

RAPPORTO DI STIMA

Oggetto:

MAPPALE NUMERO 297

DI

BIOGGIO-BOSCO LUGANESE

autentica rappresentata da:
& partners

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



Lugano, il 13 maggio 2025

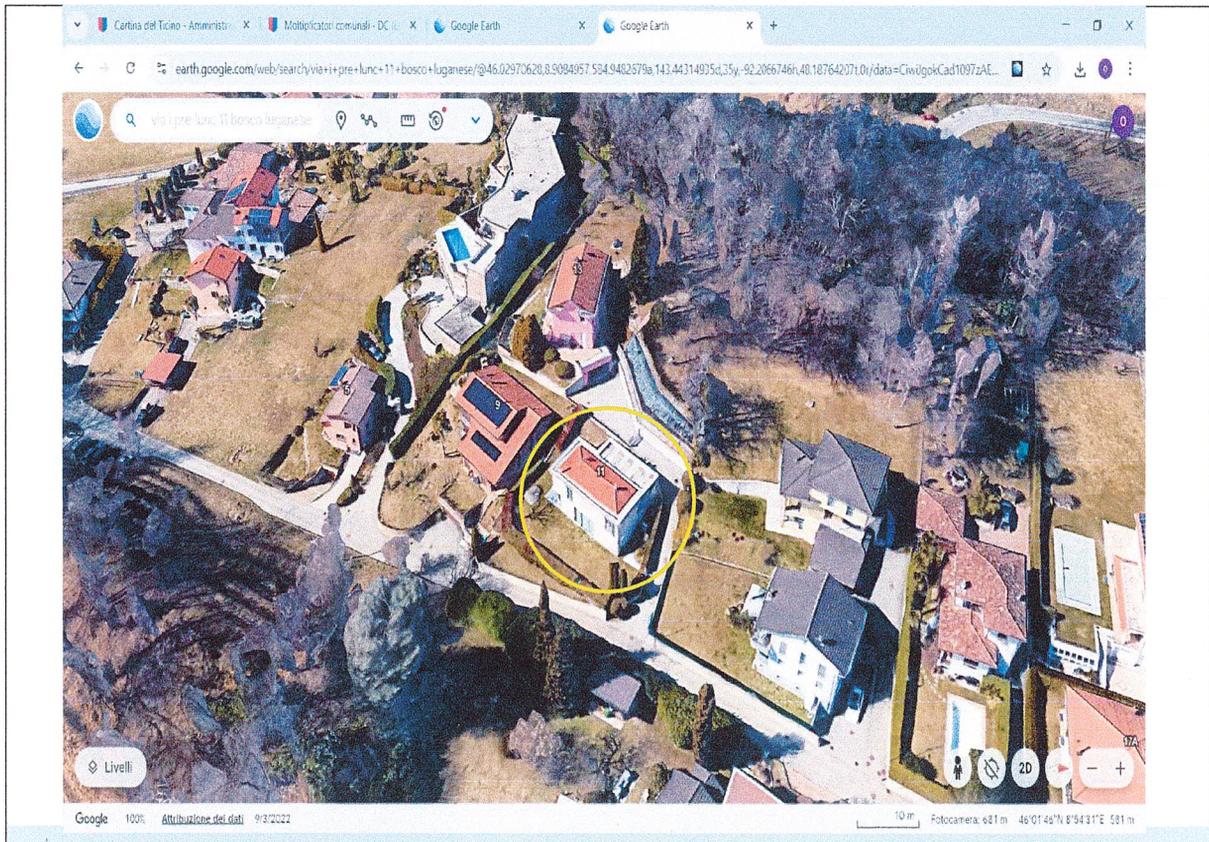
AUTENTICA & PARTNERS S.A.

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

MAPPALE 297 DI BIOGGIO-BOSCO LUGANESE

DATI DI BASE		Datore dell'ordine	Signor Claudio Rigo	
		Indirizzo	I Pré Lunc 11 CH - 6935 Bioggio-Bosco Luganese	
		Perito	autentica & partners Arch. Omar Antonelli	
Numero perizia	BIOGGIO-BOSCO LUGANESE 297	Indirizzo, telefono	Via Sguancia 5 CH 6912 Lugano-Pazzallo	
Via / N°:	I Pré Lunc 11	Zona:	RE	
NPA / Località:	CH - 6935 Bioggio-Bosco Luganese	Dimensione fondo 1 (m2):	446 m2	Terreno complementare
		Dimensione fondo 2 (m2):	254 m2	Terreno eccedente
		Dimensione fondo 3 (m2):	m2	
		Dimensione fondo 3 (m2):	m2	
		Suddivisione interna:	--	
Proprietario / cliente:	Signor Claudio Rigo			
Indirizzo:	I Pré Lunc 11			
NPA / Località:	CH - 6935 Bioggio-Bosco Luganese	Anno di costruzione imm.:	non documentato	
Registro fondiario:	Definitivo di Bioggio-Bosco Luganese			
Particella no.:	297			
PPP no.:	--			
	--			
	--			
Scopi della stima:	valore commerciale	Assicurazione immobiliare:	--	
		Stima ufficiale:	--	
Basi:				
Estratto del registro fondiario con testo integrale (data)	<input checked="" type="checkbox"/>	Ricevuto dal mandante		21.3.2003
Estratto di mappa/piano geometrico	<input checked="" type="checkbox"/>	scaricato dal sito ufficiale del Cantone		13.5.2025
Certificato dell'assicurazione immobiliare	<input type="checkbox"/>	--		--
Specchietto degli inquilini / distinta affitti (data)	<input type="checkbox"/>	--		--
Piani	<input type="checkbox"/>	--		--
Fotografie	<input checked="" type="checkbox"/>	scattate dal perito		7.5.2025
Catasto dei siti contaminati	<input checked="" type="checkbox"/>	il fondo in esame non è inserito nel catasto cantonale dei siti inquinati		13.5.2025
Atto costitutivo del diritto di superficie	<input type="checkbox"/>	--		--
Regolamento della proprietà per piani	<input type="checkbox"/>	--		--
Informazioni (autorità, per es. ufficio tecnico)	<input checked="" type="checkbox"/>	Sito ufficiale del comune		7.5.2025
Sopralluogo	<input checked="" type="checkbox"/>	Accompagnato dal mandante		7.5.2025
Altri	<input type="checkbox"/>	--		--
Altri	<input type="checkbox"/>	--		--
Altri	<input type="checkbox"/>	--		--

