



## COMUNE DI MORCOTE

### Messaggio municipale no. 1072

**concernente la richiesta di un credito di CHF 970'000.-- per l'acquisto della particella no. 448 RFD Morcote e CHF 20'000.-- per le spese notarili e di registro fondiario**

---

6922 Morcote, 16 maggio 2022

Egregio Signor Presidente,  
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri Comunali,

#### **Premessa**

Il Municipio sottopone al lodevole Consiglio Comunale la richiesta di un credito di CHF 970'000.-- per l'acquisto della particella no 448 RFD di Morcote (mq 1'441) di proprietà della società S.I. Durtal SA di Delemont (società di proprietà degli eredi del signor Aeschbacher) con lo scopo di concludere un capitolo dell'epopea dei posteggi del nucleo di Morcote.

Il Municipio, entrato in carica oramai da più di un anno, si è trovato in eredità questo dossier dalle amministrazioni precedenti ed ha ritenuto, per rispetto di tutte le parti coinvolte, di affrontare con senso di responsabilità civica questa problematica, senza per altro sottacere le innumerevoli difficoltà soggettive e oggettive riscontrate nel percorso di avvicinamento verso la definitiva soluzione, oggetto di questo messaggio.

Al fine di poter decidere sul credito è fondamentale ripercorrere tutto il percorso seguito dai vari Municipi e Consigli Comunali che si sono avvicendati nel corso degli anni, per cui il presente MM ricostruisce per chiarezza e completezza d'informazione la genesi di questo dossier e ripercorre cronologicamente gli avvenimenti che hanno caratterizzato la storia del "Pilastri".

L'importo in questione destinato all'acquisto della particella dovrebbe soddisfare tutte le parti coinvolte tenuto conto di tutti gli elementi in gioco sia del tempo trascorso, tra l'inizio e la fine della vicenda, sia dei complessi intrecci normativi, procedurali e amministrativi.

## **Cronistoria**

### ***Alla fine degli anni Cinquanta***

Fu scelta una variante di strada turistica (soluzione a lago sul modello di Ponte Tresa) per risolvere il problema viario e dei posteggi nel Comune. Questa variante fu in seguito scartata per motivi paesaggistici e negli anni sessanta fu proposta la variante circonvallazione che prevedeva l'aggiramento del paese a monte con una galleria.

### ***Anno 1970***

Fu votato dal Gran Consiglio un credito di CHF 6.6 Mio. destinato alla realizzazione della prima tappa (senza galleria). Il Comune stanziò pure un credito supplementare di CHF 2.2 Mio. Il progetto venne successivamente affinato a seguito di opposizioni inoltrate dalle Associazioni ambientaliste e fu definitivamente abbandonato dall'allora Dipartimento pubbliche costruzioni.

Il Cantone bloccò poi i crediti annunciando che rinunciava alla realizzazione della strada di circonvallazione, invitando allo stesso tempo il Comune a trovare altre soluzioni.

### ***Anno 1991***

Il Consiglio di Stato diede mandato ai pianificatori Ing. Rossi e Arch. Küster, di studiare le alternative possibili alla sistemazione viaria di Morcote.

### ***Anno 1994***

Il Municipio aderì alle proposte governative che prevedevano quanto segue:

- costruzione di 1 autosilo in zona San Carlo per 50 posti;
- costruzione di 1 Autosilo in zona Costa per 160 posti;
- sistemazione della strada S. Antonio – Pilastrì con eliminazione dei posteggi.

Sulla scorta di questi studi furono presentati 2 messaggi municipali.

### ***Anno 1995***

Il Consiglio Comunale di Morcote nella seduta di giugno decise quanto segue:

- la non entrata in materia sul MM 677 chiedente un credito di CHF 440'000.-- per la progettazione dei due autosili Costa e S. Carlo;
- la non entrata in materia sul MM 678 chiedente un credito di CHF 800'000.-- per la partecipazione alla sistemazione della strada Cantonale S. Antonio – Pilastrì.

La motivazione alla base di questa decisione era da ricercare nel fatto che i previsti autosili erano troppo lontani dal nucleo.

Allo stesso tempo il Legislativo invitò il Municipio ad approfondire e studiare la possibilità di edificare un autosilo sommerso nel lago.

### **Anno 1996**

Dopo diversi incontri con i funzionari del Dipartimento del Territorio e dell'allora Consigliere di Stato Avv. Marco Borradori, il Municipio, a dicembre, venne invitato ad inoltrare la nuova proposta di sistemazione viaria di Morcote come domanda preconsultiva, prassi questa non espressamente prevista dalla Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del Territorio (LALPT), ma finalizzata a valutare la fattibilità della proposta.

Qui di seguito riportiamo il dettaglio delle due proposte presentate a quel momento, tenendo conto che la proposta del 1998 rappresenta un'evoluzione del progetto 1996 modificato sulla base dei mutati costi e delle condizioni poste dall'Autorità.

		<b>Proposta 1996</b>	<b>Proposta 1998</b>
<b>Oggetto</b>		<b>Importo IVA esclusa</b>	<b>Importo IVA esclusa</b>
<b>Autosilo sommerso Garavello</b>	CHF	8'000'000.--	18'500'000.--
<b>Autosilo Pilastrì</b>	CHF	4'000'000.--	5'410'000.--
<b>Terreno (Pilastrì)</b>	CHF	700'000.--	700'000.--
<b>Sistemazione urbana (rotonde)</b>	CHF	2'000'000.--	2'000'000.--
<b>Sistemazione Strada S. Antonio Pilastrì</b>	CHF	1'000'000.--	1'000'000.--
<b>Totale</b>	<b>CHF</b>	<b>15'700'000.--</b>	<b>27'610'000.--</b>

	Proposta 1996	Proposta 1998
<b>Posti macchina</b>		
<b>Autosilo sommerso Garavello</b>	163	282
<b>Autosilo Pilastrì</b>	100	124
<b>Posti macchina esistenti</b>	106	36
<b>Totale</b>	<b>369</b>	<b>442</b>

### **Anno 2000**

Sulla scorta di queste nuove proposte fu dunque presentata una variante di piano regolatore (PR 2000) che prevedeva:

- formazione di due rotonde alle estremità del nucleo; sulla strada cantonale all'altezza della Casa per anziani Fondazione Caccia-Rusca e sulla strada cantonale nelle vicinanze dell'impianto di depurazione acque;
- definizione e sistemazione del tratto di strada cantonale tra le due rotonde con declassamento a strada urbana con prevalenza d'uso pedonale e con moderazione del traffico;
- costruzione di due autosili alle estremità del nucleo; in località Garavello (sommerso nel lago) e in località Pilastrì (interrato vicino al Parco Scherrer);
- eliminazione di tutti i posteggi pubblici lungo la strada cantonale;
- recupero paesaggistico ed ambientale e con sistemazione ed arredo della zona riva lago davanti al nucleo.

La variante fu approvata dal Consiglio Comunale in data 20 marzo 2000 e successivamente dal Consiglio di Stato in data 5 febbraio 2002. Durante la procedura la particella fu acquistata dal signor Aeschbacher, che rinunciò a ricorrere all'allora Tribunale della pianificazione contro la decisione del Consiglio di Stato che conferma la validità della decisione adottata dal Legislativo.

Negli anni successivi fu poi modificata l'ubicazione dell'autosilo di Garavello. La concezione del piano viario è ancora oggi quella approvata negli anni 2000 e che prevede anche la costruzione dell'autosilo Pilastrì.

### **Anno 2001**

Nella sua seduta del 16 luglio, il Consiglio Comunale di Morcote approvò il MM no. 765 per la richiesta di un credito di CHF 753'560.-- per la progettazione fino alla domanda di costruzione del nuovo piano viario e più precisamente:

- CHF 335'650.-- per la progettazione dell'autosilo sommerso di Garavello, piazza e porto;
- CHF 143'050.-- per la progettazione dell'autosilo Pilastrì;
- CHF 274'860.-- per la progettazione della sistemazione stradale del lungolago, rispettivamente del recupero urbano.

### **Anno 2008**

Dopo anni di studi e progetti e dopo l'approvazione definitiva della citata variante di piano regolatore, in data 17 novembre, con l'approvazione del MM no. 852 (partecipazione del Comune di Morcote alla costituenda società anonima "Autosili comunali di Morcote SA"), si decise di affidare la realizzazione e la gestione degli autosili comunali, ad una società da costituire nella forma della società anonima ai sensi degli articoli 620 e segg. del CO, controllata dal Comune di Morcote.

Questa impostazione fu poi mantenuta con la costituzione dell'Azienda Municipalizzata Autosili di Morcote che prese il posto della Società Autosili comunali di Morcote SA MM no. 948 del 5 maggio 2015), anche se nel frattempo l'ubicazione dell'autosilo di Garavello era cambiata (dal lago in roccia).

