

Valutazione immobiliare



Tipo di immobile

Appartamento in condominio Roncolago, unità PPP interno nr. 12, uso proprio, residenza primaria, particella 2690, PPP nr. 12973 con 44/1000, terrazzi, 1 cantina "s" e 2 garage auto "C+D"; uso piscina interna e sauna

Via Adolfo e Oscar Torricelli 37a, 6900 Lugano

Numero di perizia 13.074

Riassunto.....	3
Mandato.....	5
Basi per la valutazione.....	6
Carta geografica macro.....	8
Carta geografica micro.....	9
Terreno.....	10
Oggetto.....	11
Valore del terreno.....	14
Chart.....	15
Valore di mercato.....	16
Indici del valore reale.....	17
Valore di reddito.....	18
Rendimenti e indici.....	19
Redditi.....	22
Costi di esercizio.....	23
Deprezzamenti.....	24
Documentazione fotografica.....	25
Commenti valutazione.....	31
Commenti generali.....	33
Definizione delle superfici.....	35
Criteri energetici.....	36
Radon.....	37
Glossario.....	38
Allegati.....	39

Osservazione al valore commerciale

Il presente valore di mercato è stato definito sulla base degli Standard di Valutazione Svizzeri (SVS). La definizione del valore di mercato secondo SVS viene citata sotto il capitolo delle osservazioni. Inoltre fanno stato la SIA 416 per volumetrie e superfici degli edifici e la d-0165 per indici nel management immobiliare.

Dove risulta possibile si elaborano valutazioni immobiliari di regola dapprima con il metodo comparativo diretto CH/SP (1. livello IVS) e comparato con il benchmark (2. livello IVS). Dopo si procede con il metodo del valore di reddito, con i costi di riproduzione e la classe di posizione.

Valore di mercato

1'000'000 CHF

Riassunto

Localizzazione

L'immobile si trova nel Sottoceneri (Luganese) nel comune di Lugano in Via Adolfo e Oscar Torricelli 37a, non lontano dalle infrastrutture comunali, dal centro città, dai centri sportivi, dalla fermata del bus e direttamente adiacente al cardiocentro di Lugano alla particella 2690, in un complesso residenziale in PPP dell'anno 1986 con bella vista lago dal balcone. La presente stima si orienta alla valutazione della PPP nr. 12 con 44/1000, un cantina "s" e due posteggi in autorimessa "C+D".

Descrizione oggetto

Si tratta qui di una particella posta in posizione di media-forte pendenza, orientata in direzione est che ospita un immobile in PPP di grandi dimensioni. Comodo accesso dalla strada Via Torricelli con l'autovettura direttamente nel garage sotterraneo. Collegamento interno con ascensore che raggiunge l'appartamento. L'appartamento di circa 87 m² netti, con due terrazzi, si trova al 4. piano. L'unità PPP ha inoltre un diritto all'uso della sauna e della piscina interna.

Stato della costruzione/situazione

Costruzione edificata nell'anno 1986 e rinnovata in diverse tappe negli anni. Non abbiamo informazioni di dettaglio sui rinnovi. Alla visita non risulta nessun particolare danno e nessun difetto.

Mercato

Considerato il quartiere, il comodo accesso alla proprietà, la vista libera e vista lago, la tranquillità nel quartiere e il prestigio della costruzione, si giudica la commerciabilità come buona. In mattinata e in serata si sente un poco il traffico motorizzato dalla vicina Via Torricelli retrostante.

Analisi di mercato – prezzi

Da analisi di mercato della Brühlhart & Partners SA (ProperTI Market Report 2015) e analisi desktop si rilevano prezzi nel quartiere Molino Nuovo per appartamenti tra 6'400.- e 10'900.- CHF/mq, con una media pari a CHF 8'500.- CHF/mq, circa.

Canoni:

Appartamenti nel quartiere vengono affittati secondo il nostro ProperTI Market Study 2015 per palazzi esistenti con forchette tra 245.- e 280.- CHF/m². Il perito propone un affitto duraturo e sostenibile tra 280.- CHF/m² p.a. circa tenendo conto della vista lago e l'immediata vicinanza alle infrastrutture pubbliche.

Metodo di calcolo

Il metodo di calcolo scelto per stimare il valore di mercato del presente immobile è quello della comparazione diretta dove possibile, poi abbiamo applicato il metodo reddituale con capitalizzazione netta statica semplice. Per la comparazione sono state utilizzate le banche dati del nostro reparto research Brühlhart & Partners SA e banche dati terze, UBS, Credit Suisse, Fahrländer, Wuest & Partners SA, comparazioni da offerte in internet e nostro studio ProperTI Market Study 2015.