Valore comm. al:	13 maggio 2025	CHF	1'400'000
-------------------------	-----------------------	------------	------------------



MAPPALE 297 DI BIOGGIO-BOSCO LUGANESE



FACCIATA PRINCIPALE



FACCIATA PRINCIPALE



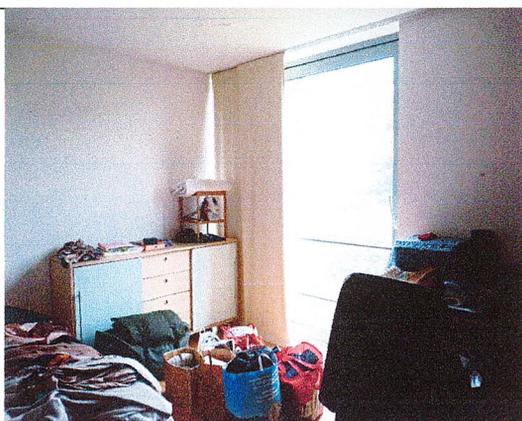
ZONA DI ARRIVO-PRIMA IMPRESSIONE DEL VISITATORE



PRIMA IMPRESSIONE DEL VISITATORE SALENDO VERSO INGRESSO



DETTAGLI INTERNI



DETTAGLI INTERNI



DETTAGLI INTERNI



DETTAGLI INTERNI

MAPPALE 297 DI BIOGGIO-BOSCO LUGANESE



VISTA PRINCIPALE



DETTAGLI INTERNI



DETTAGLI INTERNI



DETTAGLIO CAMINO



DETTAGLI INTERNI



DETTAGLI INTERNI

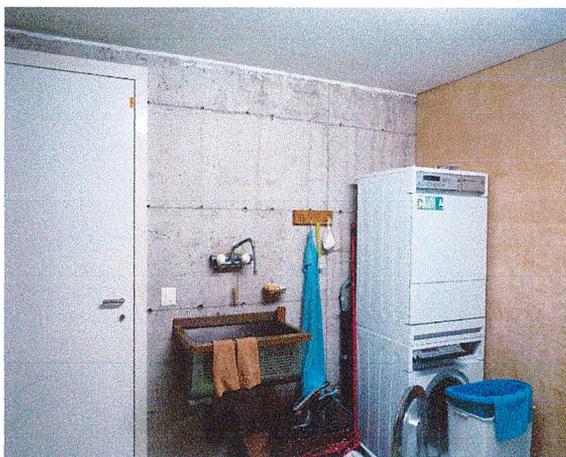


DETTAGLI INTERNI



DETTAGLI INTERNI

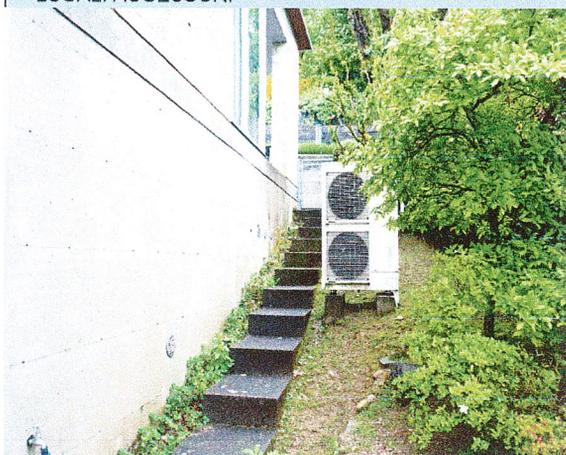
MAPPALE 297 DI BIOGGIO-BOSCO LUGANESE



LOCALI ACCESSORI



DETTAGLIO IMPIANTISTICA



DETTAGLIO TERMO Pompa



DETTAGLIO GIARDINO

MAPPALE 297 DI BIOGGIO-BOSCO LUGANESE

GIUDIZIO DI VALORE

1 molto buono 4 mediocre
 2 buono 3 medio 5 pessimo

Qualità dell'ubicazione del comune

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

3 La proprietà è ubicata a circa 7 km da Lugano, collegamento con i mezzi pubblici medio, prestigio del luogo medio, intensità economica buona, infrastrutture pubbliche buone, moltiplicatore fiscale per il 2025 al 65%

Qualità dell'ubicazione nel comune

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

3 Vista aperta, senza il lago nel campo visivo, esposizione solare buona, inquinamento acustico basso, negozi a circa 2 km, scuole a circa 1,5 km, mezzi pubblici a circa 400 metri, aree verdi nelle immediate vicinanze. Accesso stradale scomodo per automobili di grandi dimensioni.

Contesto residenziale / infrastruttura

Subalterni nell'area esterna, parcheggi, infrastrutture comuni (p.es. piscina, ecc.)