### **Anno 2011**

Nella sua seduta del 12 dicembre, il Consiglio Comunale approvò il messaggio municipale concernente lo stanziamento di un credito di CHF 950'000.-- per la verifica della fattibilità per la realizzazione di un autosilo in roccia sui mappali no, 951, 713, 715 e 712.

A seguito di questa decisione fu poi approvata la variante di piano regolatore per la costruzione in roccia dell'autosilo di Garavello (MM no. 910), che riconfermava il concetto di piano viario con 2 autosili.

Negli anni a seguire furono poi stanziati i crediti per l'edificazione dell'opera (più grande di quella prevista in un primo tempo) mantenendo ancora però il concetto della realizzazione dei 2 autosili.

Anche il Gran Consiglio Ticinese nell'ambito dello stanziamento del sussidio cantonale di CHF 13 Mio. (Messaggio no. 6764 del 20 marzo 2013) faceva riferimento alla costruzione di 2 autosili.

Di seguito riportiamo uno stralcio del messaggio:

*“Già a partire dalle prime soluzioni comprendenti due autosili, il riordino stradale, del quale gli autosili sono parte integrante, prevede la realizzazione di due “filtri” alle entrate del nucleo del paese, obiettivo da raggiungere con la costruzione di due rotonde. Questa impostazione viaria offre la possibilità di invertire il senso di marcia tramite le due rotonde, prima di entrare nella zona nucleo, qualora entrambi gli autosili dovessero risultare occupati, oppure in caso di eventuali chiusure temporanee del nucleo per serate estive o per manifestazioni, evitando l'andirivieni di auto alla ricerca di posteggi. Queste varianti di piano del traffico sono state approvate definitivamente e definiscono il quadro legale per poter realizzare (in una prima fase) l'autosilo comunale in oggetto e (in una seconda fase) l'autosilo Pilastrì, come pure le opere di riqualifica urbana. Le summenzionate opere viarie saranno concretizzate in un progetto stradale e seguiranno il relativo iter in parallelo alla realizzazione dell'autosilo.*

*Dal punto di vista della viabilità la fase transitoria tra la costruzione del primo autosilo e il secondo, i cui tempi sono ancora da definire, non inficia la bontà della soluzione: infatti, anche prima dell'edificazione del secondo, in determinate circostanze sarà possibile limitare il transito nel nucleo a coloro che sono diretti al posteggio o comunque indirizzare chi intende recarsi al paese ad accedervi unicamente dalla parte dove è situato il posteggio stesso.”*

### **Espropriazione mappale no. 448 sollecitata dai proprietari**

Il Municipio facendosi interprete delle decisioni adottate dal Consiglio Comunale e per porre in atto quanto previsto dal piano regolatore, ha proceduto a più riprese a fare allestire delle perizie ufficiali sul valore del terreno in questione, dandone poi comunicazione ai proprietari.

<b>Data</b>	<b>Perito</b>	<b>Valore (CHF)</b>
Ottobre 2002	Ufficio cantonale di stima	830'000.--
Agosto 2011	Esperta consulenze e perizie immobiliari SA	1'200'000.--
Luglio 2020	Ing. Roberto Pra	1'674'000.--

Dalle prime valutazione sul prezzo degli anni 90 si è passati da CHF 700'00.-- a CHF 1'674'000.--.

I proprietari del terreno in questione sono sempre stati rassicurati delle volontà del Municipio e del Consiglio Comunale di voler realizzare il secondo autosilo e per questo, fino al 2020, non hanno mai chiesto formalmente l'esproprio del terreno.

Nel concreto il Comune ha portato avanti il piano viario a tappe costruendo dapprima l'Autosilo di Garavello. In una seconda fase con l'approvazione del messaggio municipale no. 981 è stato elaborato il piano particolareggiato riva lago (PPL).

La terza fase del piano viario prevedrebbe la realizzazione delle 2 rotonde e dell'autosilo dei Pilastrì.

### **Anno 2020**

A seguito di ciò il precedente Municipio aveva quindi proposto in data 2 settembre al rappresentante legale della proprietà, l'acquisto della particella al mappale no. 448 ad un prezzo di CHF 1.6 Mio. Questa proposta è stata poi accettata dalla controparte il 28 settembre. Con il cambio di legislatura il Municipio è ritornato sulla questione e dopo discussione con l'Avvocato Fulvio Pelli, rappresentante della controparte, si è arrivati ad un accordo per una cifra di vendita di CHF 970'000.-- (vedi lettera allegata).

Per quanto riguarda l'aspetto puramente formale l'art 39 della legge di espropriazione dell'8 marzo 1971 prevede quanto segue:

- 1. Le pretese derivanti da vincoli che configurano gli estremi dell'espropriazione materiale, devono essere fatte valere entro il termine di 10 anni dal giorno in cui è entrato in vigore il provvedimento dal quale si vogliono far derivare le pretese.*
- 2. La notificazione delle pretese deve essere trasmessa all'ente a favore del quale la restrizione legale della proprietà è stata sancita. Può essere validamente sostituita da una notificazione diretta al Tribunale d'espropriazione.*

Alla luce di tutte le decisioni fino ad oggi adottate dal Comune, dagli scritti e delle proposte fatte ai proprietari, si può sicuramente affermare che da una parte c'era la disponibilità dei proprietari di vendere il terreno al Comune per realizzare l'Autosilo dei Pilastrì a prezzo di mercato, e dall'altra c'era la volontà e la consapevolezza da parte del Municipio e del Consiglio Comunale di acquistare la particella in questione al suo valore di mercato. I proprietari rassicurati dalle parole, dai fatti e dalle decisioni del Consiglio Comunale e del Municipio in tutti questi anni non sono mai passati alle vie legali per far valere i loro diritti.

Ricordiamo che la cifra di CHF 970'000.-- è nettamente inferiore a quanto previsto nelle perizie del 2011 e 2020 e questo a dimostrazione della buona volontà e del riguardo che i proprietari hanno sempre avuto nei confronti del nostro Comune. Ad esempio, quando fu presentata la domanda di costruzione per l'edificazione dell'autosilo Pilastrì non si opposero e non presentarono alcun ricorso, rassicurati dal fatto che il Comune avrebbe acquistato il terreno.

Se avessimo acquisito il terreno nel 2011, oltre ad un prezzo maggiore avremmo dovuto sostenere gli interessi passivi per il finanziamento. Calcolando un tasso ipotetico del 2% ad oggi, dopo 10 anni, avremmo pagato interessi passivi per CHF 240'000.--.

Rammentiamo che il terreno in questione è gravato da un vincolo AP-EP per la costruzione dell'Autosilo Pilastrì, opera prevista dal piano regolatore attualmente in vigore e di cui si dirà di seguito circa le intenzioni future. Il terreno prima di questo vincolo era inserito in zona edificabile R2s.

Alla luce del piano regolatore attualmente in vigore il Municipio ritiene quindi la richiesta dei proprietari più che giustificata e che va quindi tutelata.

### **Destinazione futura mappale no. 448**

Come già discusso nell'ambito dell'esame del piano finanziario e del piano delle opere, l'eventuale proposta di rinunciare all'edificazione dell'autosilo Pilastrì dovrà seguire il suo iter che porterà ad una variante di piano regolatore, alla decisione del Consiglio Comunale e se del caso all'approvazione del Consiglio di Stato. Sarà dunque nell'ambito di questa procedura che verrà data un'eventuale altra destinazione alla particella no. 448.

Ricordiamo a questo proposito che il Municipio, come richiesto dal Consiglio Comunale, ha elaborato una proposta di modifica del PR per tutelare maggiormente il comparto territoriale che dal Parco Scherrer va fino alla Chiesa di Santa Maria del Sasso.

### **Sostenibilità finanziaria**

Sulla base dei disposti della Legge Organica Comunale e del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni si propone di non ammortizzare l'investimento, tenuto conto anche che il valore di acquisizione risulta essere inferiore al valore peritale. A carico del Comune resteranno gli eventuali oneri per interesse nel caso in cui si dovrà accedere ad un finanziamento bancario. Calcolando un interesse del 2% il costo annuo ammonta a CHF 19'800.--.

### **Conclusioni**

Il MM ripercorre dettagliatamente l'iter storico di questo dossier passando in rassegna ogni singolo episodio che nel corso degli anni ha influenzato il destino di questa particella.

Gli eventi che si sono succeduti hanno fatto sì, però, di poter arrivare ad una conclusione che il Municipio ritiene la più logica e coerente nel contesto attuale: da una parte non si vanno a danneggiare i cittadini che si sono trovati loro malgrado in una situazione complessa ed intricata e hanno rinunciato nel corso degli anni, doveroso ricordarlo, ad avvalersi dei loro diritti di poter adire



le vie legali; dall'altra il Comune acquisisce un'area, che nel contesto della fisionomia territoriale, diventerà un importante tassello verde che sarà fondamentale nel futuro disegno dei nuovi confini del nucleo storico.