Rischi durante il finanziamento secondo IVS 310:

Nessun rischio particolare riscontrato. Il mercato potrebbe, nell'arco dei prossimi 10 anni, subire una riduzione della crescita dinamica e il costo del capitale terzi potrebbe aumentare. Nel Luganese vige una generale scarsità di terreni edificabili liberi e di appartamenti nuovi nel segmento medio vicino alla città.

Lugano 2690 PPP 12973, CH 6900 Lugano

Valutazione Immobiliare

Sostenibilità secondo SVS:

Non sono presenti particolari accorgimenti sull'immobile per aumentare i criteri di sostenibilità. Presenza di termopompa per la produzione di calore. Buona vivibilità interna, buona armonia tra ambienti interni ed esterni.

Osservazione sul valore di mercato

Il valore di mercato esposto si orienta ad un unità PPP destinata all'abitazione in uso proprio in residenza primaria oppure da affittare con normali contratti di locazione del tipo indeterminato.

Luogo, data e firma

Ponte Tresa, 14 agosto 2015

Il valutatore immobiliare:

Pascal Brülhart, FRICS

Situazione, scopo della valutazione, incarico

Situazione: Il signor desidera conoscere il valore di mercato della proprietà ed incarica lo studio Brühlhart & Partners SA con un mandato di valutazione immobiliare. Mandato conferito per telefono e e-mail il 10.07.2015.

Scopo della valutazione: Definizione del valore di mercato (market value).

Secondo la formulazione del Tribunale federale, per valore venale 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 venale orientato alla vendita.

Il valore venale 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. La presente perizia viene svolta quale valutazione immobiliare privata.

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 09 della RICS (PS 2.1).

Secondo indicazione del tribunale federale, il presente incarico si svolge secondo le regole del mandato, cfr. BGE 127 III 328.

Visita e giorno di riferimento

Il sopralluogo e la visita dell'immobile sono stati eseguiti da parte del perito in data 03.08.2015 in presenza del cliente. Il perito ha potuto eseguire una visita di tutto lo stabile. Il giorno di riferimento della perizia è il 03.08.2015.

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 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.

Valutatore immobiliare

Brühlhart & Partners SA
Area valutazioni e consulenze immobiliari

Pascal Brühlhart, FRICS
Valutatore immobiliare professionale
Dipl. MAS Real Estate Management FHO
Dipl. Economista immobiliare internazionale Bak
Membro SIV, Esperto perito immobiliare SEK-SVIT
Valutatore immobiliare certificato ISO 17024
Fiduciario Immobiliare

Via la Piana 12
6988 Ponte Tresa
Tel. +41 91 606 63 60
Fax +41 91 606 63 62
Mobile +41 79 400 06 17
info@bruelhart-partners.ch
www.bruehart-partners.ch

Riserva e osservazioni

Tutti i valori calcolati nella presente stima 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 perito parte dal presupposto che tali documenti si riferiscano all'oggetto in questione e che i dati siano corretti.

La presente stima non contiene eventuali oneri fiscali per trapassi di proprietà.

Al perito 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 perizia di regola non è comprensivo tale onere.

Non è contemplato 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.

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 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 6.4 della SVS.

Documenti alla base della valutazione immobiliare

- Estratto del registro fondiario aggiornato fondo base, part. 2690 del 10.08.2015
- Estratto del registro fondiario aggiornato fogli PPP del 10.08.2015
- Estratto della mappa catastale: piano colorato A3
- Scheda di calcolo di stima cantonale fondo base
- Dati di PR: NAPR Lugano allegate
- Piani architetto: fotocopie schemi A3, scala 1:50
- Piani Ingegnere: -.-
- Calcolo delle superfici secondo SIA d-0165: riprese da documenti PPP, da indicazione del cliente e verifica su piano arch.
- Copie piano di ripartizione PPP e assegnazione: scala 1:200, 26.11.1992
- Regolamento PPP: 10.05.1986
- Fotografie: eseguite da parte del perito
- Sopralluogo: eseguito dal perito
- Mandato: ricevuto il 10.7.2015
- Polizza assicurativa stabili: La Basilese
- Anno di costruzione: 1986
- Investimenti iniziali: -.-
- Rinnovi eseguiti: -.-
- Distinta affitti: -.-
- Relazione tecnica: -.-
- Certificazione abitabilità: -.-
- Calcolo indici: -.-
- Verbali assemblea: -.-
- Fondo di rinnovamento: -.-
- Calcolo cantonale di stima: -.-
- Contabilità immobiliare: -.-
- Certificato Rasi: -.-
- Certificato Radon: -.-
- Certificato CECE: -.-