2 Giardino di circa 420 m2 prevalentemente coltivato a prato, delimitazione con siepe, portico di accesso di circa 25 m2.

Qualità dell'abitazione

Estetica della casa, piani, superficie abitabile/dimensione dei locali, esposizione principale della zona giorno, servizi igienici, finiture interne

2 Estetica della casa molto valida, due piani fuori terra, superficie abitabile circa 150 m2, dimensione dei locali nella media di categoria, esposizione principale della zona giorno a Sud-Ovest, servizi igienici di buona qualità, finiture interne di qualità da buona a molto buona.

Mix di utilizzo

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

2 Interamente adibito ad uso abitativo.

Possibilità di affitto e di vendita

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

4 Domanda attualmente superiore all'offerta, mercato stabile a corto termine, difficile da prevedere a medio termine in funzione del singolare momento macroeconomico che stiamo attraversando. Il perito ha assegnato la nota "4" solo perché l'organizzazione degli spazi interni molto personalizzata implica la questione di trovare sul mercato acquirenti con desideri simili.

Qualità della costruzione

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

2 Costruzione massiccia, qualità dei materiali da costruzione buona fino a molto buona, impianto di riscaldamento centralizzato con termopompa, serpentine di recupero calore interrae nel giardino, distribuzione mediante serpentine a pavimento, finiture interne buone fino a molto buone. Modernità delle installazioni media.

Stato della costruzione

Sostanza edificata e difetti evidenti, fabbisogno di rinnovamento, grado di manutenzione

2 Manutenzione generale buona, sia per le parti interne, sia per quelle esterne.

Servitù / annotazioni e menzioni

sì Onere di passo con ogni veicolo a favore del mappale 296, che occupa circa 65 m2 del fondo.
 no

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

sì Il fondo in esame non è iscritto nel catasto cantonale dei siti inquinati.
 no

Potenziale

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

sì Terreno complementare per 254 m2, il cui sfruttamento implica però una progettazione con un grado di difficoltà superiore alla media.
 no

MAPPALE 297 DI BIOGGIO-BOSCO LUGANESE

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

1. In genere	Abitazione a.)	...	b.)	...	c.)
1.1. Tasso di capit. (in %)	%		%		%
a.) Tasso di base	2.40		0.00		0.00
b.) Supplementi/deduzioni macrolocal	0.00		0.00		0.00
c.) Supplementi/deduzioni microlocal	0.00		0.00		0.00
d.) Supplementi: dettaglio					
	Costi CHF		Costi CHF		Costi CHF
* - Costi di gestione	1'080 0.14		0 0.00		0 0.00
* - Spese manuten.	2'520 0.33		0 0.00		0 0.00
* - Costi amministr. *	1'080 0.14		0 0.00		0 0.00
* - Rischio locativo	1'440 0.19		0 0.00		0 0.00
- Accantonamenti	11'376 1.48		0 0.00		0 0.00
Totale supplementi:	17'496 2.27		0 0.00		0 0.00
* Per calc.dir. sup. e del valore attuale	Totale a.) Costi CHF		Totale b.) Costi CHF		Totale c.) Costi CHF
Totale tasso di capitalizzazione	4.67		0.00		0.00

Costi di gestione in % del valore locativo		
Abitazione
3.00%	0.00%	0.00%
7.00%	0.00%	0.00%
3.00%	0.00%	0.00%
4.00%	0.00%	0.00%
1.19%	Valore a nuovo imm.	959'000.00
Quota valore a nuovo imm.:		40%
Tasso d'interesse		Ciclo: 25 anni
2.40%	Accantonamento:	11'376

1.2. Valore reddituale sulla base del	Valore locativo	<input checked="" type="checkbox"/>	Ipotesi del perito
	Reddito effettivo	<input type="checkbox"/>	
1.3. Cubatura, norma utilizzata per m3		<input checked="" type="checkbox"/>	SIA 116
			Volume calcolato dal perito

2. Valore reale

a. Valore reale	%	Unità	CHF/	Quota	CHF	CHF
CCC		pz/m2/m3	pz/m2/m3	(%)		
0 Terreno						
Terreno complementare		446	700		312'200	
Terreno eccedente		254	600		152'400	
0.00		0			0	
0.00		0			0	
* Totale terreni	(m2)	700	664	33%		464'600
1 Lavori preliminari		1	30'000	2%		30'000
2 Immobile						
Volume abitabile		770	1'100		847'000	
Volume non abitabile		140	550		77'000	
- Deprezzamento per vetustà (obsolescenza)	20.00%				-184'800	739'200
Portico		70	500		35'000	
					0	
					0	
- Deprezzamento per vetustà (obsolescenza)	20.00%				-7'000	28'000
					0	
					0	
					0	
- Deprezzamento per vetustà (obsolescenza)					0	0
Totale imm. valore costruzione nuova	(m3)	980			959'000	
- Totale deprezzamento per vetustà					-191'800	
Totale edifici valore corrente				54%		767'200
4 Sistemazione esterna						
Pavimentazioni carrabili		135	350		47'250	
Giardino		420	100		42'000	
Opere di sostegno		1	10'000		10'000	
Diversi		1	20'000		20'000	
					0	
- Deprezzamento per vetustà	10.00%				-11'925	
Totale sistemazione esterna				8%		107'325
5 Costi secondari						
Costi secondari 1-3	5.00%				53'913	
Costi secondari 1-3 (Variante: Unità x CHF)	0.00%				0	
Totale costi secondari				4%		53'913
Valore reale totale				100%		1'423'000