Infine, tenuto conto di tutto quanto detto e scritto, l'importo in questione rappresenta la giusta via di mezzo. Un buon investimento, per il Comune; un giusto indennizzo, per i proprietari.

Tenuto conto di queste considerazioni, vi invitiamo a voler

### **risolvere:**

- 1. È concesso un credito di CHF 970'000.-- per l'acquisto della particella no. 448.**
- 2. E' concesso un credito di CHF 20'000.-- per le spese notarili e di registro fondiario.**
- 3. Il Municipio è autorizzato a sottoscrivere tutti gli atti necessari.**
- 4. Il credito verrà registrato nel conto investimenti e non verrà ammortizzato.**
- 5. Il credito decade se non utilizzato entro il 31.12.2023.**

**PER IL MUNICIPIO**

Il Sindaco  
  
Giacomo Caratti



Il Segretario  
  
Luca Cavadini

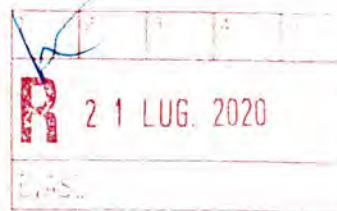
**Allegati: perizie + lettera avv. Fulvio Pelli del 10.12.2021**

**Per esame e rapporto**

<b>Gestione</b>	<b>Legislazione e petizioni</b>	<b>Edilizia opere pubbliche e pianificazione</b>
●		

Approvato con Risoluzione municipale no. 356 del 16 maggio 2022

**COPIA**



Lodevole  
Municipio del comune di Morcote  
Riva da Sant Antoni

**6922 Morcote**

Lugano, 16 luglio 2020

Oggetto: **Particella n° 448 - Comune di Morcote**

---

Egregi Signori,

come da vostro gradito incarico di seguito le considerazioni relative alla particella in oggetto:

- **Ubicazione e situazione**

La particella è ubicata lungo la strada Riva di Pilastrì nel comune di Morcote nei pressi del parco Scherrer. Il fondo dista ca. 210 m dal Municipio di Morcote.

L'accesso avviene direttamente dalla Riva di Pilastrì ed è attualmente unicamente pedonale confinando lungo la strada con un alto muro di sostegno di sasso (piccolo accesso con retrostante scalinata).

Il fondo dispone inoltre di un corridoio di terreno che sale fino alla sovrastante via avv. Plinio Bolla.

Il fondo si presenta in pendio per lo più adibito a giardino con un edificio in sasso ripartito su 2 livelli, presumibilmente adibito a grotto, corrispondente al subalterno A (visita solo esterna della proprietà), un secondo edificio adibito a tettoia corrispondente al subalterno B ed infine una piccola tettoia adibita a legnaia corrispondente al subalterno C.

Vista panoramica sul lago.

- **Terreni e possibilità edificatorie**

Il fondo è inserito in zona AP-EP. Per la valutazione si considera la zona edificabile più vicina a cui è equiparabile:

TIPO DI ZONA	:	R2s	
Indice di sfruttamento	:	0.20	
Indice di occupazione	:	30%	
Superficie fondo 448	:	1441	m <sup>2</sup>
di cui in zona AP-EP	:	1331	m <sup>2</sup>
ed indicati come strada	:	110	m <sup>2</sup>
superficie edificata			
Subalterno A	:	83	m <sup>2</sup>
Subalterno B	:	17	m <sup>2</sup>
Subalterno C	:	5	m <sup>2</sup>

### - Valutazione

Premessa

Poiché la visita della proprietà è stata unicamente esterna e non si dispone di documentazione relativa agli edifici presenti, i dati utilizzati sono stimati sia per quanto attiene le dimensioni che per lo stato.

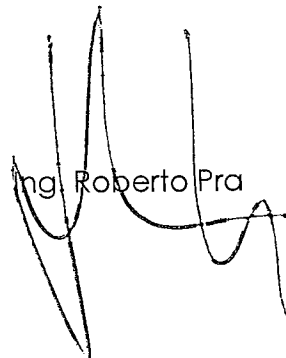
Per il valore del fondo è stato considerato il bassissimo indice di sfruttamento, la morfologia e lo sfavorevole accesso.

Terreno	1331 m <sup>2</sup>	x fr/m <sup>2</sup>	1'000.--*	fr.	1'331'000.--
Terreno	110 m <sup>2</sup>	x fr/m <sup>2</sup>	500.--**	fr.	55'000.--
Subalterno A	550 m <sup>3</sup>	x fr/m <sup>3</sup>	350.--	fr.	192'500.--
Subalterno B	77 m <sup>3</sup>	x fr/m <sup>3</sup>	200.--	fr.	15'400.--
Subalterno C e sistemazione esterna				fr.	80'000.--
<b>Totale arrondato</b>					<b>fr. 1'674'000.--</b>

\* Valore in considerazione del basso indice di sfruttamento pari a 0.2, corrispondente ad un valore rapportato alla SUL di fr/m<sup>2</sup> 5'000.--

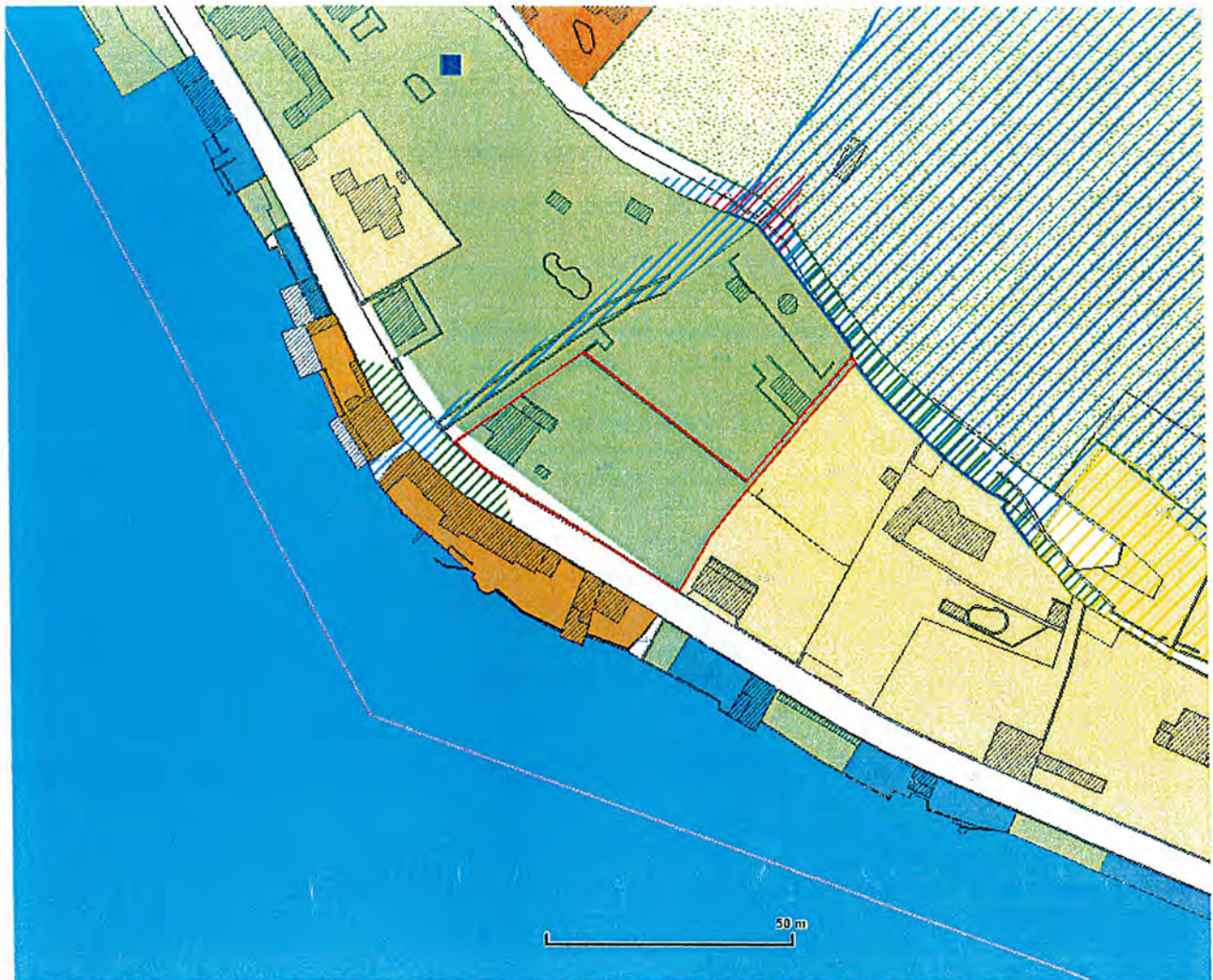
\*\* parte di fondo in zona strada

Distinti saluti.