Allegati alla presente valutazione immobiliare

- Estratto del registro fondiario aggiornato fondo base, part. 2690 del 10.08.2015
- Estratto del registro fondiario aggiornato fogli PPP del 10.08.2015
- Estratto della mappa catastale: piano colorato A3
- Scheda di calcolo di stima cantonale fondo base
- Dati di PR: NAPR Lugano allegate
- Piani architetto: fotocopie schemi A3, scala 1:50
- Calcolo delle superfici secondo SIA d-0165: riprese da documenti PPP, da indicazione del cliente e verifica su piano arch.
- Copie piano di ripartizione PPP e assegnazione: scala 1:200, 26.11.1992
- Regolamento PPP: 10.05.1986
- Polizza assicurativa stabili: La Basilese

Swiss Valuation Standards (SVS)

La presente perizia è stata allestita in conformità agli standard Svizzeri di valutazione immobiliare (SVS) del 2012, ai quali hanno aderito la maggior parte delle associazioni professionali del ramo immobiliare.

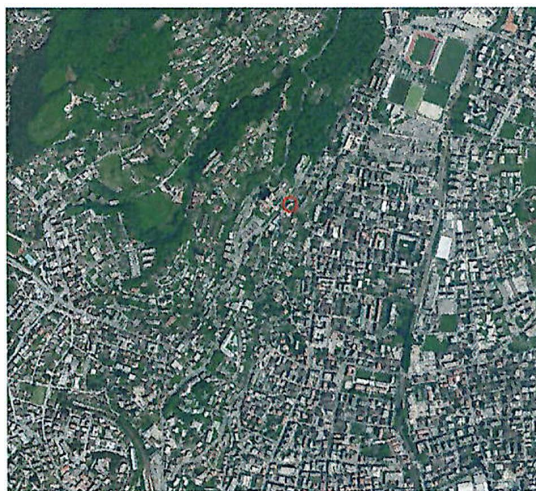
Descrizione

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 a un'altezza di 273 m.s.l.m. sulla sponda settentrionale del Ceresio, comunemente conosciuto come Lago di 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. La città funge da motore economico per il Canton Ticino, è la 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 di grandezza media con ca. 65'000 abitanti. Oltre al settore finanziario si trovano i settori della costruzione e del turismo a sostegno della regione.

Carta geografica



Satellite/carta



Descrizione

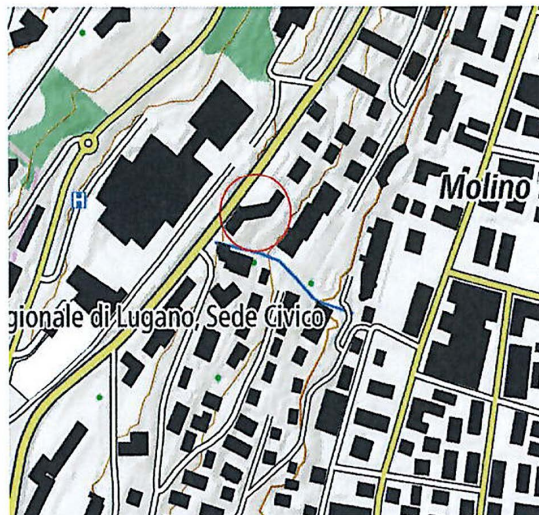
Si tratta qui di uno stabile abitativo in PPP, l'unità PPP interno nr. 12 si trova al 4. piano è orientata in direzione sud-est e dispone di piccolo balconcino su Via Torricelli e balcone panoramico con bella vista lago sulla città e il lago di Lugano. Subito dietro l'immobile si trovano l'ospedale Civico, il cardiocentro e la fermata del bus. Nel raggio di 1 km si trovano impianti sportivi, centri commerciali, la stazione FFS e l'entrata della nuova galleria di collegamento con l'entrata autostradale nord.

A piedi oppure in macchina si raggiungono entro pochi minuti molti servizi pubblici e privati e il centro cittadino.

Distanza allo svincolo autostradale: 1 km
Distanza alla fermata FFS Lugano: 0.7 km
Distanza al prossimo aeroporto: 8 km

Il moltiplicatore comunale di imposta del comune è pari all' 80% (fonte sito internet della Repubblica e Cantone Ticino). Nel comune sono presenti la scuola dell'infanzia e la scuola elementare; infrastruttura pubblica e privata presente. Quota residenze secondarie del comune: sotto il 20%.