MAPPALE 297 DI BIOGGIO-BOSCO LUGANESE

VALUTAZIONE

Calcolo del valore commerciale

Valore reale totale	Ponderazione		1 x valore reale	CHF	1'423'000
Valore di reddito total	Ponderazione	<i>Valore commerciale</i>	0 x valore di reddito	CHF	771'000
Valore commerciale ponderato				CHF	1'423'000
Deduzioni (CHF)	(vanno dedotti i diritti di abitazione, d'usufrutto, ecc.)				
Manutenzione assolutamente necessaria		0		CHF	0
Diritto di abitazione/Diritto d'usufrutto		0		CHF	0
Minor introito temporaneo		0		CHF	0
Altre deduzioni		0		CHF	0
Supplemento (CHF)					
Altri supplementi		0		CHF	0
Maggior introito temporaneo		0		CHF	0
Valore commerciale				CHF	1'423'000

Valore commerciale utilizzato	<i>Valore commerciale arrotondato</i>	CHF	1'400'000
--------------------------------------	---------------------------------------	-----	------------------

Osservazioni

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

Luogo: Lugano

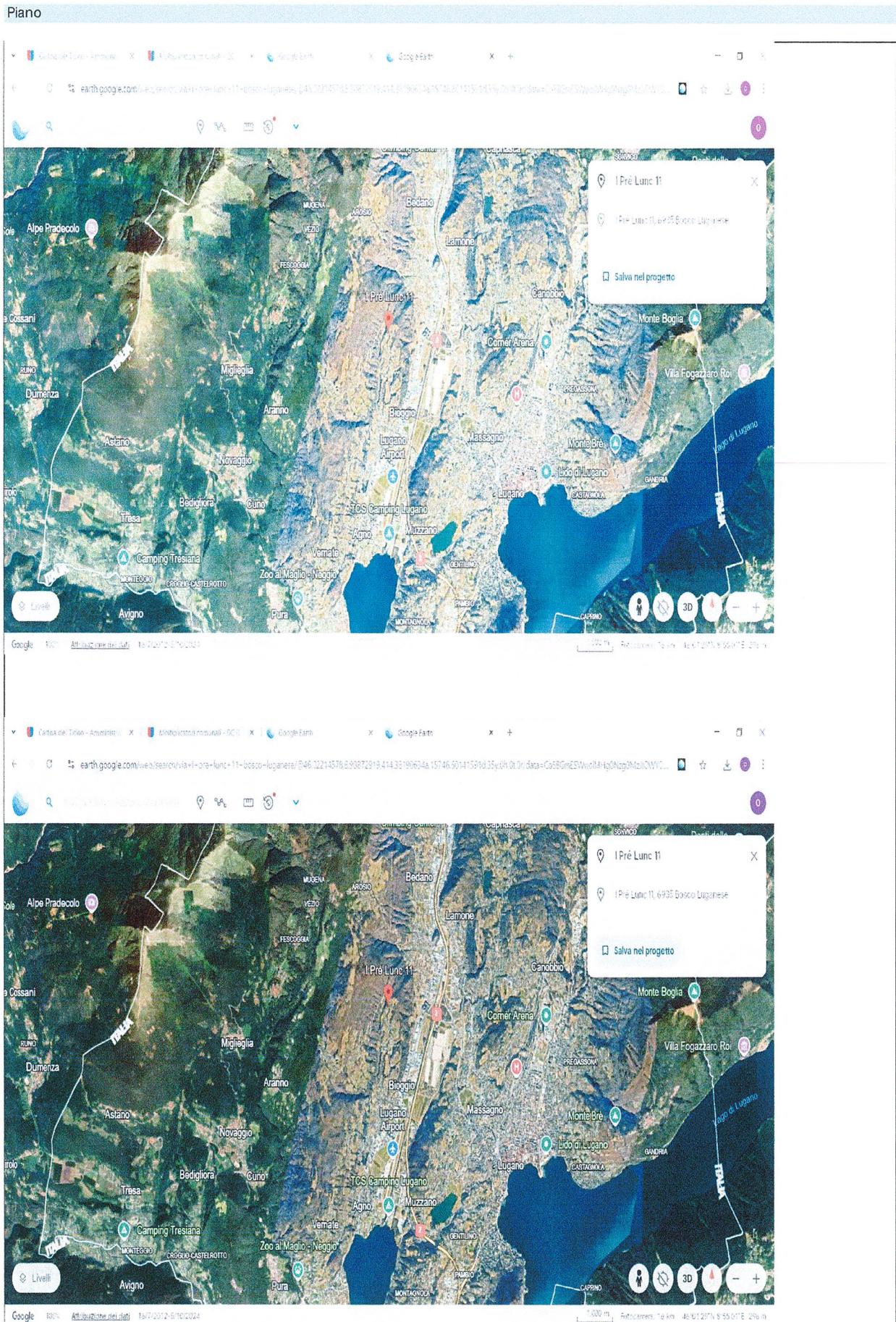
Firma:

Data: 13 maggio 2025

Perito


 autentico Arch. Omar Antonelli (Partner)
 partners

MAPPALE 297 DI BIOGGIO-BOSCO LUGANESE



Dipartimento delle Istituzioni
Divisione della Giustizia
Ufficio dei Registri
del distretto di LUGANO

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: BOSCO LUGANESE
Numero fondo: 297

Superficie totale: mq 700
Ubicazione: Case di Luchina
Numero piano: 5
Intavolazione nel SIFTI: 30.04.2002

Valore totale di stima: fr. 392'400.00

Fondo intaccato
dalla riduzione parziale del
30% del valore di stima
dal 1° gennaio 1999
(art. 48 opv. 2 L. stima)

