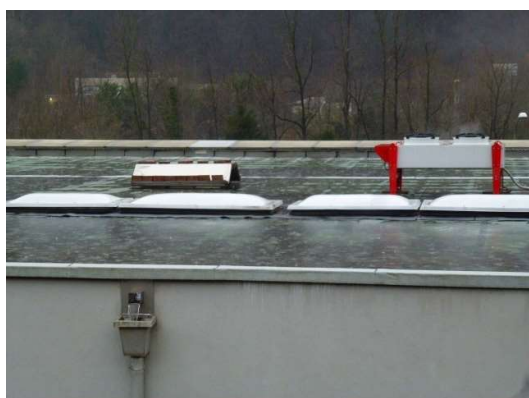
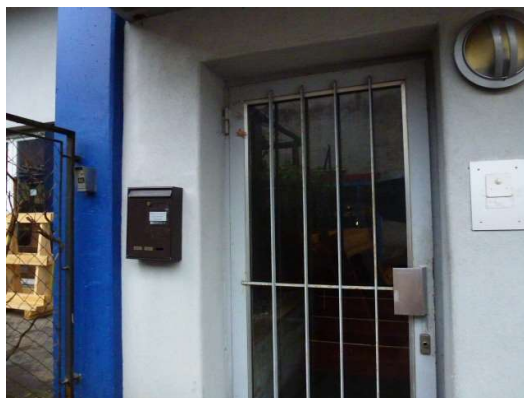
Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare



Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare

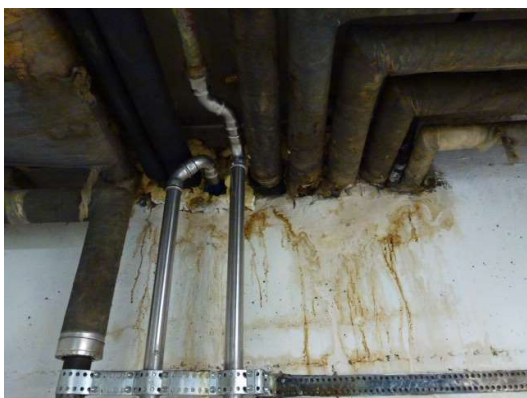
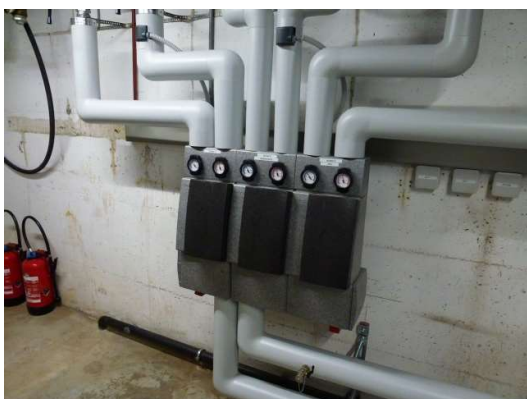
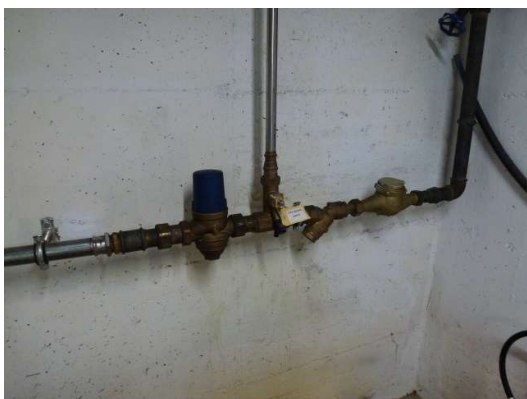


Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare





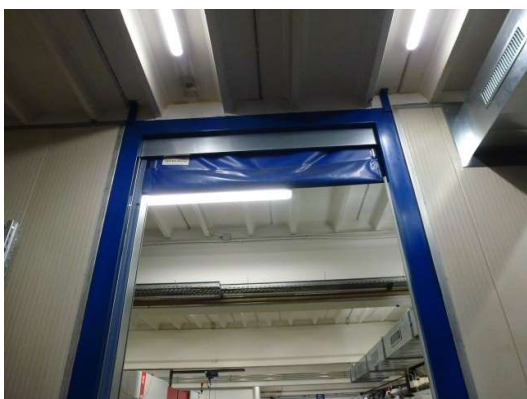
Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare



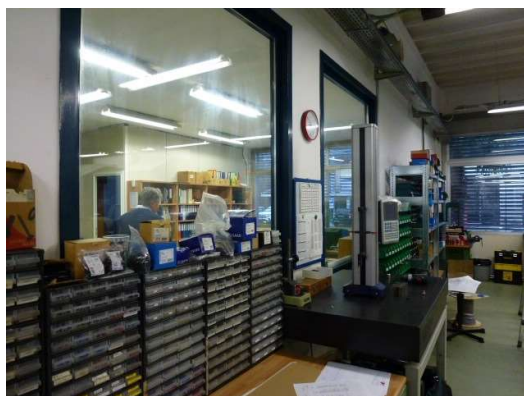
Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare



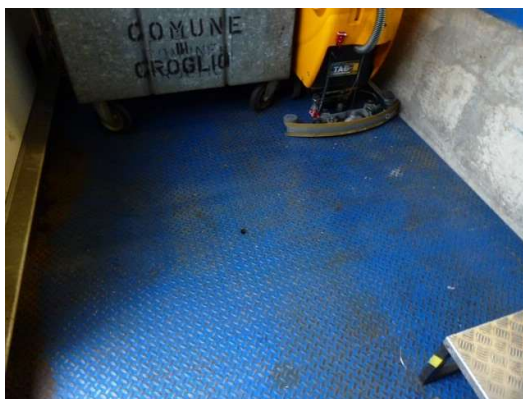
Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare

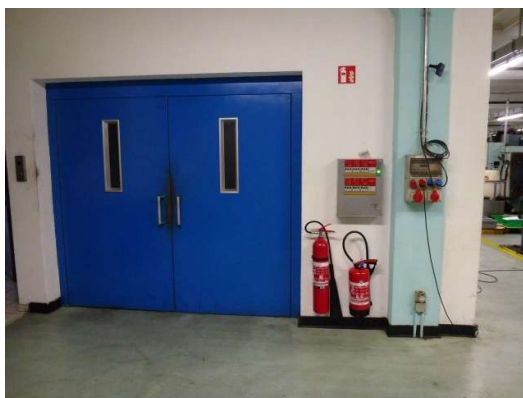
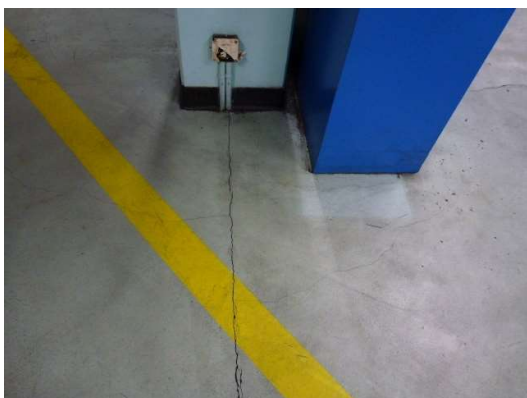


Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare

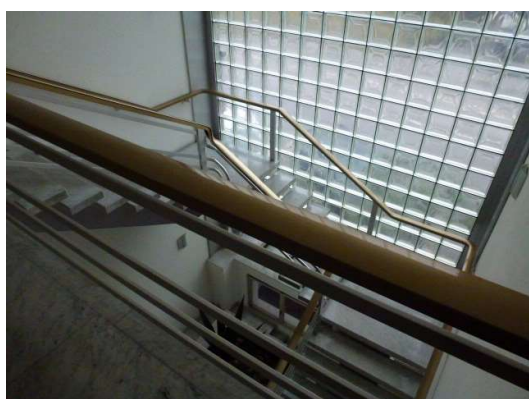
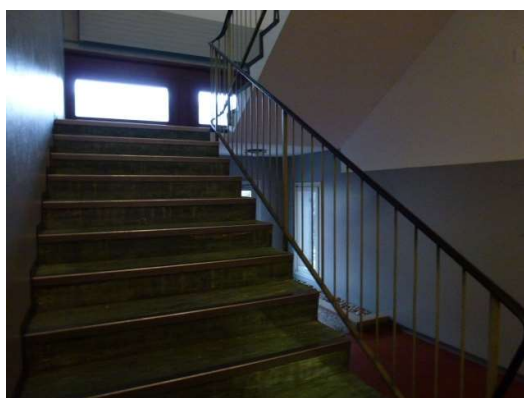
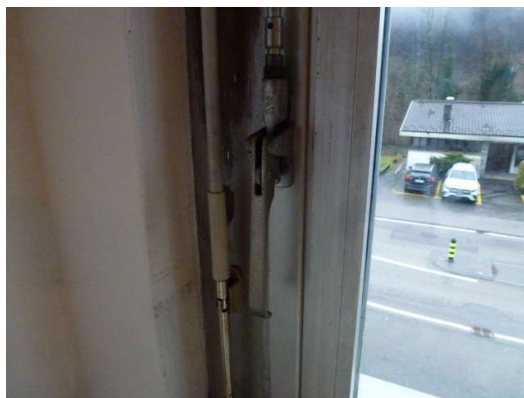


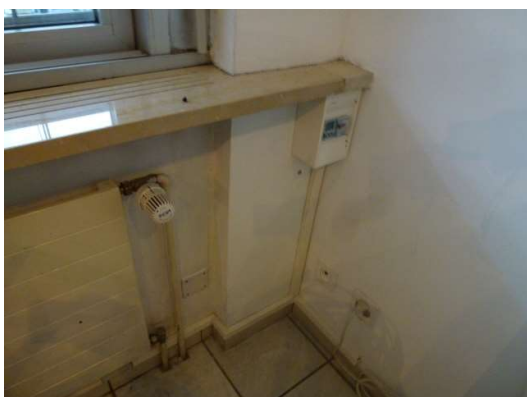
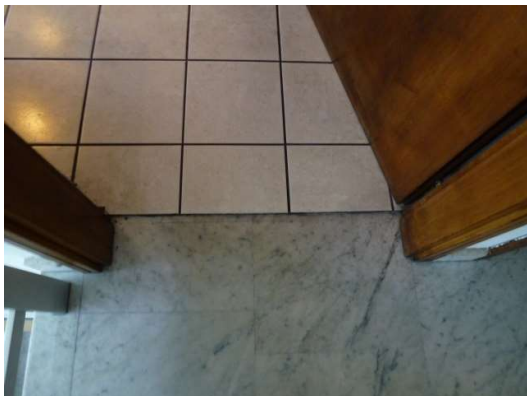
Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare











Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare



Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare



Accordi particolari con il mandante

Il cliente non desidera in modo esplicito una valutazione con metodo di calcolo DCF. Non ci sono in previsione modifiche ad un regolare flusso di cassa continuo così che non fa differenza per utilizzo di metodi differenti.

IFRS 13: scenari per il highest and best use:

Dove richiesto esplicitamente dal cliente e dove possibile, il valutatore indica se vi sono possibilità di valori più alti nel contesto di un cambio di utilizzo.

Indici immobiliari: Indici immobiliari secondo la d-0213 SIA non vengono richiesti dal cliente (indici finanziari e di portafoglio).