Carta geografica



Satellite/carta



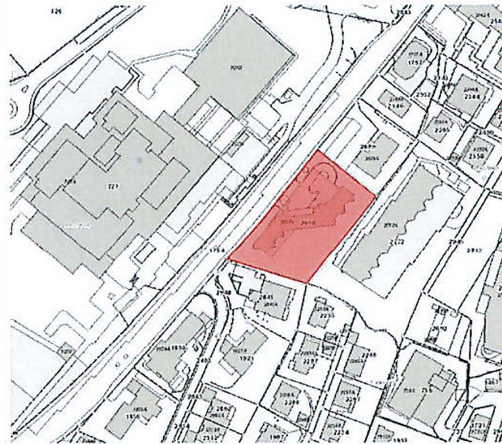
Oneri e servitù, menzioni a UR

Oneri e servitù, menzioni da estratto RFD.
Costituzione della proprietà in PPP secondo Art. 712 CCS

Fondo base nr. 2690 (fondo base)
Servitù e oneri: onere di canalizzazione
Menzioni: piano regolatore; regolamento amministrazione
Annotazioni: -,-

Foglio PPP 12973
Servitù e oneri: -,-
Menzioni: regolamento d'amministrazione e d'uso
Annotazioni: -,-

Piano situazione



Allacciamento, forma terreno, morfologia

Il fondo risulta essere di forma regolare a rettangolo, posto in media-forte pendenza, con bella vista sul quartiere e vista lago dallo stabile anche nella parte bassa. Il fondo risulta allacciato alla TV, fognatura, acqua, telefono. Il valutatore non dispone di piani tecnici per gli allacciamenti.

Norme di piano regolatore

Il fondo si trova in zona residenziale, per il dettaglio NAPR si prega di consultare gli articoli NAPR in internet.

Per questa PPP con un corpo abitativo di 22 appartamento edificati nel 1986, non sono previsti ampliamenti o trasformazioni. Il perito pertanto non entra nel merito di calcoli SUL complessivi sull'intera PPP.

Istoriat

Anno di costruzione 1986

Rinnovi eseguiti: (elenco in base alle informazioni ricevute in sede di sopralluogo)

- rinnovo tetto
- sostituzione bruciatore
- sostituzione deumidificatore piscina interna

Immagine oggetto



Descrizione dell'immobile

Estetica moderna, piacevole, spazi generosi e accoglienti, buona luce naturale, altezza interna buona, camere, sala e cucina con dimensioni con media-grande superficie e tagli funzionali. Esposizione principale dei locali in direzione est con vista lago. Presenza di impianto piscina interna, di sauna e spogliatoi ad uso comune.

Mix di utilizzo

Fondo intavolato in proprietà per piani ai sensi della legge CCS Art 712.

Destinato all'uso abitativo per uso proprio.

Uso esclusivo: appartamento numero 12, PPP 12973 come da piani ripartizione allegati.

Parti comuni in assegnazione di diritto d'uso esclusivo:

Terrazzo: uno grande con vista lago e uno piccolo su Via Torricelli

Cantina assegnata: "s"

Posteggio interno: due posteggi "C+D"

Posteggio esterno: -,-

Giardino: -,-

Piscina: uso comune

Sauna, fitness: uso comune

Lavanderia: uso comune

Commerciabilità, affitto / vendita

Mercato della domanda e dell'offerta per oggetti simili nella stessa zona:

Da ricerche dell'economic research Brülhart & Partners SA e il libro "ProperTI Market Study 2015" risulta che la domanda nella regione è presente con un andamento laterale, mentre l'offerta è un poco limitata per appartamenti nuovi in PPP nella zona.

Il valutatore giudica buona la vendibilità e l'affittabilità per la qualifica dell'area, la vicinanza con la città e il collegamento con i mezzi pubblici.

Analisi di mercato – prezzi

Da analisi di mercato della Brülhart & Partners SA (ProperTI Market Report 2015) e analisi desktop si rilevano prezzi nel quartiere Molino Nuovo per appartamenti tra 6'400.- e 10'900.- CHF/mq, con una media pari a CHF 8'500.- CHF/mq. circa.

Canoni:

Appartamenti nel quartiere vengono affittati secondo il nostro ProperTI Market Study 2015 per palazzi esistenti con forchette tra 245.- e 280.- CHF/m2. Il perito propone un affitto duraturo e sostenibile tra 280.- CHF/m2 p.a. circa.

Qualità della costruzione

Il descrittivo presente, basa sulla struttura SN 506 511 e CCC-E Codice dei Costi di Costruzione Edilizia, Centro Svizzero di Studio per la Razionalizzazione della Costruzione (CRB), 2009.

Il valutatore dispone di piani architetto esecutivi inerente i punti sotto indicati. Si riporta il descrittivo limitato alla visita semplice che non ha la pretesa di sostituire una relazione tecnica completa, ma si orienta ad un'indicazione di massima per i materiali riscontrati sul posto.