  
Ing. Roberto Pra

Allegati: estratto di PR e documentazione fotografica

## ESTRATTO DI PIANO REGOLATORE



### Legenda

- NP NUCLEO TRADIZIONALE
- COMPRESORIO DELLA ZONA DI PROTEZIONE DEL NUCLEO
- NP SUPERFICIE PER NUOVA COSTRUZIONE
- R3 RESIDENZIALE SEMI-INTENSIVA
- R3L RESIDENZIALE SEMI-INTENSIVA (comprensorio lago)
- R2 RESIDENZIALE ESTENSIVA
- R2L RESIDENZIALE ESTENSIVA (comprensorio lago)
- R2S RESIDENZIALE ESTENSIVA (con prescrizioni speciali)
- RP/SP RIVA PROTETTA (riservata a svago privato)
- LINEA DI ARRETRAMENTO DAL LAGO
- AP-EP ATTREZZATURE ED EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO
- AREA DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DELL'AUTOSILO E RELATIVO PORTALE D'ACCESSO (piano terreno) E DI CONTENUTI RESIDENZIALI (piani superiori)
- INGOMBRO DEL TASSELLO EDILIZIO CON CONTENUTI RESIDENZIALI
- ZONA DI PROTEZIONE DEL PAESAGGIO
- AREA FORESTALE
- LIMITE AREA FORESTALE VERSO LA ZONA EDIFICABILE
- LAGO, CORSI D'ACQUA
- ZONA DI PROTEZIONE DEL COMPLESSO MONUMENTALE
- PERIMETRO RIVA LAGO PREVISTO CON PIANO PARTICOLAREGGIATO
- ZONA ESPOSTA A PERICOLO DI PERICOLO ALLUVIONAMENTO
- PERICOLO ALTO
- PERICOLO MEDIO

PERICOLO BASSO / RESIDUO

ZONA ESPOSTA A PERICOLO DI PERICOLO DI CADUTA SASSI

PERICOLO ALTO

PERICOLO MEDIO

PERICOLO BASSO

PERICOLO RESIDUO

OGGETTO CULTURALE PROTETTO DAL CANTONE

OGGETTO CULTURALE PROTETTO DAL COMUNE

PUNTI DI VISTA

ATTREZZATURE PUBBLICHE - AP(a)

- 1a Giardino e parco pubblico
- 2a Parco Scherrer
- 3a Gioco bambini
- 4a Sport
- 5a Cimitero
- 6a Impianto di depurazione
- 8a Scalo - società di navigazione del Lago di Lugano
- 10a Posteggio
- 11a Serbatoio acquedotto
- 12a Giardino
- 13a Spazio lacuale per porto (100 posti-barca)
- 14a Area di raccolta per rifiuti
- 15a Camera di decantazione
- 16a Lido
- 17a Stazione di pompaggio

EDIFICI PUBBLICI - EP (b)

- 1b Amministrazione comunale
- 2b Chiesa
- 3b Oratorio di S. Antonio da Padova
- 4b Scuola materna
- 5b Scuola elementare
- 6b Autosilo interrato (80 posteggi)
- 7b Autosilo + portale d'entrata
- 8b Edificio per attività turistico-alberghiera e ristorativa

EDIFICI PRIVATI D'INTERESSE PUBBLICO - EPp(c)

- 1c Istituto per anziani (Fondazione Caccia-Rusca)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA









Sub. A



Sub. A + B





Vista



**ESPERTA**

Consulenze e perizie immobiliari SA  
Via Al Carbonitt 20  
**CH 6760 Faldo**

Telefono 091 866 22 32  
Fax 091 866 13 37

n. IVA 293.392

e-mail grandoni@bluewin.ch

## **RAPPORTO PERITALE**

**RICHIESTA : 16.06.2011**

**INCARTO NR. 2011 DISTRETTO DI LUGANO**

**COMUNE MORCOTE**

**SCOPO ACQUISTO**

**PROPRIETA` MAPPAL 448 RFD**

**PAEL FINANCE HOLDING SA**

**CH 6900 Lugano Via Curti 1**

Telefono 091 923 71 57  
Fax 091 923 73 02

e-mail apanzeri@bluewin.ch

**CH 6602 Muralto Via San Gottaro 29 Box 346**

Telefono 091 759 13 90  
Fax 091 759 13 93

e-mail mbenzoni@ticino.com

## 01. INTRODUZIONE

° RICHIESTA : 16.06.2011

° SCOPO DELLA PERIZIA : ACQUISTO

° SOPRALLUOGO : LUGLIO 2011

° RICERCA E QUALITA' DATI : CANCELLERIA COMUNALE DI MORCOTE  
UFFICIO DEI REGISTRI DI LUGANO  
UFFICIO CIRCONDARIALE DI STIMA

WUEST E PARTNER MONITORING IMMOBILIARE 2010-2011  
INDICE DI ATTRATTIVITA' LOCALIZZAZIONE ( CS )  
BANCA DATI PERSONALE (evoluzione valori 1974-2011)

° BENI POSTI NEL COMUNE DI **MORCOTE ( DISTRETTO DI LUGANO)**

° STIMA FISCALE UFFICIALE DATI IN VIGORE IN TICINO DAL 01.01.2005

### COMUNE DI MORCOTE

#### 01. MAPPALE 484

A. FABBRICATO ABITATO	MQ 84	FR 44 000.-
B. FABBRICATO	MQ 17	FR 1 000.-
C. FABBRICATO	MQ 4	FR 0-
d. PRATO	MQ 1335	FR 233 280

SUPERFICIE MQ 1440

TOTALE STIMA FISCALE AL 01.01.2005

**FR 278 280.00**

° DATI UFFICIO DEI REGISTRI **VEDI ESTRATTI CENSUARI ALLEGATI**

° ONERI E SERVITU' **VEDI ESTRATTI CENSUARI ALLEGATI**

**Valore di stima :**

## **02.0 CRITERI DI VALUTAZIONE**

Criteri generali di valutazione:

Trattasi di stabilire in via equitativa, il valore venale e commerciale della proprietà in una normale contrattazione di compra-vendita. Ora, il valore di un bene, è rappresentato dal suo probabile "valore di mercato" in relazione alle utilità materiali che il bene in esame sarà capace di fornire in avvenire.

La dottrina è concorde nell'affermare che la ricerca del più probabile valore di mercato di un bene ,si esaurisce in due tempi ;

Il primo : nella formazione di una scala dei prezzi realmente praticati nella zona per beni analoghi a quelli da stimare (metodo statistico-comparativo contenuto nel Regolamento per le Commissioni federali di stima ).

Il secondo : nell'inserimento dell'oggetto da stimare in quel gradino che gli compete nella scala dei valori.

Nell'inserimento degli oggetti di stima nella scala dei valori, oltre ai tradizionali metodi di stima, si tiene in debito conto dei metodi di valutazione esposte nella teoria dei più noti specialisti di stima svizzeri, quali ;

- Dürr ( Die Bewertung von Baugrundstücken)
- Hägi ( Die Bewertung von Liegenschaften )
- Wiederkehr ( Die Expropriationsentschädigung)
- Nägeli ( Die Wertberechnung des Baulandes)
- Koehn ( Estimation des immeubles )
- Frei M. ( Evaluation de immobilier in Suisse 10.2007)
- Wüest & Partner ( Immo-Monitoring 2010- edizione 2 primavera)
- Credit Suisse ( Immobiliari )
- Valutazione immobili (manuale svizzero USECE – SEK/SVIT edizione 2005)
- Banca dati (Morcote periodo 2000-2010 10 anni)

per stabilire il valore di stima si devono considerare i fattori che influiscono sul valore dell' oggetto da valutare ed in particolare ;

a) l'importanza della località in cui giace la proprietà da valutare , in rapporto con la situazione geografica, con lo sviluppo residenziale e commerciale della regione e di ogni singola parte o quartiere o frazione o zona dove si trovano i fondi ;

b) I prezzi pagati nelle contrattazioni di compra-vendita, pubbliche e private avvenute nella località negli ultimi anni;

c) Il valore di reddito accertato sulla scorta di contratti di locazione esistenti in quanto corrispondenti alle pigioni in uso nella località o quartiere per oggetti paragonabili ;

d) Il valore dei fabbricati in rapporto con le dimensioni, con il genere di costruzione e sua maggior o minor solidità e ricercatezza, con i comodi e con gli incomodi di abitabilità o di utilizzazione, con lo stato di conservazione.