Qualità dati e documenti

In base agli standard internazionali di valutazione (IVS), il valutatore trasmette nel suo documento al cliente il grado di qualità dei documenti sulla quale basa le sue analisi al fine di garantire una buona qualità dei dati, base per ogni definizione di valore.

Nel caso di mancanza di alcuni documenti oppure urgenza nella richiesta della valutazione, si corre il rischio che questo fatto possa causare una minor qualità, una maggior incertezza e possibilità di aumento del margine di errore (PS 2.4 Red Book RICS). Pertanto il valutatore trasmette al cliente qui di seguito il grado di qualità dei documenti.

La qualità della documentazione ricevuta da parte del cliente sulla quale è stato possibile eseguire la presente valutazione è da ritenersi: **media-buona**

Scala di riferimento: mediocre, medio, buono

Documenti mancanti:

- Relazione tecnica architettonica
- Calcolo dettagliato della volumetria SIA 416 dello stabile SIA 416
- Calcolo delle superfici secondo SIA 416
- Rapporti antincendio
- Controllo RaSi
- Controllo amianto
- Piani canalizzazioni

Ipotesi e assunzioni/scenari

Assunzione (VPS 4 RICS)

Un assunzione (secondo definizione IVS) è formulata quando è ragionevole per il valutatore, dopo una congrua valutazione, accettare per vero un elemento senza dover effettuare indagini specifiche.

Si assume l'ipotesi di un valore locativo di mercato riferito al tipo d'immobile, la tecnica edilizia ed il suo posizionamento geografico.

In mancanza di una contabilità immobiliare dettagliata, il valutatore definisce il tasso di capitalizzazione in base a valori medi e in base ad una comparazione di oggetti simili in zona e metodo di calcolo WACC secondo istruzioni SIREA-SUPSI.

Il ciclo di rinnovo e la longevità dei materiali sono stati scelti in funzione alle normative SVIT/CATEF/HEV e la quota CCC è stata scelta in funzione dell'allestimento delle finiture e dell'impiantistica.

Per il costo di costruzione il valutatore si riferisce alla descrizione dei materiali, alla visita, alle indicazioni da domanda di costruzione nonché del budget, all'intervista con il cliente e a statistiche della Schweizer Baudoku per valori unitari medi. Nel presente caso è stato fornito un calcolo del cubo al quale si applica CHF/mc su base SIA 416, che corrisponde circa alla classe V SIA 102 /Schätzerhandbuch 2012.

I costi d'esercizio, in assenza di contabilità immobiliare dettagliata, vengono assunti dal valutatore in base alla tipologia di immobile, stato di manutenzione e indici immobiliari conosciuti. Quale Benchmark ci orientiamo al FM Monitor della Pom +.

Dal momento che in Svizzera esistono poche possibilità di comparare tassi e affitti, ci orientiamo anche a banche dati professionali per tassi e affitti. Operiamo con il modello WACC semplificato oppure con il modello secondo costi d'opportunità secondo SIREA e SEK-SVIT istruito presso le SUP Svizzere.

Per le pigioni di mercato valgono affitti medi sostenibili e duraturi comparati dove possibile nel quartiere con altri simili oggetti.

Là dove il cliente non presenta un piano di investimenti, la definizione spetta al valutatore. Ci orientiamo alle tabelle per le durate complessive di vita della HEV, Catef e SVIT.

Assunzione speciale: (VPS4 RICS)

Secondo Standard Internazionale di Valutazione (IVS) è data un'assunzione speciale quando nel contesto di un'assunzione vengono modificati i contesti o aspetti assunti. Tra questi contano pure aspetti di modifiche future differenti da oggi.

Le assunzioni speciali sono state definite in sede di offerta, come da indicazioni secondo il testo di riferimento per valutazioni per membri della Royal Institute of chartered Surveyor, "RICS Red Book PS 2.2". Qui si delineano con il cliente gli scenari e le assunzioni poste insieme quali basi per la presente valutazione.

> Nessuna assunzione speciale.

Metodo di calcolo scelto

La presente valutazione è stata elaborata secondo **lo standard svizzero di valutazione** riconosciuto (SVS) e secondo le indicazioni da parte delle associazioni professionali SIV, SEK-SVIT, RICS e ISO 17024.

Il metodo scelto per l'allestimento della presente valutazione immobiliare è il metodo della **comparazione** di oggetti simili nel quartiere come primo metodo. > qui abbiamo troppi pochi dati/oggetti simili nel quartiere per ottenere una buona attendibilità diretta.

Come secondo metodo consigliato da SVS risultano **dati statistici** benchmark. I valori per le pigioni risultano da comparazioni in zona con simili oggetti (alto standing), da statistiche Svizzere come il libro ProperTI Market Study 2023 di Brülhart & Partners SA, la statistica online FPRE SA e dalla propria banca dati del reparto valutazioni immobiliari. Gli indici di rendimento statistici figurano nel giornale Sensor della SIV oppure da ProperTI Market Study della Brülhart & Partners SA oppure da statistiche specifiche dei vari rami di lavoro (Noga). I valori per terreni eccedenti figurano da comparazioni, con offerte in loco e statistiche dove presenti.

Secondo Schätzerhandbuch SVIT; secondo CaTO costi costruzione CRB 2012 e secondo Gebäudeneuwert Thomas Graf, definiamo il valore di costruzione per un oggetto in prefabbricazione con finiture e tecniche interne di medio standard e moderno con le tecnologie di oggi.

Il metodo di calcolo reddituale con uso terzi per il valore, il metodo reale per i costi di costruzione, che sono **metodi di calcolo** come da indicazioni SVS e quindi la terza scelta (metodo). La classe di posizione per il terreno e la comparazione in genere per superfici e materializzazione con oggetti simili e il valore di reddito con affitto. Il Tribunale federale ammette come primo metodo il metodo del confronto, cfr.BGE 103 IA 103.