D Costruzione grezza, parte interrata

- in cemento armato e adeguata impermeabilizzazione e isolamento del calore

E Costruzione grezza fuori terra

- Solette e muri portanti in cemento armato
- Facciate: in cemento armato colorato e bocciardato
- Tetto: tetto piano, isolamento termica, copertura con zavorra
- Finestre: in legno-metallo, vetro isolante doppio

M opere di finitura

- Pareti: lisce a gesso e tinteggio
- Pavimenti: piastrelle di medio formato, parquetto in legno a listelli
- Porte interne: in legno laccate, guarnizioni in metallo

T Opere esterne

- Giardino: presenza di superficie verde (parte comune), piastrelle nel porticato (uso proprio)
- Terrazzi: due, uno piccolo e uno grande

Il perito 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 perito.

Lugano 2690 PPP 12973, CH 6900 Lugano

Valutazione Immobiliare

Impiantistica tecnica

CCC 23 impianto elettrico

normale e confacente dotazione, quadro principale e sottoquadretti ai piani, corrente forte e debole, impianto citofono, impianto TV, impianti illuminazione interna normale e illuminazione esterna; azionamento elettrico delle tende da sole

CCC 24 impianto di riscaldamento/ventilazione

riscaldamento centrale con produzione del calore con bruciatore a gas, diffusione calore tramite serpentine a pavimento

CCC 25 impianti sanitari

standard medio; apparecchi di standard medio, bagni con doccia, vasca e bidet, rubinetteria con miscelatori

CCC 258 cucine

cucina di marca con medio-alto standard, locale separato, cucina a U, rubinetteria con miscelatori

Stato della costruzione / Investimenti

Manutenzione ordinaria:

Nessun particolare danno, né odori né muffe presenti né riscontrati durante la visita. L'oggetto risulta ben mantenuto sia nella parte in uso esclusivo sia nella parte comune. Vige leggera e naturale vetustà tecnica.