Criteri Particolari :

**01. VR –VALORE REALE** – parametri tecnici - - terreni

- \* **statistico-comparativo**  
reddito  
calcolo alla rovescia
- \* **classe di posizione (lageklasse)**

- fabbricati

- \* **costi di costruzione (valore a nuovo)**  
valore attuale statistico-comparativo  
**(apprezzamento peritale)**  
**costi secondari/opere esterne/tasse**  
**vetustà (formule Ross/Hägi/Naegeli )**  
**o altri**

**02. Vr –VALORE A REDDITO**-parametri economici

reddito accertato  
reddito presunto  
tasso di capitalizzazione adeguato  
(tipologia/utilizzazione/localizzazione)

**03. Vc –VALORE VENALE COMMERCIALE**

- \* **Valore reale VR**  
Valore a reddito Vr  
Valore ponderato Vp ( VR / Vr )
- \* **Valore reale (fattori di correzione +/-)**

**03.1 Vf –VALORE FORZATO**

Obbligo e/o necessità di vendita

### 03.0 Qualità localizzazione (dati Credit Suisse)

Comune di Morcote	- 0.2
Distretto di Lugano	- 0.08
Canton Ticino	- 0.5
Svizzera	0.0

### 03.1 Quota alloggi sfitti (dati Credit Suisse)

Comune di Morcote	1.0 %
Distretto di Lugano	0.6 %
Canton Ticino	0.7 %
Svizzera	0.9 % )

### 03.2 Onere fiscale

Comune di Morcote	90.5
Distretto di Lugano	90.8
Canton Ticino	93.9
Svizzera	100.0

### 03.3 Rete Trasporti

Comune di Morcote	46
Distretto di Lugano	171
Canton Ticino	40
Svizzera	100

### 03.4 Rating IMMO MONOTRING "Wüest e Partner " edizione 2010

Il rating si sostiene sulla sostenibilità del parco immobiliare

- a. energia/ecologia
- b. salute confort
- c. ubicazione/raggiungibilità
- d. struttura utilizzo
- e. materiali ,costruzione
- f.

03.4 Valori dei terreni - FR/MQ 1 210.- - 1 590.- (max 2120) IS da 0.4 a 0.6  
Dati Wüest & Partner Zone con vista lago -

03.5 Appartamenti in PPP FR/MQ SN 6 300.- - 9 030.- (max.13430) 1 caso 18 000.-

03.6 Comune con interesse per residenze secondarie..

03.7 Il prezzo è influenzato dalla ubicazione (vista lago-accesso-posteggio) come pure dalla potenzialità edificatorie.  
Le posizioni di pregio hanno subito un aumento dopo il 2006

#### **04.0 DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'**

04.1 Comune di	<b>MORCOTE</b>
04.2 Località denominata	Ai Pilastrì
04.3 Altitudine	m 250 sl mare
04.4 Mappale	<b>448 RFD</b>
04.5 Superficie del fondo	MQ 1440
04.6 Stima fiscale 01.01.2005	FR 278 280.—
04.7 Zona di Piano Regolatore	<b>AEP/AP attrezzature edifici Pubblici 6b autosilo interrato (130 posteggi)</b>
04.8 Potenzialità edificatoria	Il mappale adiacente posto in zona edificabile è inserito in zona R2 s con IS = 0.2 SUL ammissibile MQ 288 .
04.9 Ubicazione	zona denominata "Pilastrì" contigua in parte al "Parco Scherrer" e dista ca. ml 300 dal nucleo tradizionale di Morcote ( verso Figino ) . Riva lago a ca. ml 20 .
04.10 Configurazione/accesso	La forma del fondo è praticamente rettangolare e meglio descritta nella planimetria allegata. Su un lato la proprietà è in fregio con la strada Cantonale Figino-Melide .Fronte strada m 50 ca Mentre sui tre lati confina con il Parco Scherrer e proprietà private. Sentiero da monte  Accesso al fondo pedonale. La proprietà è caratterizzata da un muro di contenimento in pietrame di ca. ml 3. In seguito una fascia di terreno pianeggiante e per proseguire preponderantemente in pendenza marcata. Parte del fondo con piantagioni.
04.11 Soleggiamento	Ottimo
04.12 Vista lago	Vista nella parte media /alta del terreno. Per contro nella parte bassa, la vista al lago è preclusa dagli stabili prospicienti.
04.13 Edifici esistenti	Il fondo accoglie una costruzione principale di mq 84 oltre a costruzioni accessori. Volumetria Sub. A. mc 237.000 edificio principale Volumetria Sub. B mc 51.000 annesso Volumetria Sub. C. mc 12.000 annesso. Costruzione in pietrame a vista con cantina e piano abitabile ( soggiorno/grotto). Finiture rustiche- semplici La costruzione non rispecchia le norme odierne in materia di risparmio energetico .



## 05. STIMA DEL VALORE VENALE-COMMERCIALE

05.1 metodo di stima	statistico - comparativo basato sulla scala dei valori formatasi nella zona ; dati UR Lugano 2000 -2011*		
	Immo-Monotoring Wüest e Partner 2010/2011		
05.2 metodo 1	Superficie del fondo MQ 1440 Fondo adiacenti R2s = IS 0.2 = SUL MQ 288 Valore assegnato FR/MQ SUL 4000.- = FR 1 152 000.-		
05.3 metodo 2	Superficie del fondo MQ 1440 Valore assegnato FR/MQ 900.- = FR 1 296 000.-		
05.4 stima ponderata	metodo 1. Fr 1152 000.- x Fp 0.5 = FR 576 000.- metodo 2. Fr 1 296 .000.- x Fp 0.5 = FR 648 000.-		
			= FR 1 224 000.-
	Deduzioni demolizioni edifici mc 300.000 Fr /mc 75.-		= FR 22 500.-

**VALORE DI STIMA VENALE-COMMERCIALE ARR. A FR 1 200 000.-**

**FR 1 200 000.- +/- 10 % CORRISPONDENTE AL VALORE ECONOMICO DEI BENI IN ESAME E**

**RIFERITO AL MESE DI AGOSTO 2011.**

. Si è escluso il calcolo a con metodo a rovescio e riferito al reddito presunto del previsto autosilo di 130 posti auto (AP-EP) in quanto il grado di occupazione è da inserirsi in una fascia media- bassa. Caso particolare .

**FAIDO; AGOSTO 2011**

**IL PERITO INCARICATO :**

**ESPERIA**

**CRS SA**  
CONSULENZE - PERIZIE - STIME  
Piazzetta S. Antonio 10 - 6900 Lugano

**DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO**  
**Ufficio dei Registri del distretto di LUGANO**

**Comune: MORCOTE**

**Numero fondo: 448**

Superficie totale: m<sup>2</sup> 1440

Ubicazione: Pilastrì

Numero piano: 9

Intavolazione nel SIFTI: 01.02.2002

**COPERTURA DEL SUOLO**

d m<sup>2</sup> 1'335 prato

A m<sup>2</sup> 84 fabbr. abitato

B m<sup>2</sup> 17 fabbr.

C m<sup>2</sup> 4 fabbr.

**PROPRIETA'**

Società anonima

PAEL FINANCE HOLDING SA, DELEMONT

Modo di acquisto

COMPRAVENDITA, DG 4046/17.02.2006

**SERVITU' E ONERI FONDIARI**

(O. = ONERE, D. = DIRITTO, O.F. = ONERE FONDIARIO)

A) O. DUE NICCHIE TOMBINO

a favore RF di MORCOTE part. 27

V. 25.11.1980

**MENZIONI**

RESTRIZIONI RAGGRUPPAMENTO TERRENI

DG 4663/20.10.1976

ONERI LAFE

DG 4047/17.02.2006

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

Ufficio stima, Via Portone 12, 6501 Bellinzona

**Valori ufficiali di stima per fondo RFD**

**Comune di Morcote Fondo 448**

Superficie totale m<sup>2</sup> 1'440

**Valore globale di stima 278'280.00 CHF**

Stima calcolata il 16.04.2004 14:40

**Terreno**

**Descrizione**

Terreno complementare

**Sedime (m<sup>2</sup>)**

1'440

**Stima (CHF)**

233'280.00

**Edifici**

**Descrizione**

A Edificio abitativo

B Edificio accessorio

C Edificio accessorio

**Sedime (m<sup>2</sup>)**

84

17

4

**Stima (CHF)**

44'000.00

1'000.00

Solo sedime

*Si avverte che le superfici indicate in questo documento possono differire da quelle del Registro fondiario. I valori di stima non sono associati ai dati del Registro fondiario. La loro gestione è di competenza dell'Ufficio cantonale di stima, viale Portone 12, 6500 Bellinzona, tel. +41 91 814 18 71.*



ZONA NP NUCLEO TRADIZIONALE



ZONA NP SUPERFICIE PER NUOVA COSTRUZIONE



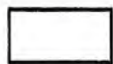
ZONA NG NUCLEO DEI GROTTI



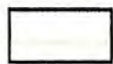
ZONA R3 RESIDENZIALE SEMI-INTENSIVA



ZONA R3L RESIDENZIALE SEMI-INTENSIVA  
(comprensorio lago)