Reperibilità dati di comparazione:

Dall'analisi effettuata da parte della Brülhart & Partners SA non vi sono molti oggetti simili in vendita nel quartiere a scopo di confronto diretto. Controllo in Homegate e Comparis sia per vendite che per affitti non sono presenti oggetti simili. Abbiamo elaborato diverse valutazioni nella regione per oggetti simili.

Plausibilizzazione risultati:

Quali metodi per la plausibilizzazione, secondo sentenze, si riconoscono il valore reale e il valore di reddito. I risultati ottenuti vengono divisi per le rispettive superfici per ottenere indici CHF/m² e CHF/m² e rendimenti netti e rendimenti lordi.

Osservazione:

La ponderazione tra valore reale e valore di reddito è stata definitivamente eliminata ("best practice") con lo Swiss Valuation Standard (SVS) sottoscritto da tutte le associazioni professionali del ramo della valutazione immobiliare. Il valore reale si orienta di principio al costo e non è legato alla domanda e offerta.

Incertezze

Secondo Red Book della Royal Institution of Chartered Surveyor (RICS), edizione 2011 guidance note 1 (GN1), il valutatore professionista dovrebbe esprimere all'interno del suo rapporto di valutazione al cliente, il grado di incertezza sul risultato ottenuto. Lo stesso è subordinato alla volatilità del mercato, instabilità del mercato, al grado di informazione e documenti ricevuti, lo stato di aggiornamento del valutatore.

Secondo la "general practice" degli standard internazionali di valutazione (IVS 103), bisogna esprimere nel rapporto di valutazione il grado di incertezza. Un disclaimer generale dove si informa che vige incertezza non basta in quanto da casa a caso può variare il grado di incertezza.

Secondo Swiss Valuation Standard (SVS) articolo 7.3 non si deve confondere l'incertezza con il rischio di mercato. Il grado di incertezza si riferisce al grado di convinzione del valutatore, che il suo risultato fosse aderente al prezzo che potrebbe venir raggiunto in una fase di contrattazione.

L'incertezza della valutazione viene definita come segue:

- Stato e qualifica dell'esperto: alto, certificato ISO 17024, oltre 20 anni di esperienza
- Incertezza sull'oggetto: la proprietà non presenta particolarità non conformi al mercato
- Limitato accesso alle informazioni: medio, rischio medio
- Liquidità di mercato e di attività: Definiamo la liquidità di mercato come media e l'attività di mercato come bassa
- Volatilità di mercato: ci attendiamo prezzo con tendenza laterale

Incetezza media

Rischi/Opportunità

Possibile lieve rischio ecologico per attività Noga meccanica di precisione. Particella iscritta al catasto cantonale siti inquinati. Presenza di amianto sulla struttura. Stabile affittato a lungo termine ma ad un unico inquilino grande. Posizione leggermente scostata per fornitori e consegna merce dai principali assi di transito (autostrada e ferrovia). Presenza di forte traffico sulla strada cantonale.

Grado di precisione del risultato

Secondo sentenza del TF in BGE 135 III 537; si definisce che le superfici rimangono di riferimento effettivo per la cosa locata. Il valutatore immobiliare si basa sulla documentazione ricevuta e parte dal presupposto che la stessa sia corretta e maggiorata. Non è stato dato mandato al valutatore un mandato per una misurazione digitale e un rilievo con strumentazione sul posto.

Il tribunale federale ammette per mandati, nell'ottica di una scienza non esatta, una tolleranza circa del +/- 10% del valore di mercato su base di materiale, documentazione e grado di informazione completo.

Per il costo di costruzione il valutatore si riferisce alla descrizione dei materiali, alla visita, all'intervista con il cliente e a statistiche della Schweizer Baudoku per valori unitari medi. Confrontiamo inoltre il costo di costruzione definito, con la somma di valore assicurato.

Nel presente caso è stato fornito un calcolo del cubo al quale si applica un CHF/mc medio su base SIA 416 e conforme alla qualità ritrovata sul posto, non avendo ricevuto da parte del cliente un consuntivo del costo di costruzione.

> Grado di precisione: Il grado di precisione della presente valutazione è da ritenersi medio

Aspetti giuridici

Il valutatore immobiliare si limita alla descrizione oggettiva tecnica e descrittiva e di valore del bene immobiliare e non entra in modo specifico nel campo legale. Per aspetti giuridici legali fuori dalla normale pratica peritale, si raccomanda di far capo ad un giurista specialista. In particolare, ad esempio per questioni complesse di LAFE, diritto societario, esproprio di fondi e fallimenti.

Per la gestione e per l'elaborazione del presente mandato, il valutatore sottintende l'esattezza e la completezza dei dati forniti dal mandante e dalle autorità. Difetti costruttivi, della statica e danni per rischi ecologici sono stati considerati solo per le parti visive dal sopralluogo o dalle fotografie fornite. Parti ed elementi costruttivi coperti e non accessibili non sono stati presi in considerazione nella presente valutazione, così come il profilo geologico del fondo, la sua portata statica né acqua di falda.

I valori sono stati definiti in base a criteri validi al giorno di riferimento (visita oppure mandato) con una validità di 12 mesi.

Conflitto d'interesse

Il valutatore certifica di non intercorrere in nessun conflitto d'interesse. In particolare, non ha né progettato, né amministrato, né venduto, né costruito il presente immobile. Certifica inoltre di non aver subito pressione alcuna da parte del committente o da terzi e di aver potuto svolgere in modo indipendente il presente mandato.

Gestione reclami

Il valutatore s'impegna a rispondere entro breve termine a tutte le domande e questioni del cliente rimaste in sospeso e non definite durante il conferimento del mandato di valutazione immobiliare e/o durante la conferma del mandato. Il valutatore può inglobare questi aspetti con mandato esplicito e separato.