2690 terreno quotaparte

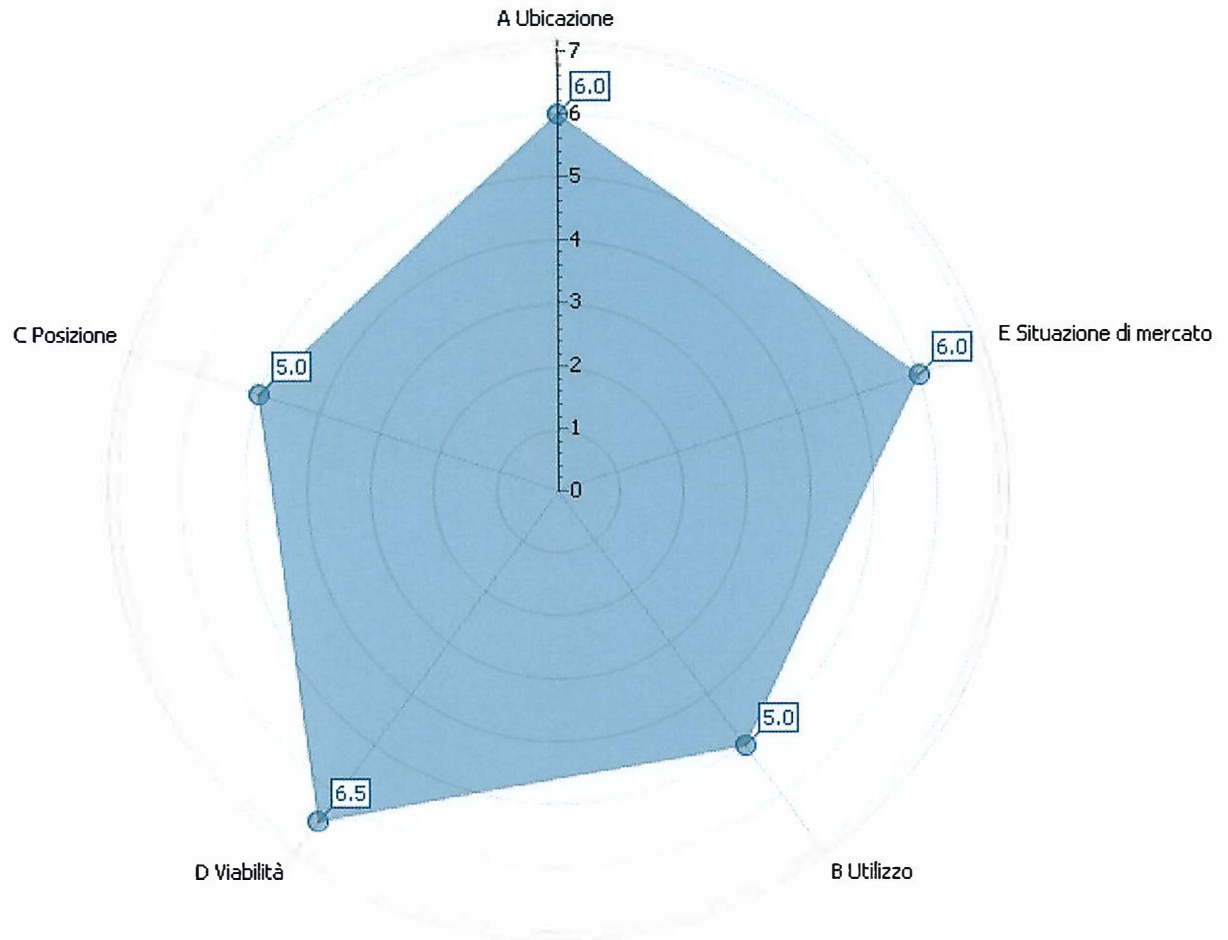
Valore relativo del terreno

Posizione	Importo
Valore di partenza	1'165'646
Oggetto complessivo	1'165'646
Superficie del fondo	112
Moltiplicatore classe di posizione	6.250%
Punti classe di posizione	5.70
Valore terreno in %	35.630%
Valore del terreno	415'261
Valore del terreno	415'261
Valore fondo m2	3'711
Valore relativo della costruzione	750'384

Classe di posizione

Testo	Descrizione	Punti
CP-Tabella SIV, edizione 2009		5.70
Classe di posizione		5.70
A Ubicazione		6.00
B Utilizzo		5.00
C Posizione		5.00
D Viabilità		6.50
E Situazione di mercato		6.00

Lugano 2690 PPP 12973, CH 6900 Lugano
Valutazione Immobiliare



Lugano 2690 PPP 12973, CH 6900 Lugano

Valutazione Immobiliare

Valore di reddito					Valore di reddito
Oggetto complessivo					1'004'073
Total Valore di reddito					1'004'073
Valore dell'oggetto		Valore a nuovo	Deprezzamento	Valore dedotta la vetustà	
2690 quota immobile in comproprietà		460'189	135'205	324'984	
2690 appartamento 12		54'075	25'028	29'047	
2690 quota opere esterne		20'867	1'340	19'526	
Total Valore dell'oggetto		535'131	161'573	373'558	
Valore del terreno		Superficie	Valore per m2	Valore del terreno	
2690 terreno quotaparte		112	3'711	415'261	
Total Valore del terreno				415'261	
Valore reale					Valore reale
Total Valore reale					788'819
Scelta del valore					Scelta del valore
Ponderazione valore di reddito = 1 Ponderazione valore reale = 0					1'004'073
Valore impianto					1'000'000

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).

Anno di costruzione	1986
Valore assicurativo	457'600 CHF
VE SIA 416 (Volume dell'edificio)	12'451 m³
SP SIA 416 (Superficie di piano)	103 m²
SF SIA 416 (Superficie del fondo)	112 m²
Edificio (CCC 2) / VE SIA 416 m ³	39 CHF/m³
Opere esterne (CCC 4) / Edificio (CCC 2)	4.06%
Costi secondari (CCC 5) / (CCC 2+4)	5.20%
Edificio (CCC 2)	489'775 CHF
Opere esterne (CCC 4)	19'873 CHF
Costi secondari (CCC 5)	25'482 CHF
(A) Costi di riproduzione (CCC 1-5)	535'131 CHF
(B) Vetustà tecnica	161'573 CHF
(C)=(A-B) Valore a nuovo - vetustà	373'558 CHF
(D) Valore relativo del terreno	415'261 CHF
(E)=(C+D) Valore reale	<u>788'819 CHF</u>
(F) Valore aggiuntivo al valore reale	215'254 CHF
(G)=(E+F) Valore di mercato	1'004'073 CHF

Lugano 2690 PPP 12973, CH 6900 Lugano

Valutazione Immobiliare

Oggetto complessivo

Capitale quale rendita perpetua

Posizione	2015(0)
Valore locativo durevole e sostenibile	35'377
Abitazione (VMF)	31'085
Posteggi interni (PPI)	3'840
Altri introiti	452
Costi d'esercizio	-4'068
Costi d'esercizio	-4'068
Accantonamenti	-4'498
Pigione netta	26'810
Valore per la capitalizzazione	26'810
Tasso capitalizzazione	2.30%
Pigione netta capitalizzata	1'165'646
Vetustà tecnica	-161'573
Valore di reddito	1'004'073
Valore immobiliare oggetto complessivo	1'000'000
Rendimento lordo	3.52%
Rendimento netto	2.67%

Tasso

Posizione	Descrizione	Tasso	parte %	Tasso netto di capitalizzazione	Valore
Capitale di terzi		2.75%		2.20%	25'644
Capitale di terzi	Medie sostenibili di mercato per tipologia oggetto	2.75%	80.00%	2.20%	25'644
Capitale proprio		0.00%		0.00%	0
Capitale proprio	Attesa di ritorno sul capitale proprio	0.00%	20.00%	0.00%	0
Rischio Macro Micro		0.10%		0.10%	1'166
Rischio Macro e Micro	Macro e Micro	0.10%	100.00%	0.10%	1'166