ZONA R2 RESIDENZIALE ESTENSIVA



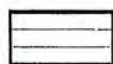
ZONA R2L RESIDENZIALE ESTENSIVA  
(comprensorio lago)



ZONA R2s RESIDENZIALE ESTENSIVA  
(con prescrizioni speciali)



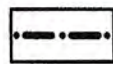
Zona edificabile non approvata relativa alle  
superfici interessate da pericoli naturali escluse  
dalla zona edificabile comunale conformemente  
alla decisione del Consiglio di Stato n. 5984  
del 13.12.2005 (allestimento zona di pianificazione)



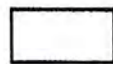
area inedificabile,  
computabile per il calcolo degli indici



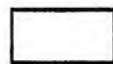
ZONA RP/SP RIVA PROTETTA  
(riservata a svago privato)



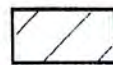
linea di arretramento dal lago



ZONA AP-EP ATTREZZATURE ED EDIFICI PUBBLICI



ZONA AP-EP ATTREZZATURE ED EDIFICI PRIVATI  
DI INTERESSE PUBBLICO



ZONA DI PROTEZIONE DEL PAESAGGIO



AREA FORESTALE (limite verso la zona edificabile)  
approvazione CdS. 25.06.1997



LAGO E CORSI D'ACQUA



ZONA DI PROTEZIONE DEL COMPLESSO MONUMENTALE  
Ris. CdS. 23.03.1983



PERIMETRO RIVA LAGO PREVISTO  
CON PIANO PARTICOLAREGGIATO

PPRL



OGGETTO CULTURALE PROTETTO DAL CANTONE



OGGETTO CULTURALE PROTETTO DAL COMUNE



PUNTI DI VISTA

**(a)****ATTREZZATURE PUBBLICHE**

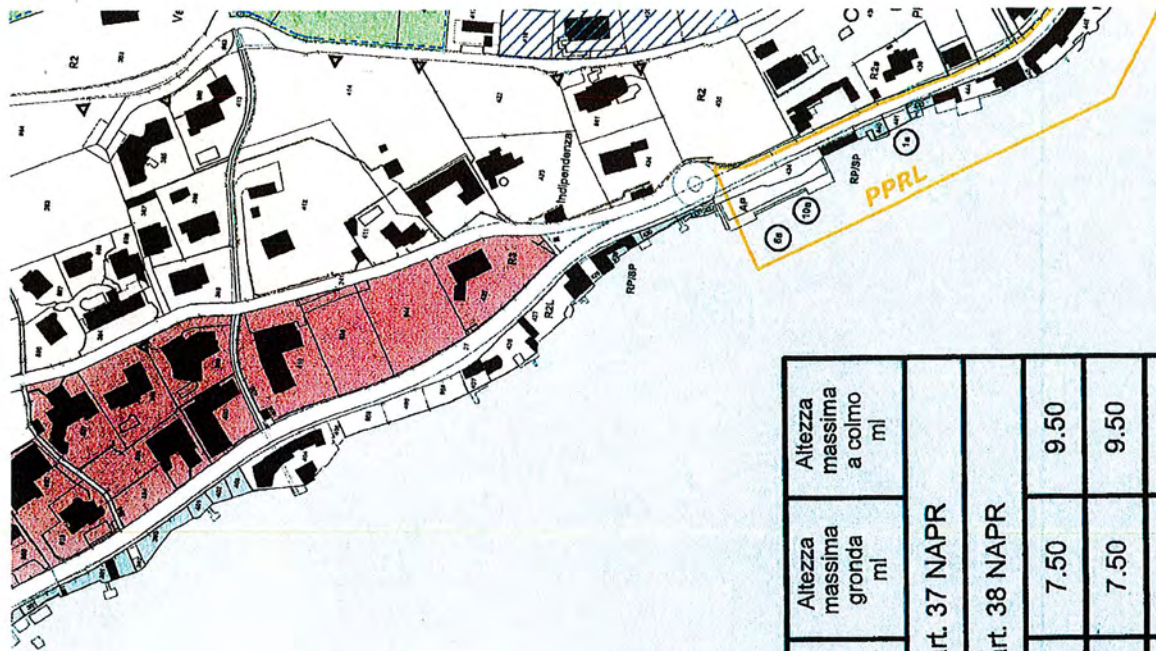
- 1a giardino e parco pubblico
- 2a parco Scherrer
- 3a gioco bambini
- 4a sport
- 5a cimitero
- 6a impianto di depurazione
- 7a sottocentrale
- 8a scalo - società di navigazione del lago di Lugano
- 9a ormeggio barche
- 10a posteggio
- 11a serbatoio acquedotto
- 12a giardino
- 13a spazio lacuale per porto (100 posti barca)
- 14a area di raccolta per rifiuti
- 15a camera di decantazione

**(b)****EDIFICI PUBBLICI**

- 1b amministrazione comunale
- 2b chiesa parrocchiale di S. Maria del Sasso
- 3b oratorio di S. Antonio da Padova
- 4b scuola materna
- 5b scuola elementare
- 6b autosilo interrato (130 posteggi)
- 7b autosilo portale d'entrata
- 7bb autosilo immerso (284 posteggi) -pontile (70 posti barca)

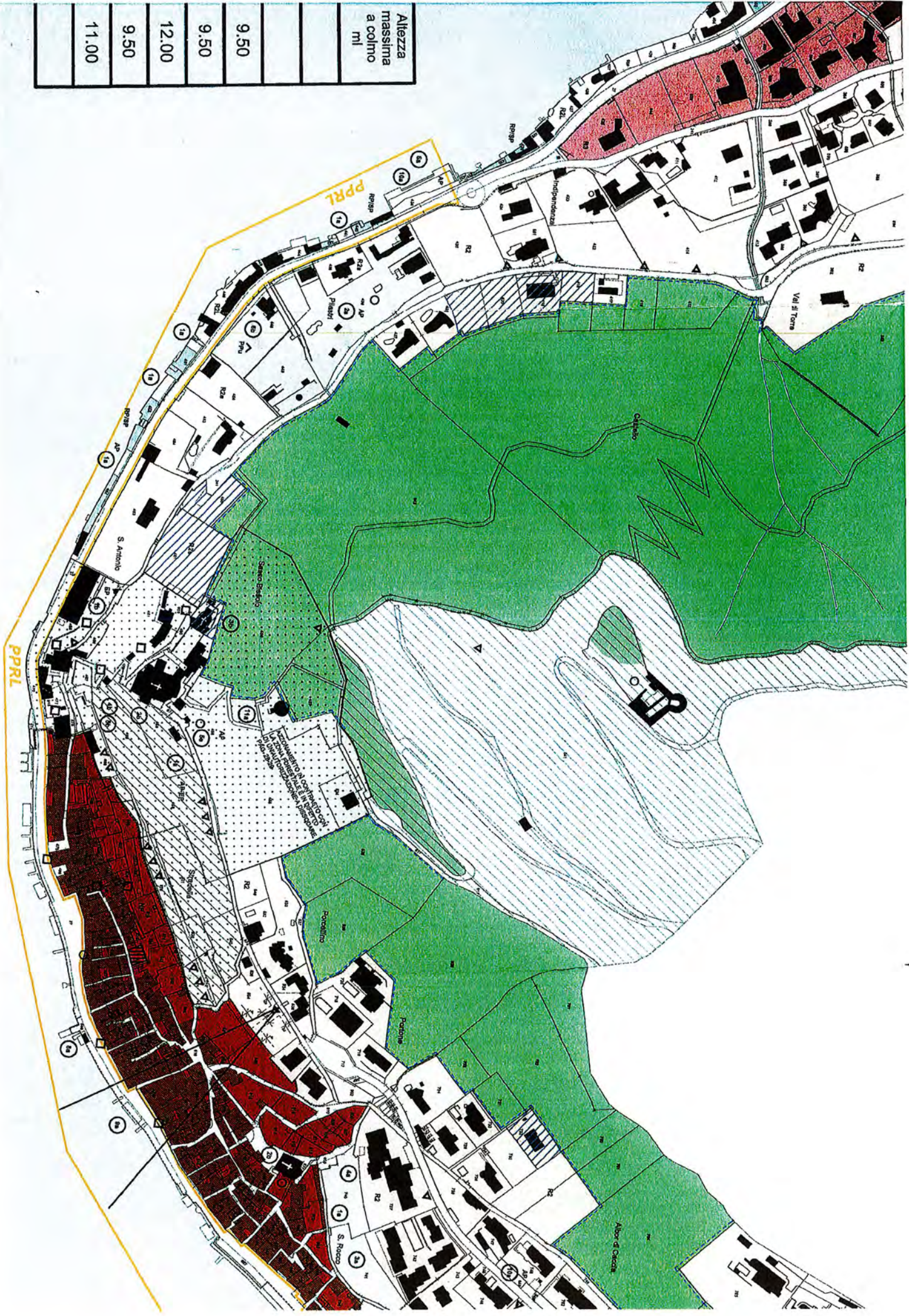
**(c)****EDIFICI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO**