Copertura assicurativa professionale

Il valutatore certifica che è regolarmente assicurato contro i rischi professionali nell'ambito dello svolgimento della sua professione secondo la legge Fiduciari immobiliari Art 4 Ticino e Art 41 e 43 per fiduciari e periti immobiliari secondo la GCA Assicurazione.

Qualifica del valutatore / capacità / esperienza

Il valutatore certifica di essere iscritto come membro professionale presso la maggior parte delle associazioni professionali per valutazioni immobiliari come la RICS, la SVIT-SEK, la SIV e conferma di aver sostenuto esami teorici di livello e grado superiore nella valutazione immobiliare. Si certifica di avere oltre 10 anni di esperienza pratica nella valutazione immobiliare sul territorio cantonale e di possedere i requisiti per espletare il presente mandato. Il valutatore è certificato ISO 17024/SEC 04.1 per la valutazione immobiliare. Il valutatore accetta il mandato.

Testi e riferimenti per valutazioni immobiliari in Svizzera

- SVS (Swiss Valuation Standard) 3. edizione 2017
- Red Book della Royal Institution of Chartered Surveyors, 2011 + 2014
- RICS Switzerland - Standards nazionali di valutazione, 11.2013
- Etica e codice di condotta della RICS
- Direttiva ASB 1.10.2011 / (Schweizerisches Institut für Immobilienbewertung)
- Die Immobilienbewertung SIV, Francesco Canonica, 2009
- Schätzerhandbuch SEK-SVIT/SVKG, 2012 (Schätzungsexpertenkammer /Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstücksexperten)
- Tabelle Catef per la durata di vita dei materiali (2006), per durata complessiva in appoggio a K. Fierz e visita in loco.
- CCC secondo SN 606 500 edizione 2001 e CCE secondo SN 506 502, edizione 2000 -Bauteilkosten Stratus, 2008
- Indice del costo della costruzione Zurigo, 1.4.2009

Definizione valore commerciale secondo Swiss Valuation Standards (SVS e RICS)

"Per il valore di mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali in una normale transazione, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni."

Differenza tra valore e prezzo

La differenza tra valore e prezzo è generalmente riconosciuta. Il valore di un immobile rappresenta una simulazione di una transazione sul mercato. Un tale valore si viene a creare attraverso un calcolo oggettivo e trasparente per tutti. Il prezzo invece è l'importo pagato/ricevuto nel caso di una transazione. Esso si trova tra le aspettative individuali (soggettive) e viene inoltre influenzato da condizioni quadro attuali, dal mercato e può, in base a circostanze particolari, variare dal valore calcolatorio.

Proprietà del presente rapporto di stima immobiliare

I valori calcolati con questa valutazione valgono al momento della redazione del rapporto di stima e sono destinati all'uso esclusivo del committente della valutazione, rispettivamente del proprietario dell'immobile nell'ambito dello scopo definito per il rapporto di valutazione immobiliare. Questa valutazione può essere quindi trasmessa a terzi solo con l'autorizzazione da parte del committente al valutatore. Nei confronti di terzi è esclusa qualsiasi responsabilità nei confronti del valutatore e del committente per quanto concernono i dati di questa valutazione immobiliare.

La struttura del presente rapporto ed il rispettivo fraseggio sottostanno al diritto d'autore su diritti di protezione affini, secondo la legge federale LDA del 9 ottobre 1992. Una riproduzione senza citazione della fonte è vietata.

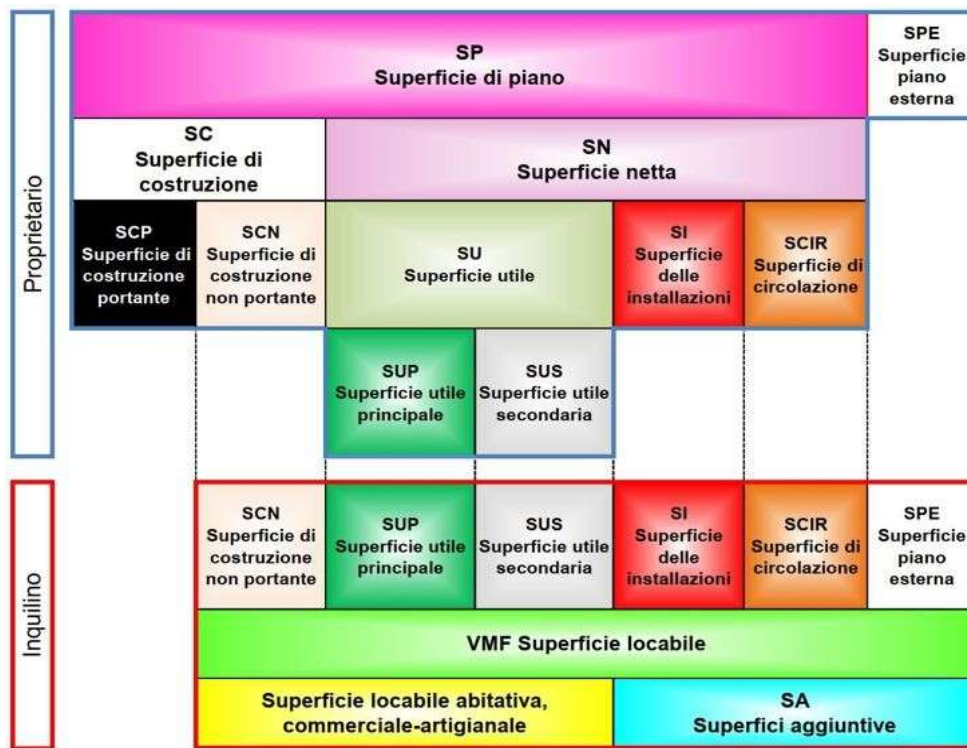
In base alla Legge federale contro la concorrenza sleale (LCSI) del 19 dicembre 1986 (Stato 1° luglio 2016), l'Art. 5 prevede quanto segue:

Sfruttamento di una prestazione d'altri

Agisce in modo sleale, segnatamente, chiunque:

- sfrutta, senza esserne autorizzato, il risultato affidatogli di un lavoro, per esempio offerte, calcoli o piani;
- sfrutta il risultato del lavoro di un terzo, per esempio offerte, calcoli o piani, benché sappia che gli è stato affidato o reso accessibile senza esserne autorizzati;
- riprende come tale, con mezzi tecnici di riproduzione, senza prestazione personale appropriata, e sfrutta il risultato del lavoro di un terzo, pronto a essere immesso sul mercato.