Valori

VE SIA 416 (Volume edificio)	12'451 m ³
VMF SIA d 0165 (Superficie locabile)	108 m ²
SP SIA 416 (Superficie di piano)	103 m ²
SPE SIA 416 (Superficie di piano esterna)	16 m ²
SN SIA 416 (Superficie netta)	87 m ²
SF SIA 416 (Superficie del fondo)	112 m ²

Indici delle superfici

SN / SP SIA 416	84%
VMF / SP SIA 416	105%

Dati e valori del fondo

Anno di costruzione	1986
Valore di stima	216'569 CHF
Valore assicurativo	457'600 CHF

Redditi e costi

(1) Canone lordo effettivo (Ist)	49'499 CHF
(2) Canone di mercato sostenibile (Soll)	35'377 CHF
(3)=(1-2) Differenza tra canone di mercato sostenibile (Soll) e Canone lordo effettivo (Ist)	-14'122 CHF
(4) Costi di esercizio	4'068 CHF
(5) Accantonamenti	4'498 CHF
(6)=(4+5) Costi di esercizio + accantonamenti	8'567 CHF
(7)=(1-6) Canone netto effettivo (Ist)	40'932 CHF
(8)=(2-6) Canone di mercato sostenibile (Soll) - costi di esercizio - accantonamenti	26'810 CHF

Finanziamento

(9) Costo del capitale di terzi	25'644 CHF
(10)=(7-9) Canone netto effettivo (Ist) - costo del capitale di terzi	15'288 CHF
(11)=(8-9) Canone netto di mercato sostenibile (Soll) - costo del capitale di terzi	1'166 CHF
(12) Capitale proprio	200'815 CHF

Indici di costo

Costi di esercizio sul canone di mercato sostenibile (Soll)	11.50%
Accantonamenti su canone di mercato sostenibile (Soll)	12.72%

Indici di costo

Costi di esercizio e accantonamenti sul canone di mercato sostenibile (Soll)	24.22%
Costi di esercizio / SN SIA 416 m2	47 CHF/m2
Accantonamenti / SN SIA 416 m2	52 CHF/m2
Costi di esercizio e accantonamenti / SN SIA 416 m2	98 CHF/m2

Valore di reddito

(A) Valore di reddito	1'004'073 CHF
(B) Vetustà tecnica (VT)	161'573 CHF
(C) Valore di reddito a nuovo (senza VT)	1'165'646 CHF
(D) Valore aggiuntivo al valore di reddito	0 CHF
(E)=(A+D) Valore di mercato	<u>1'004'073 CHF</u>

Indici di rendimento

(1/A) Canone lordo effettivo (Ist) su valore di reddito	4.93%
(2/C) Canone di mercato sostenibile (Soll) su valore di reddito a nuovo	3.03%
(6/A) Costi di esercizio sul valore di reddito	4.08%
(7/C) Reddito netto effettivo (Ist) su valore di reddito a nuovo	2.30%
(10/12) Canone netto effettivo (Ist) - costo del capitale di terzi su capitale proprio	7.61%
(11/12) Canone netto di mercato sostenibile (Soll) - costo del capitale di terzi su capitale proprio	0.58%

Indici del valore di mercato

Valore di mercato / VE SIA 416 m3	81 CHF/m3
Valore di mercato / VMF SIA d 0165 m2	9'297 CHF/m2
Valore di mercato / SP SIA 416 m2	9'748 CHF/m2
Valore di mercato / SN SIA 416 m2	11'541 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	94 CHF/m3
Valore di reddito a nuovo / VMF SIA d 0165 m2	10'793 CHF/m2
Valore di reddito a nuovo / SP SIA 416 m2	11'317 CHF/m2
Valore di reddito a nuovo / SN SIA 416 m2	13'398 CHF/m2

Indici del valore di reddito

Valore di reddito / VE SIA 416 m3	81 CHF/m3
Valore di reddito / VMF SIA d 0165 m2	9'297 CHF/m2
Valore di reddito / SP SIA 416 m2	9'748 CHF/m2
Valore di reddito / SN SIA 416 m2	11'541 CHF/m2

Indici del valore reale

Valore reale / VE SIA 416 m3	63 CHF/m3
Valore reale / VMF SIA d 0165 m ²	7'304 CHF/m2
Valore reale / SP SIA 416 m ²	7'658 CHF/m2
Valore reale / SN SIA 416 m ²	9'067 CHF/m2
Valore del terreno / SF SIA 416 m ²	3'711 CHF/m2