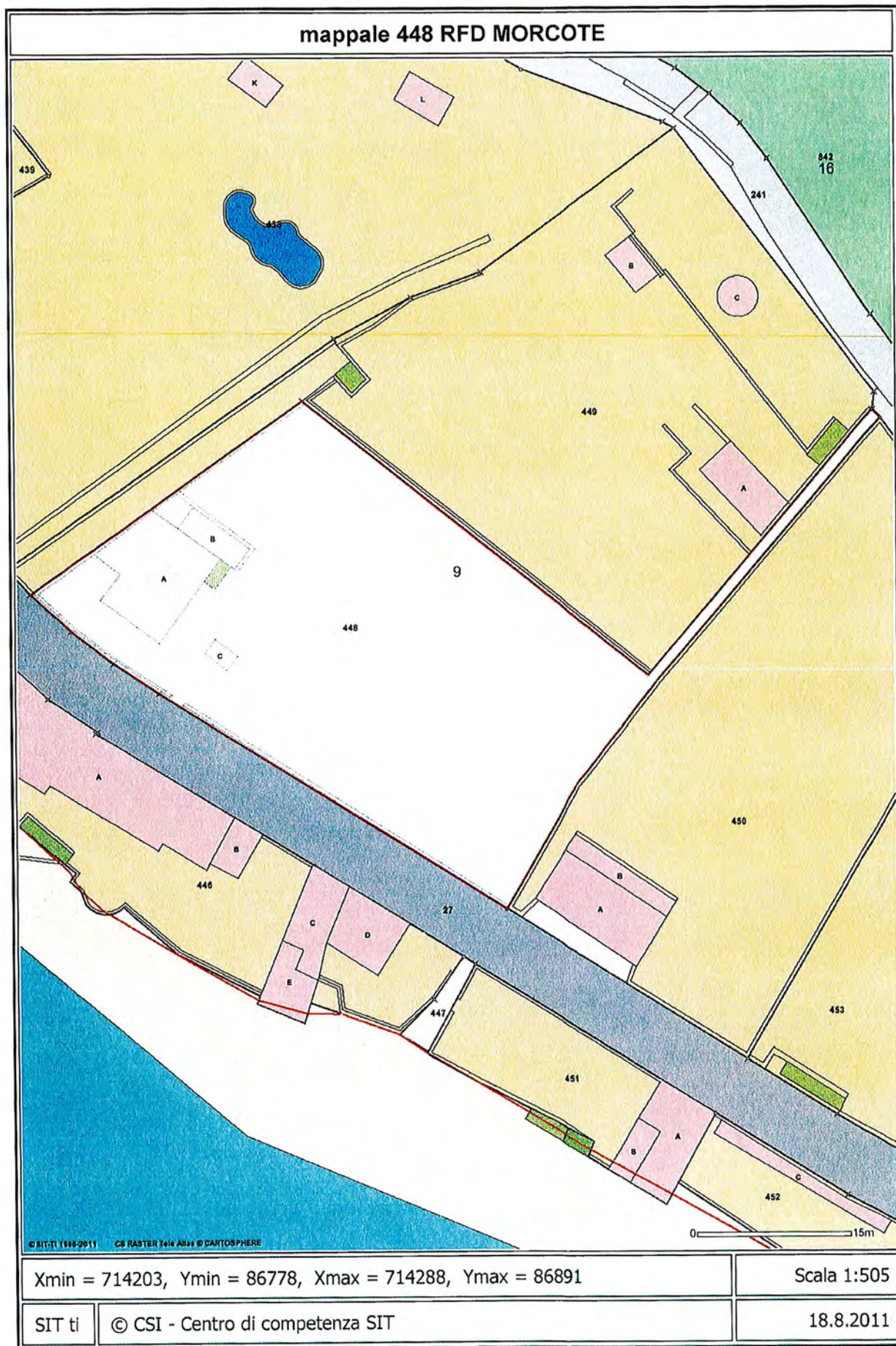
- 1c istituto per anziani (Fondazione Caccia-Rusca)

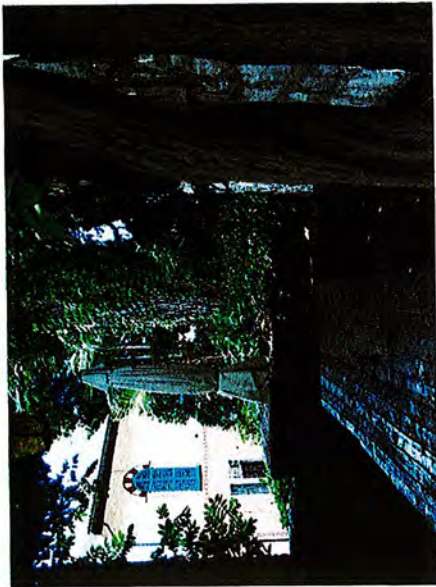


Zone	Indice di sfruttamento massimo	Indice di occupazione massimo	% minimo area verde	Altezza massima gronda ml	Altezza massima a colmo m
NP	normativa speciale : art. 37 NAPR				
NG	normativa speciale : art. 38 NAPR				
R2	0.40	30%	40%SEN	7.50	9.50
R2s	0.20	30%	40%SEN	7.50	9.50
R3	0.60	30%	40%SEN	10.00	12.00
R2L	0.30	20%	40%SEN	7.50	9.50
R3L	0.50	20%	40%SEN	9.00	11.00
RP/SP	normativa speciale : art. 45 NAPR				

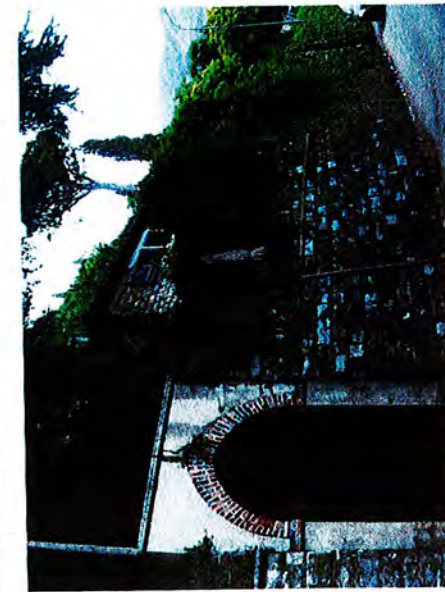
Altezza massima a colmo ml
9.50
9.50
12.00
9.50
11.00











## PERIZIA IMMOBILIARE

---

**RICHIEDENTE** : **MUNICIPIO COMUNE DI MORCOTE**

**COMUNE** : **MORCOTE**

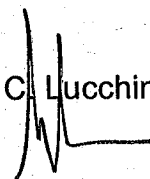
**PARTICELLA N°** : **448 RFD**

**VALUTAZIONE AL** : **25 settembre 2002**

**PROPRIETARIO** : **AESCHBACHER Gottfried**

Bellinzona, 11 ottobre 2002

Il perito : Ing. C. Lucchini



## 1. PREMESSA

In data, 5 giugno 2002, il Municipio del comune di Morcote incaricava lo scrivente Ufficio Cantonale di Stima, di allestire una perizia immobiliare per determinare il valore venale della particella 448 RFD Morcote.

### 1.1 criteri di valutazione generali

Per stabilire il valore commerciale si devono tenere in considerazione diversi fattori che influiscono sul valore dell'oggetto da valutare e in particolare:

- a) l'importanza della località in cui giace la proprietà da valutare, in rapporto con la situazione geografica, con lo sviluppo residenziale, industriale e commerciale della regione e d'ogni singola parte o quartiere o frazione o zona dove si trovano i fondi;
- b) i prezzi pagati nelle contrattazioni di compravendita, pubbliche e private, avvenute nella località negli ultimi anni;
- c) il valore dei fabbricati in rapporto con le dimensioni, con il genere di costruzione e sua maggiore o minore solidità e ricercatezza, con i comodi e con gli incomodi di abitabilità o d'utilizzazione, con lo stato di conservazione.
- d) le norme pianificatorie dettate dal Piano Regolatore, la posizione, le dimensioni, le caratteristiche fisiche, la configurazione, la topografia, l'esposizione, lo sfruttamento, il grado di urbanizzazione, gli accessi, le servitù, nonché quei fattori positivi o negativi che incidano sul valore commerciale.