Schema SIA 416 / d-0165



Schema SIA 416 / d- 0165

Osservazioni

Nel presente mandato non è richiesto un alto grado di dettaglio per la ripartizione delle superfici secondo d-0165. La valutazione adotta le superfici nette interne alla base di un ipotetico affitto come da documentazione SVIT - SIA d-0165 / SIA 416

Superfici: abbiamo ripreso le superfici nette dalla distinta affitti
Un calcolo dettagliato secondo schema SIA 416 non è stato fornito; un calcolo della SUL non è presente.

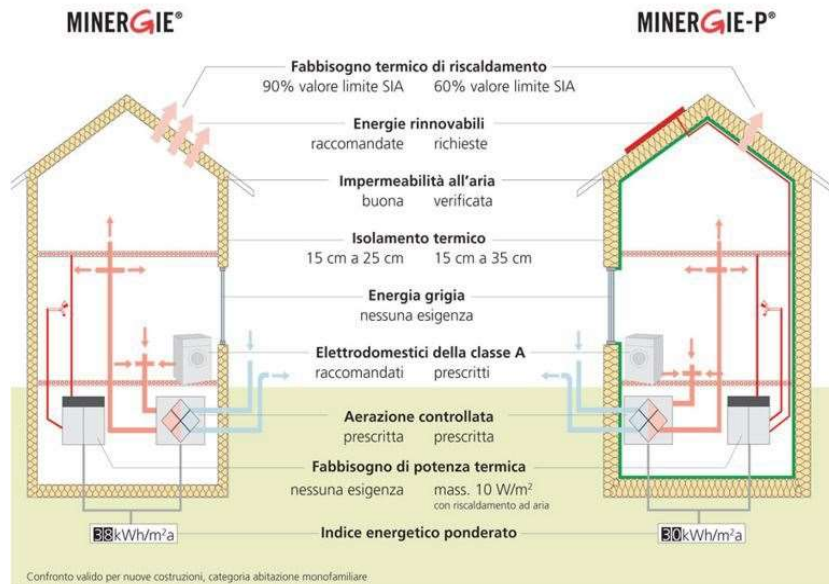
SUL: da documento cliente = 3'496 m²
SP: SUL + 25% = 4'370 m²
SN: SP x 0.9 = 3'933 m²

Volumetria: non è stato fornito un calcolo della volumetria; indicazione metri cubi su foglio A4 fornito dal cliente (14'400 m³; dato adattato da SIA 116 a SIA 416 con un fattore 0.9 = 12'960 m³)

Grado di precisione basso.

VE SIA 416 (volume edificio) - se PPP quotaparte	12'960 m ³
VMF SIA d 0165 (superficie locabile)	2'980 m ²
SP SIA 416 (superficie di piano)	4'370 m ²
SN SIA 416 (superficie netta)	3'933 m ²
SF SIA 416 (superficie del fondo) - se PPP quotaparte	4'430 m ²
SUL (superficie utile lorda)	3'496 m ²

Minergie



Osservazioni

Il presente immobile **non** riporta uno standard energetico Minergie P, Eco, A, su Base SIA 380/1

Un rapporto CECE non è stato richiesto da parte del proprietario e non è presente.

Un rapporto o bilancio ecologico comprensivo del calcolo dell'energia grigia in base alla norma SIA SN 2032 non è stato consegnato al valutatore.

Fabbisogno termico dell'edificio per il riscaldamento e l'acqua calda (valori usuali per un edificio abitativo tipico):

- Edificio residenziale costruito prima del 1970: 120-150 kWh/m²a 430-540 MJ/m²a; 12-15 litri olio/m²
- Valore limite prescrizioni (norma SIA 380/1): 90 kWh/m²a 324 MJ/m²a; 9 litri olio/m²a
- Valore limite prescrizioni, esigenze accresciute: 72 kWh/m²a 259 MJ/m²a; 7.2 litri olio/m²a
- Valore limite MINERGIE nuove costruzioni*: 42 kWh/m²a 151 MJ/m²a; 4.2 litri olio/m²a
- Valore limite MINERGIE-P nuove costruzioni*: 30 kWh/m²a 108 MJ/m²a; 3 litri olio/m²a

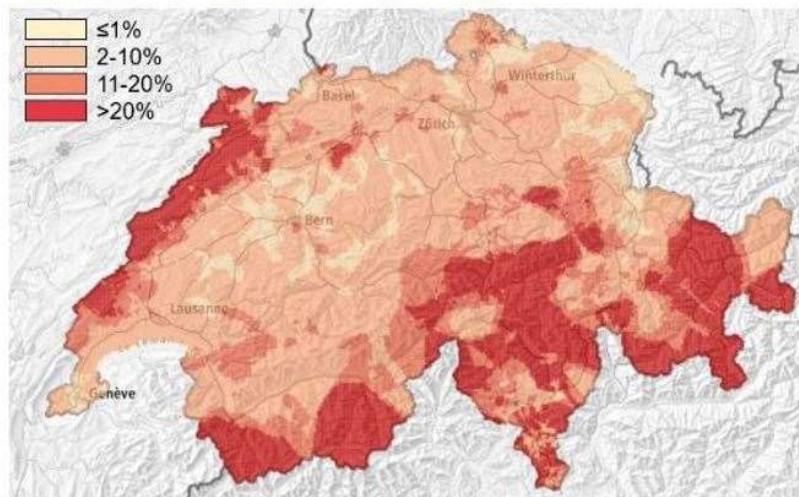
>> il presente immobile non presenta standards Minergie, rispettivamente non ci è stata fornita debita documentazione a riguardo. Non sono presenti pannelli solari né fotovoltaici, presenza di riscaldamento ad olio.

Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare

Radon Svizzera

Carta radon della Svizzera

Probabilità [%] di superare il valore di riferimento:



Fonte: Ufficio federale de la sanità pubblica, 2018

Osservazioni

Il Canton Ticino fa parte dei cantoni colpiti da problematiche Radon.

Per il presente immobile, il valutatore non dispone del rapporto delle misurazioni.

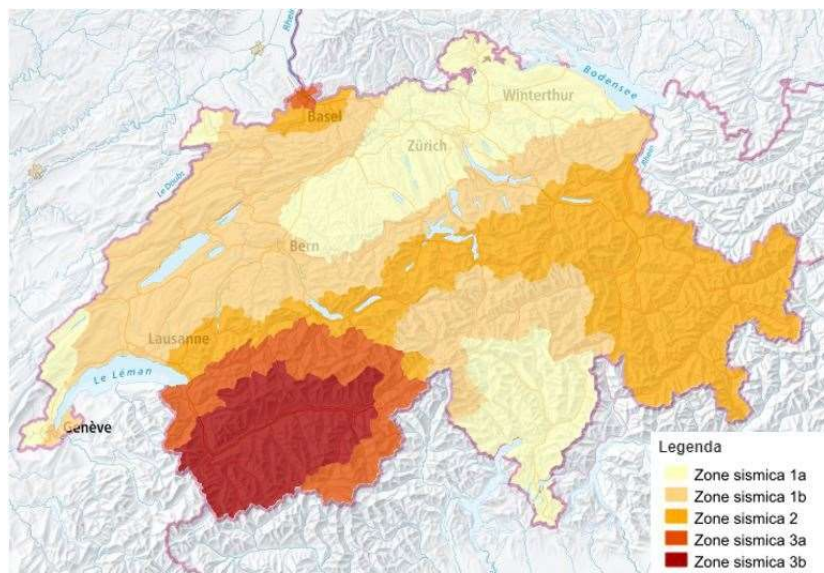
Nel caso non fosse stato misurato il Radon e in caso di dubbi, il valutatore consiglia di far eseguire una misurazione nei locali ai piani inferiori dello stabile.

Per dettagli per cortesia consultare il sito Radon:

<https://www.bag.admin.ch/bag/it/home/gesund-leben/umwelt-und-gesundheit/strahlung-radioaktivitaet-schall/radon.html>

Carta zone sismiche in Svizzera

Zone sismiche secondo la norma SIA 261
(Ufficio federale dell'ambiente UFAM)



Osservazioni

Il valutatore non ha analizzato la struttura sulla sostenibilità della costruzione inerente la norma SIA 261 "sismico nelle costruzioni".

Tale prestazione esula dal normale mandato peritale presente.

Il Canton Ticino si trova nella zona Z1.

La classe di costruzione I = oggetti normali

La classificazione del fondo (A fino F) non è conosciuta né trasmessa al valutatore.

Zona di pericolo 1a

Rischio basso

Zone di pericolo In Svizzera vengono distinte 5 zone diverse. Il rischio maggiore si trova nel Canton Basilea e nel Canton Vallese ma di principio i terremoti sono possibili ovunque.

Giudizio Per nuove costruzioni a partire dall'anno di costruzione 2003, di solito sono state mantenute e rispettate le regole della norma SIA inerente il terremoto. Per edifici esistenti fino al 2003 di regola non sono conosciute e presenti le informazioni. Nell'ambito di rinnovi generali, la mano pubblica può ordinare che l'edificio venga messo a norma SIA. La diligenza del controllo sullo stato dell'immobile, ivi la responsabilità, rimane al proprietario. Nel presente caso non disponiamo di rapporti o di certificazioni inerente la tenuta sismica.

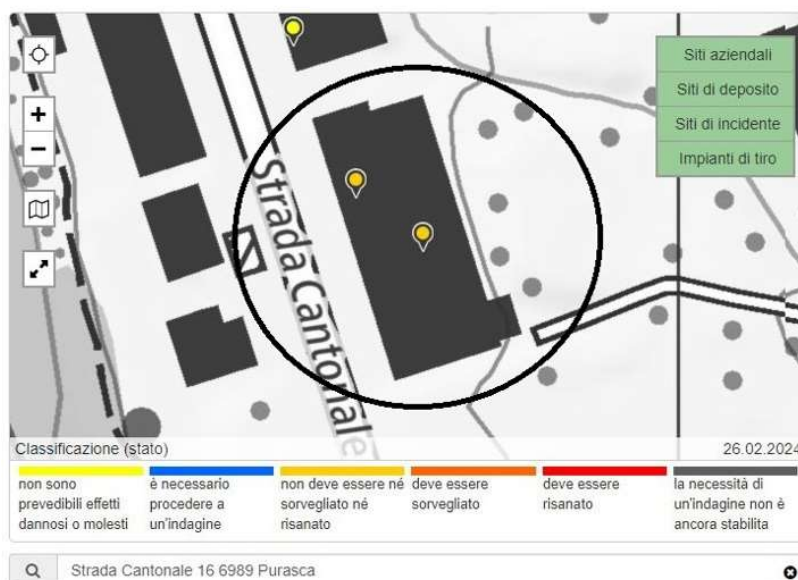
Carta rischio ecologico

Fonte: <https://www.oasi.ti.ch>

Siti inquinati

Catasto dei siti inquinati.