Indici dei costi di riproduzione

Edificio (CCC 2) / VE SIA 416 m3	39 CHF/m3
Edificio (CCC 2) / VMF SIA d 0165 m2	4'535 CHF/m2
Edificio (CCC 2) / SP SIA 416 m2	4'755 CHF/m2
Edificio (CCC 2) / SN SIA 416 m2	5'630 CHF/m2
Opere esterne (CCC 4) / Edificio (CCC 2)	4.06%
Costi secondari (CCC 5) / (CCC 2+4)	5.20%

Lugano 2690 PPP 12973, CH 6900 Lugano

Valutazione Immobiliare

Posizione / unità	anno	tipo sup.	unità	pz.	CHF/ m2	sost. CHF/m2	pigione effet./m	pigione effet./a	affitto/anno
Total							4'125	49'499	35'377
2690 appartamento 12		VMF	108	m²	458	323	4'125	49'499	34'925
Abitazione (VMF)		VMF	108	m²	458	288	4'125	49'499	31'085
Appartamento PPP nr. 12		VMF	87	m ²	569	275	4'125	49'499	23'925
Cantine, locali tecnici, lavanderia		VMF	4	m ²		160			640
Uso sauna e piscina interna		VMF	1	m ²		3'000			3'000
Terrazzi		VMF	16	m ²		220			3'520
Posteggi interni (PPI)		PPI(I)	2	St		1'920			3'840
Posteggi interni (PPI), C+D		PPI(I)	2	St		1'920			3'840
2690 quota opere esterne		VMF		m²					452
Altri introiti		UF	90	m²		5			452
Quotaparte opere esterne		UF	90	m ²		5			452

Lugano 2690 PPP 12973, CH 6900 Lugano

Valutazione Immobiliare

Oggetto/tipo costo	Anno	Unità	Reddito	%	Costi p.a.
Oggetto complessivo		%RE	35'377	11.500%	4'068
Costi d'esercizio		%RE	35'377	11.500%	4'068
Costi d'esercizio		%RE	35'377	2.000%	708
Costi amministrativi		%RE	35'377	3.000%	1'061
Costi di manutenzione (IH)		%RE	35'377	6.500%	2'299

Lugano 2690 PPP 12973, CH 6900 Lugano

Valutazione Immobiliare

Elemento costr.	%	quota	costi rinnovo	DVC	annualità	DVR	VT%	vetustà tecnica
Total					4'498			161'573
2690 quota immobile in comproprietà	0.0%	12'451	36.960	50	3'514	25.00	29.4%	135'205
Edificio	0.0%	438'275	1.000	52	3'089	25.00	30.8%	135'205
Costruzione grezza 1	0.0%	438'275	0.400	150	35	121.00	1.0%	1'733
Costruzione grezza 1	40.0%	175'310	1.000	150	35	121.00	1.0%	1'733
Costruzione grezza 2	0.0%	438'275	0.350	50	1'171	25.00	29.7%	45'610
Costruzione grezza 2	35.0%	153'396	1.000	50	1'171	25.00	29.7%	45'610
Impiantistica	0.0%	438'275	0.125	35	822	8.00	65.6%	35'956
Impiantistica	12.5%	54'784	1.000	35	822	8.00	65.6%	35'956
Finitura 1 e 2	0.0%	438'275	0.125	30	1'061	1.00	94.7%	51'906
Finitura 1 e 2	12.5%	54'784	1.000	30	1'061	1.00	94.7%	51'906
Costi secondari	0.0%	438'275	5.000%	30	424	30.00	0.0%	
Costi secondari	100.0%	438'275	5.000%	30	424	30.00	0.0%	
2690 appartamento 12	0.0%			32	935	13.00	46.3%	25'028
Edificio	0.0%	51'500	1.000	32	885	12.00	48.6%	25'028
Impiantistica	0.0%	51'500	0.500	35	386	15.00	42.4%	10'922
Impiantistica	50.0%	25'750	1.000	35	386	15.00	42.4%	10'922
Finitura 1 e 2	0.0%	51'500	0.500	30	499	10.00	54.8%	14'106
Finitura 1 e 2	50.0%	25'750	1.000	30	499	10.00	54.8%	14'106
Costi secondari	0.0%	51'500	5.000%	30	50	30.00	0.0%	
Costi secondari	100.0%	51'500	5.000%	30	50	30.00	0.0%	
2690 quota opere esterne	0.0%			80	50	61.00	6.4%	1'340
Opere esterne	0.0%	90	220.000	80	47	60.00	6.7%	1'340
Opere esterne	100.0%	90	220.000	80	47	60.00	6.7%	1'340
Costi secondari	0.0%	19'873	5.000%	80	2	80.00	0.0%	
Costi secondari	100.0%	19'873	5.000%	80	2	80.00	0.0%	