### 1.2 criteri di valutazione particolari

#### 1.2.1 VALORE VENALE

##### FABBRICATI

- costi di costruzione (valore a nuovo)
- obsolescenza (formule Ross, Haegi, ecc.)
- valore attuale statistico-comparativo (apprezzamento del perito)
- cubatura secondo norme SIA 116

**COSTI SECONDARI**

- lavori preparatori
- opere esterne
- permessi, tasse, costi di finanziamento, ecc.

**TERRENI**

- parità prezzo d'acquisto
- statistico comparativo
- classi di situazione
- calcolo alla rovescia a partire dal valore di reddito
- calcolo alla rovescia a partire dal prezzo di vendita
- calcolo a partire dal reddito

**1.3 accertamenti e ricerca**

- esperimento sopralluogo
- esame atti a disposizione
- accertamenti (Ufficio Tecnico Comunale, Ufficio Registri)

---

**2. SITUAZIONE CATASTALE**

---

<b>A</b>	fabbricato abitato	mq	84
<b>B</b>	fabbricato	mq	17
<b>C</b>	fabbricato	mq	4
<b>d</b>	prato	mq	<u>1'335</u>
		mq	<b>1'440</b>

---

**3. SERVITÙ E ONERI FONDIARI**

---

- a) Onere due nicchie tombino a favore particella 27

---

**4. MENZIONI**

---

- Restrizione raggruppamento terreni

---

**5. PIANO REGOLATORE COMUNALE**

---

Zona di P.R. : AP EP (posteggio pubblico)

Osservazioni : vedi art. 52 NAPR

## 6. DESCRIZIONE DEL FONDO

---

Ubicazione	:	in località Pilastrì ai margini del nucleo
Insedimento	:	zona caratterizzata da costruzioni abitative
Forma	:	irregolare
Confini	:	con proprietà private, con la strada cantonale
Accessi	:	dalla strada cantonale
Insolazione, vista e orientamento	:	è orientato a sud-ovest, con vista aperta sul lago Ceresio
Immissioni	:	zona relativamente tranquilla
Infrastrutture	:	acqua, corrente elettrica, telefono, tv via cavo e fognatura sul posto
Sistemazione	:	terreno in forte pendenza, accessi pavimentati in beole il rimanente a prato verde con piante ornamentali

## 7. FABBRICATI, CARATTERISTICHE

---

### Sub.: A fabbricato abitato e B fabbricato

#### 7.1 Descrizione

Genere della costruzione:	rustico
Anno di costruzione	: anni cinquanta
Riattazioni, ampliamenti	: riattazione parziale negli anni

## 7.2 Elementi costruttivi

Struttura portante	:	cemento armato, muratura di cotto e pietrame intonacata, muri perimetrali in pietrame rasapietra
Struttura secondaria	:	muratura di cotto intonacata
Solette	:	prefabbricate tipo "Hurdis"
Tetto	:	tetto a falde, struttura in legno ricoperto con lastre ondulate di "Eternit" e coppi, lattoneria in rame
Serramenti esterni	:	in legno, muniti di vetri semplici
Pavimenti	:	betoncino e cotto

## 7.3 Installazioni e arredamenti

Installazioni	:	acqua, corrente elettrica e evacuazioni acque luride
Riscaldamento e climatizzazione	:	produzione di calore con camino
Stato di manutenzione	:	normale
Grado delle rifiniture	:	normale

## 7.4 Suddivisione interna

Piano seminterrato	:	cantina
Piano terreno	:	grottino

## CALCOLO DEI VALORI

L'attribuzione di un terreno di natura edilizia, quale era la particella sopraccitata a zona edifici pubblici, attrezzature pubbliche, è di regola, per costante giurisprudenza del Tribunale Federale, costitutiva di un'espropriazione materiale. (DTF 112 Ib 509, 114 Ib 177).

Infatti in questo caso il fondo cessa di essere oggetto di mercato per l'edilizia privata e quindi di partecipare all'evoluzione dei prezzi del medesimo (RDAT 1989 no. 77).

La sottrazione forzata delle prerogative edilizie di un fondo a seguito dell'inclusione in zona edifici pubblici, attrezzature pubbliche, caratteristica dell'espropriazione materiale, si situa al giorno dell'entrata in vigore del vincolo AP-EP, che nel nostro cantone corrisponde alla data di approvazione del piano regolatore o della sua variante che sancisce il vincolo da parte del Consiglio di Stato e quel momento, fa stato per determinare le caratteristiche fisiche e lo statuto giuridico che soggiace il fondo come pure l'ammontare dell'indennità. Nel caso concreto il 5 febbraio 2002 ( data di approvazione del Piano Regolatore Comunale).

Gli interessi compensatori spettano al espropriato dal giorno in cui ha fatto valere la domanda di risarcimento (DTF 109 Ib 263, 112 Ib 511, 114 Ib 178).

La data decisiva per fissare l'indennizzo per espropriazione formale, ossia il trapasso di proprietà del terreno spogliato delle facoltà edificatorie, il cui valore corrisponde, di regola a quello agricolo (DTF 114 Ib 122 e 111), viene invece determinato giusto l'art. 9 Lespr.

Se entro dieci anni dalla data di approvazione del piano regolatore o della sua variante che sancisce il vincolo da parte del Consiglio di Stato o dalla modifica della Lespr. del 6 maggio 1988 (art. 39 e 75), non è stata chiesta dal espropriato l'espropriazione materiale o ha manifestato l'intenzione di vendere il fondo al Comune, il terreno perde la prerogativa edilizia per cui il valore è limitato alla componente non edilizia (agricola) (DTF 109 Ib 257).

## 8. VALORE VENALE

---

Il valore venale corrisponde al prezzo di vendita che si può ottenere normalmente in una libera contrattazione di compravendita.

Il valore venale si compone del valore dei fabbricati principali e accessori, dei costi secondari, della sistemazione esterna e del valore del terreno.



### 8.1 Fabbricati

Le cubature degli edifici sono state determinate sulla base del piano catastale, in nostro possesso e sul rilievo eseguito in luogo, secondo quanto stabilito dalla norma SIA 116.

Il valore reale degli edifici, viene di regola ricavato, valutando il valore cubimetrico a nuovo, deducendo la vetustà in base alla formula "Ross" o "Hagi".

Il valore cubimetrico unitario tiene conto delle caratteristiche dell'immobile, della qualità delle opere strutturali e delle finiture, degli impianti, del carattere architettonico e della funzionalità dello stesso.

Il perito in sede di sopralluogo ha esaminato attentamente la situazione reale degli edifici tenendo in considerazione tutti i fattori influenti e determinanti per la valutazione, e in base alle proprie conoscenze ed esperienza ha determinato il valore cubimetrico a nuovo e la vetustà.

#### Sub.: A fabbricato abitato e B fabbricato

Cubatura	:	mc	663			
Valutazione	:	mc	663	x	fr./mc	150.--
					fr.	99'450.--

### 8.2 Costi secondari e sistemazione esterna

Sotto questa voce si intendono tutti quei costi che non sono compresi nei fabbricati, tra i quali i lavori preparatori, i permessi, le tasse, i costi di finanziamento, le opere esterne (allacciamenti, muri di sostegno, accessi, piazzali, giardino) e ecc.

Il perito in sede di sopralluogo ha esaminato attentamente la situazione dei costi secondari e di sistemazione esterna, tenendo in considerazione tutti i fattori influenti e determinanti per la valutazione, e in base alle proprie conoscenze ed esperienza ha determinato il valore di tali costi.

Valutazione	:				fr.	10'000.--
-------------	---	--	--	--	-----	-----------

### 8.3 Sedimi e terreni

Il valore del terreno è di regola determinato sulla parità del prezzo di acquisto e sul confronto delle compravendite con terreni aventi le medesime caratteristiche. Se questi criteri non possono essere utilizzati si può procedere con il metodo delle

classi di situazione, con il calcolo alla rovescia a partire dal valore di reddito, con il calcolo alla rovescia a partire dal prezzo di vendita e con il calcolo a partire dal reddito.

Il perito ha attentamente esaminato la situazione pianificatoria dettata dal PR, ritiene che per determinare il valore del terreno si debbano adottare:

- il criterio sulla parità del prezzo di acquisto
- il criterio del confronto delle compravendite

Nel caso concreto non si è potuto applicare il metodo della parità del prezzo di acquisto, si è quindi optato per il confronto delle compravendite. Esaminando le compravendite nelle zone limitrofe si può dedurre che i valori dei terreni, variano dai 400 a 800 fr. al mq.

Il perito in sede di sopralluogo ha esaminato attentamente la situazione del terreno, tenendo in considerazione tutti i fattori influenti e in base alle proprie conoscenze ed esperienza ha determinato il valore a 500 fr. al mq.

mq 1440 x fr./mq 500.--

fr. 720'000.--

**TOTALE**

fr. 829'450.--

**ARROTONDATO**

fr. 830'000.--