COPERTURA DEL SUOLO

c	mq	24	accesso		
			valore di stima	fr.	3'960.00
d	mq	536	giardino acc.		
			valore di stima	fr.	88'440.00
A	mq	106	fabbr. abitato		
			valore di stima	fr.	300'000.00
B	mq	34	fabbricato		
			valore di stima incluso in A		

PROPRIETA'

Quote di comproprietà:

A 1/2 FESTA ROVERA RIGO MORENA, 29.05.1964

Modo di acquisto:
COMPRAVENDITA
DG 236 21.01.1994
MODIFICA GENERALITA'
DG 197 07.01.1997

B 1/2 RIGO CLAUDIO, 25.06.1963

Modo di acquisto:
COMPRAVENDITA
DG 236 21.01.1994

SERVITU' E ONERI FONDIARI

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

A) O. PASSO CON OGNI VEICOLO
a favore RF di BOSCO LUGANESE part. 296
DG 6873/05.10.1989

ANNOTAZIONI

Nessuna.

MENZIONI

RESTRIZIONI RAGGRUPPAMENTO TERRENI
DG 666/01.02.1985

PIANO REGOLATORE
DG 4881/28.09.1994

RESTRIZIONE DEL DIRITTO DI ALIENAZIONE A NORMA DELLA LPP
grava quota A
DG 30396/26.11.1996

RESTRIZIONE DEL DIRITTO DI ALIENAZIONE A NORMA DELLA LPP
grava quota B
DG 30397/26.11.1996

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado
FR 510'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 13957 05.06.1997
- REIMPIEGO DG. 237/1994, 198/1997, 200/1997
DG 13957 05.06.1997

**RICHIESTE DI ISCRIZIONE NON ANCORA ESEGUITE NEL LIBRO MASTRO
GIUSTA L'ART.105 RRF**

Nessuna.

BOSCO LUGANESE fondo 297

Si certifica che il presente estratto del registro fondiario è conforme al libro mastro (art.105 RRF).
I dati relativi alla descrizione del fondo (art.4 RRF), come pure le iscrizioni a registro creditori (art.66 RRF), sono privi di effetti giuridici.

Luogo e data

L'Ufficiale dei registri

Lugano, 21.03.2003 16:08



Elettrocertificazioni ^{Sagl}

Perizie - Collaudi - Controlli - Certificazioni di Impianti Elettrici

Via Centro TV 49

6949 Comano - Ticino (CH)

Telefono +41919951440 Fax +41919951439

E-mail info@elettrocertificazioni.ch - web:elettrocertificazioni.ch

Iva Nr.: CHE-114-879.612

Autorizzazione Federale K-00715

Indirizzo:

Elettricità Mantegani Sa

Via S. Balestra 39

Comano, 18 maggio 2018

6900 Lugano

Rapporto di Sicurezza - RaSi - No 2017- 260
Controllo Periodico

Stabile: Casa Monofamiliare - Claudio Rigo
Comune: Bosco Luganese
Via e No: Pré Lunc 11

Gentile Cliente,

ai sensi dell'articolo 27 (autorizzazione al controllo) e dell'articolo 36 (periodicità sui controlli) dell'ordinanza sugli impianti elettrici a bassa tensione, del 7 novembre 2001 - OIBT 734.27, è stato constatato il seguente risultato:

L'impianto è conforme alle Normative.

Restiamo a disposizione per ulteriori chiarimenti e in attesa, ci pregiamo inviare cordiali saluti.


Elettrocertificazioni Sagl
Enrico Tanga
Inst. Eletttricista Diplomato "Maestro Eletttricista"
Controllore di Imp. Elettrici con Att. Federale
Specialista per Imp. Parafulmini Esterni AICAA
Esperto Comunale Antincendio AICAA - CFPA Europe

Allegati:

- Rapporto di Sicurezza (Originale)
(Copia inoltrata in data odierna al Gestore di Rete)



Rapporto di Sicurezza per Impianto Elettrico (RaSi)

Nr. 2017 01 244

Secondo ordinanza sugli impianti elettrici a bassa tensione (OIBT, RS 734.27)

Pag. 1 di 5

Per ogni impianto (circuito conteggiato) un RaSi

**Proprietario dell'Impianto** Tel.-Nr. **079 / 653 06 27****Amministrazione** Tel.-Nr.Nome 1 **Claudio Rigo**

Nome 1

Nome 2

Nome 2

Via **Casa Aragonite**

Via

NPA luogo **6935 Bosco Luganese**

NPA luogo

**Installatore Elettricista** Autorizzazione Nr. I-**Organo di controllo indipend.** Autorizzazione Nr. K- **K-00715**

Nome 1

Nome 1

Nome 2

Nome 2

Via

Via **Centro TV 49**

NPA luogo

NPA luogo **6949 Comano**

Nr. Telefono

Nr. di Telefono **091 / 995 14 40****Luogo Impianto** Tel.-Nr.**Installazione Eseguita / Estensione del Controllo**Via **Pré Lunc 11** CF - Impianto NuovoNPA luogo **6935 Bosco Luganese** CC - Impianto NuovoTipo di Edificio **Abitativo** CF - Modifica / TrasformazioneDescrizione **Casa Monofamiliare** CC - Modifica / TrasformazionePiano / Posizione **P.Terra - 1°Piano** CP - Controllo Periodico Installazione ElettricaPosizione Conteggio **Esterno**

Osservazioni:

Richiesta RaSi Nr. **Ail 200'787** del **07.11.16**

Avviso di impianto Nr. del

Controlli Eseguiti / Periodicità del Controllo CF - Controllo finale CC - Collaudo CP - Controllo periodico dell'impianto con periodicità di controllo 1 anno 5 anni 10 anni 20 anni**Dati Tecnici**Sistemi di protezione TN-S TN-C TN-C-S Sch.3

Dispositivo Protettivo contro la Sovracorrente (punto di raccordo dell'impianto) definizione dello scopo - DPS -				Abbonato		
Impianto / Circuito Elettrico		DPS		I _k Inizio L-PE (A)	I _k Fine L-PE (A)	Riso Mohm
No. Contatore	Nome dell'Abbonato/Utilizzo/Particolari	Tipo / Caratteristica	I _N (A)			
Ail 212'289	Claudio Rigo	DPS/C 3x	25A	915	695	2.16

I sottoscritti confermano che gli impianti sono stati esaminati secondo l'OIBT(art. 3e 4) e le norme vigenti e che corrispondono alle regole riconosciute dalla tecnica

Questo documento rappresenta il rapporto di sicurezza, conformemente all'OIBT, per gli impianti elettrici menzionati, e va conservato dal proprietario. Chi non esegue o esegue in modo manifestamente scorretto i controlli o consegna al proprietario impianti elettrici con difetti pericolosi si rende punibile (OIBT art. 42 c).

Data del controllo - CF:

Data del controllo - CP: **26 giugno 2017****Firma dell'Installatore Elettricista**

Controllore **Titolare dell'Autorizzazione**
 (Cognome, Nome, in Stampatello) (Cognome, Nome, in Stampatello)

Firma dell'Organo di Controllo Indipendente

Controllore **Titolare dell'Autorizzazione**
 (Cognome, Nome, in Stampatello) (Cognome, Nome, in Stampatello)

Tanga Enrico
 K-00715

ELETTRO CERTIFICAZIONI

Allegati

Protocollo di Prova e Misura (Protocollo Finale)

Protocollo di Collaudo

Protocollo del Controllo Periodico

Piombi Rimossi

Distribuzione

RaSi ulteriori documenti al proprietario o amministr.

RaSi al gestore di rete / Ispettorato

Gestore di Rete / Ispettorato

Campionatura

si

no

nessun difetto riscontrato

Redatto un rapporto di difetti

impianto piombato

Data, firma

Entrato il

Protocollo di Prova e di Misura (PM) No. 1

Ordine No. 2017 01 244

- Controllo finale Collaude Controllo Periodico
 Impianto Nuovo Ampliamento Modifica

Richiesta RaSi No. Ail 200'787 del 7 novembre 2016
 Impianto esistente

Committente:
 Proprietario Amministrazione Abbonato

Mandatario: Autorizz. Nr: K-00715
 Installatore elettricista Organo di controllo

Nome 1 Claudio Rigo
 Nome 2
 Via Casa Aragonite
 NPA luogo 6935 Bosco Luganese

Nome 1
 Nome 2
 Via ELETTRICITÀ CERTIFICAZIONI
 Centro TV 49
 NPA luogo 6949 Comano

Luogo dell'impianto: Via Pré Lunc 11
 NPA 6935 Luogo Bosco Luganese

Tipo di Edificio Abitativo
 Descrizione Casa Monofamiliare
 Piano / Posizione P.Terra - 1°Piano
 Posizione Conteggio Esterno

Impianto con periodicità del controllo:
 1 anno 5 anni 10 anni 20 anni

Utente Claudio Rigo
 Numero Conteggio Ail 212'289

Richiesta RaSi Nr.: Ail 200'787
 Avviso d'Impianto Nr.:

Installazione Eseguita / Estensione del Controllo:

- CF - Impianto Nuovo
 CC - Impianto Nuovo
 CF - Modifica / Trasformazione
 CC - Modifica / Trasformazione
 CP - Controllo Periodico Installazione Elettrica

Osservazioni:

Esame a Vista:

- Scelta e disposizione appropriate dei mezzi d'esercizio (tipo di locale)
 Protezione contro il contatto diretto
 Rispetto delle documentazioni tecniche consegnate dal fabbricante
 Dispositivi d'interruzione e disinserzione disponibili
 Impianti di sicurezza/Interruttori per impianti e revisione
 Presenza di barriere tagliafiama
 Posa dei conduttori (dimensionamento/Disposizione/Contrassegno)
 Contrassegni dei circuiti di corrente, dispositivi di protezione contro la sovracorrente, ecc.
 Agevole accessibilità dei mezzi di servizio
- Sistema di protezione: TN-S Sch.3 TN-C
 Collegamento equipotenziale principale
 Dispersione di terra Fondamenta Acqua Profondità
 Collegamento equipotenziale supplementare (locale)
 Disposizione degli apparecchi bus nel distributore (spazi)
 Linea per bus/Attuatore per tensione massima
 Scelta e regolazione d'impianti di protezione e sorveglianza
 Schemi, simboli d'avvertimento e d'interdizione, leggenda, ecc. disponibili

Controllo di Funzione e Misurazione:

- Prova della conduttività del conduttore di protezione del Collegamento Equipotenziale
 Disinserzione automatica in caso di guasto Parafulmine
 Campo di rotazione destrorsa della presa trifase Dispensore di Messa a Terra
 RCD

Controllo eseguito secondo

- NIBT 2015 EN464113
 OIBT 2002 EN464022
 EN 61439/
 PAE Prescrizioni delle aziende
 EN 60204
 EN 50160