▼ Approfondisci



Rischio ecologico

Il fondo risulta iscritto al sito catasto cantonale online, OASI.ch, controllo del 26.01.2024.

Vedi documenti allegati.

Molti stabilimenti costruiti in Ticino prima del 1991 possono di principio contenere sostanze nocive. Non rientra nel nostro mandato la perizia tecnica su amianto. Raccomandiamo il cliente, in caso di dubbi o stabile costruito prima del 1991 di far eseguire una perizia amianto da ditte specializzate. Vedi elenco di specialisti presso il sito [SUVA.ch/amianto](https://www.suva.ch/amianto). Ricordiamo inoltre che la questione sostanze pericolose come PCB e amianto ecc., è regolato dalla legge federale e può implicare sanzioni a livello del codice penale nel caso di inosservanza.

Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare

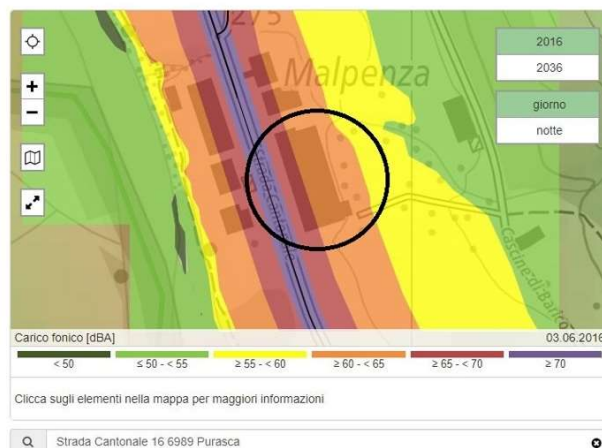
Carta giorno

Fonte: <https://www.oasi.ti.ch>

Esposizione al rumore del traffico stradale

Inquinamento fonico dovuto al traffico veicolare in Ticino.

Approfondisci



Carta notte

Fonte: <https://www.oasi.ti.ch>

Esposizione al rumore del traffico stradale

Inquinamento fonico dovuto al traffico veicolare in Ticino.

Approfondisci



Osservazioni

Il presente immobile subisce in modo importante l' impatto fonico secondo le cartine allegate e riprese dal catasto fonico cantonale. Consultazione del 26.01.2024.

Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare

Descrizione	Misura 1	Misura 2	Misura 3	Quantità	Unità
Grundmengen / Quantitativi di base					
Gebäudeversicherungswert/Valore assicurativo				6'000'000.00	CHF
714 Stabile industriale a reddito				6'000'000.00	CHF
Reproduktionskosten/ Costi di riproduzione				6'220'800.00	CHF
714 Stabile industriale a reddito				6'220'800.00	CHF
costi di riproduzione edificio	12'960.00	480.00	1.000	6'220'800.00	
Grundstücksfläche/Superficie fondo - SIA 416				4'430.00	m²
714 Terreno edificato, CP metodo relativo				4'430.00	m ²
Umgebungsfläche/Superficie esterna -SIA 416				2'911.00	m²
714 Opere esterne				2'911.00	m ²
Bruttogeschossfläche nach Bauordnung/ SUL secondo legge edilizia				3'496.00	m²
714 Stabile industriale a reddito				3'496.00	m ²
Geschossfläche/Superficie di piano - SIA 416				4'370.00	m²
714 Stabile industriale a reddito				4'370.00	m ²
Nettogeschossfläche/ Superficie netta - SIA 416				3'933.00	m²
714 Stabile industriale a reddito				3'933.00	m ²
Gebäudevolumen/Volume edificio - SIA 416				12'960.00	m³
714 Stabile industriale a reddito				12'960.00	m ³
Vermietbare Fläche/Superficie locabile - SIA D165				2'980.00	m²
714 Stabile industriale a reddito				2'980.00	m ²
Stabile commerciale (VMF)				2'980.00	
Spazi industriali, Cabalco				2'784.00	m ²
Appartamento				100.00	m ²
Ex locale musica				96.00	m ²
Autoabstellplätze (aussen)/Posti auto esterni				29.00	St
714 Opere esterne				29.00	St

Costi di riproduzione / vetustà

Calcolo con matematica finanziaria

DVC

Calcoli con effetti del tempo e del tasso

Annualità

Durata di vita complessiva dell'elemento costruttivo

DVR

Annualità (accantonamenti) per anno

ET

Durata di vita residua

VT / VT%

Età tecnica

CCC

Vetusta tecnica / Vetustà tecnica %

eCCE-E

Codice costi costruzione

CCE

Codice dei costi di costruzione edilizia

Codice dei costi per elementi

Valore locativo

BZG

Definizione per unità e quantitativi

VMF

Superficie locabile ai sensi della d-0165

PPI

Posteggi interni

PPA

Posteggi esterni

Soll/mese, Soll/ anno

Soll-redditi per mese, Soll-redditi per anno

Ist/mese, Ist/anno

Reddito effettivo mese, Reddito effettivo anno

Indici

Soll/ME

Soll-reddito per unità quantitativi es. Soll-reddito per m2, pz, cifra d'affari ecc.

ME

Unità esempio: m3, m2, m1

gl

Globale

pz

Pezzo

%RA, %RE, %RS

%RA: Percentuale di ME (unità quantitativa)

%RE: Percentuale dell'affitto

%RS: Percentuale del valore a nuovo

Generale

IVS

International Valuation Standard

SVS

Swiss Valuation Standard

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors

SVIT-SEK

Associazione Svizzera degli esperti valutatori immobiliari

Tresa-Croglio 714 Cabalco, CH 6989 Purasca
Valutazione Immobiliare