Tensione di rete (V) misurate: Vedi Protocollo - Metrel

Apparecchi di misura IEC 1010 impiegati

Fabbricante	Tipo	Nr. Strum.	
Metrel	Eurotest 61557	16011063	<input checked="" type="checkbox"/>
Metrel	Eurotest 61557	11470298	<input type="checkbox"/>
Metrel - Correnti di Fuga	A 1018		<input type="checkbox"/>
Metrel	Eurotest AT / MI 3101	08200016	<input type="checkbox"/>

Circuito elettrico	Luogo / Parte dell'impianto, Apparecchiature assiemate di manovra	Conduttore / Cavo		Impianti di protezione per sovracorrente		Misurazioni			Dispositivo protettivo a corrente di guasto		
		Denominazione	Quantità conduttori/Sezione [mm ²]	Genere caratterist.	I _N [A]	I _{iniz} [A] L-PE/N	I _{K Fine} [A] L-PE/N	R _{ISO} [MW]	I _N / Tipo [A]	I _{dn} [mA]	Tempo di disinserzione [ms]

VEDI ALLEGATI

- Apparecchiatura assiemata di manovra
 Identificazione secondo EN 60 439
 Dichiarazione del fabbricante con prova di tipo
 Integrato nel Rapporto periodico dell'impianto

- Consegnato documentazione sull'impianto
 Schema

Esito: Irreprensibile

Data: 26 giugno 2017

Controllore: Tangi Enrico

Imprenditore: ELETTRICITÀ CERTIFICAZIONI
 K-00715



Protocollo di Prova e di Misura (PM) No.				2		Ordine Nr.			Pagina			
				2017		01		244	3	di	5	
Circuito elettrico	Luogo / Parte dell'impianto, Apparecchiature assiemate di manovra	Conduttore / Cavo		Impianti di protezione per sovracorrente		Misurazioni			Dispositivo protettivo a corrente di guasto			
		No.	Denominazione	Tipo	Quantità conduttori/Sezione [mm ²]	Genere caratterist.	I _N [A]	I _{kinizio} [A] L-PE/N	I _{cfine} [A] L-PE/N	R _{iso} [MW]	I _N /Tipo [A]	I _{dn} [mA]
	Introduzione	T	5 x 6	NH00 3x	25A			915				
	Abbonato	T	5 x 6	DPS/C 3x	25A	915	695	2.16				
1	Termopompa	T	5 x 2.5	DPS/C 3x	16					40	30	13
2	Lavatrice	T	5 x 2.5	DPS/B 3x	16							
3	Cucina	T	5 x 2.5	DPS/B 3x	16							
4	Forno	T	5 x 2.5	DPS/B 3x	16					40	30	13
5	Lavastoviglie	T	5 x 1.5	DPS/B 3x	13					40	30	13
6	C.do Termopompa	T	3 x 1.5	DPS/B 1x	13							
7	Picc. App. Cucina	T	3 x 1.5	Picofi LS/C 1x	13					13	30	18
8	Bollitore	T	4 x 1.5	DPS/B 2x	13					40	30	13
9	Luce P.Terra	T	3 x 1.5	DPS/B 1x	13					25	30	15
10	Luce 1°Piano	T	3 x 1.5	DPS/B 1x	13					25	30	15
11	Luce Bagno 1°Piano	T	3 x 1.5	DPS/B 1x	13					25	30	
12	Luce Bagno P.Terra	T	3 x 1.5	DPS/B 1x	13					25	30	
16	RCD Gr. 11 + 12	T	2 x 6							25	30	
A	RCD Gr.1-4-5-8									40	30	13
B	RCD Gr. 9-10									25	30	15

VEDI ALLEGATI

Richiesta RaSi No. All 200'787 del 7.11.2016

Data:
26 giugno 2017

Controllore:

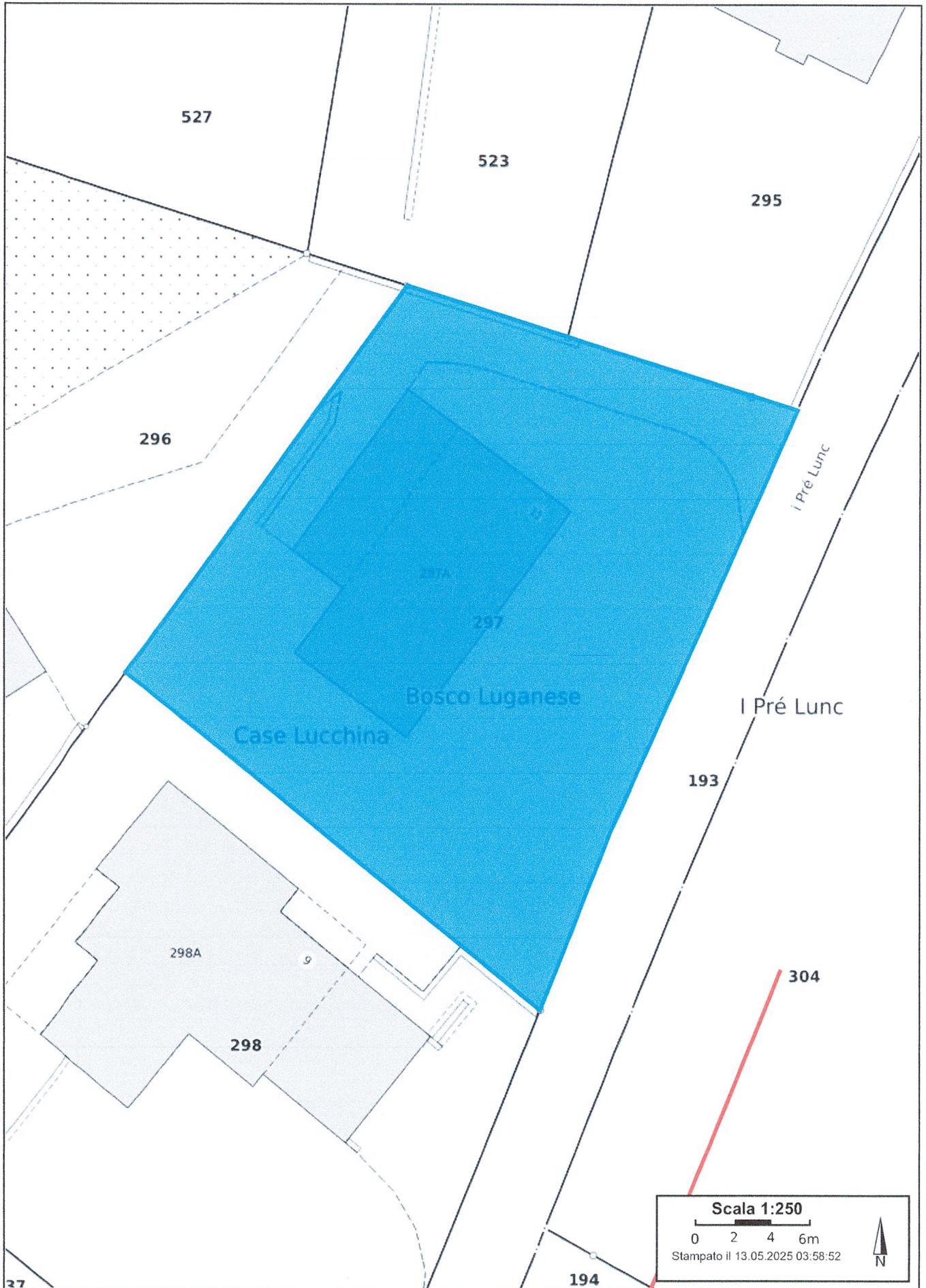
Tanga Enrico

Imprenditore:
ELETTRICERTIFICAZIONI

K-00715

n°	Posizione	Funzione	Risultati	Parametri	Limiti	Data Ora
1	Controllo Periodico Casa Monofamiliare - Via Pré Lunc 11 - 6935 Bosco Luganese Abbonato / Installazione	PHASE ROTATION	P.R. = 1.2.3 U12 = 394 U13 = 397 U23 = 396			26.06.17 08:30
2	Controllo Periodico Casa Monofamiliare - Via Pré Lunc 11 - 6935 Bosco Luganese Abbonato / Installazione	Z LINE	Z = 0.35 Ohm Isc = 695 A R = 0.34 Ohm Xl = 0.07 Ohm			26.06.17 08:31
3	Controllo Periodico Casa Monofamiliare - Via Pré Lunc 11 - 6935 Bosco Luganese Abbonato / Installazione	Z LOOP	Z = 0.33 Ohm Isc = 732 A R = 0.32 Ohm Xl = 0.08 Ohm	phase: 0°		26.06.17 08:31
4	Controllo Periodico Casa Monofamiliare - Via Pré Lunc 11 - 6935 Bosco Luganese Abbonato / Installazione	R ISO (ISOL)	R = 2.16 MOhm Um = 524 V	Un = 500 V		26.06.17 08:33
5	Controllo Periodico Casa Monofamiliare - Via Pré Lunc 11 - 6935 Bosco Luganese Gr. 16	RCD I	Id = 33.0 mA Uci = 0.07 V t = 19 ms	Idn = 30 mA phase: 0° type : General_Pulse	Uc < 50 V	26.06.17 08:31
6	Controllo Periodico Casa Monofamiliare - Via Pré Lunc 11 - 6935 Bosco Luganese Gr. 9	Z LOOP	Z = 0.39 Ohm Isc = 616 A R = 0.37 Ohm Xl = 0.11 Ohm	phase: 0°		26.06.17 08:33
7	Controllo Periodico Casa Monofamiliare - Via Pré Lunc 11 - 6935 Bosco Luganese Gr. 8	R +/-200mA (RPE)	R = 0.11 Ohm R+ = 0.08 Ohm R- = 0.15 Ohm			26.06.17 08:33
8	Controllo Periodico Casa Monofamiliare - Via Pré Lunc 11 - 6935 Bosco Luganese Gr. 1	Z LOOP	Z = 0.34 Ohm Isc = 696 A R = 0.33 Ohm Xl = 0.10 Ohm	phase: 0°		26.06.17 08:33
9	Controllo Periodico Casa Monofamiliare - Via Pré Lunc 11 - 6935 Bosco Luganese Gr. 1	R +/-200mA (RPE)	R = 0.04 Ohm R+ = 0.04 Ohm R- = 0.04 Ohm			26.06.17 08:33
10	Controllo Periodico Casa Monofamiliare - Via Pré Lunc 11 - 6935 Bosco Luganese Gr. 2	Z LOOP	Z = 0.48 Ohm Isc = 502 A R = 0.47 Ohm Xl = 0.10 Ohm	phase: 0°		26.06.17 08:34
11	Controllo Periodico Casa Monofamiliare - Via Pré Lunc 11 - 6935 Bosco Luganese Gr. 2	Z LINE	Z = 0.54 Ohm Isc = 443 A R = 0.53 Ohm Xl = 0.10 Ohm			26.06.17 08:34
12	Controllo Periodico Casa Monofamiliare - Via Pré Lunc 11 - 6935 Bosco Luganese Gr. 2	R +/-200mA (RPE)	R = 0.61 Ohm R+ = 0.83 Ohm R- = 0.79 Ohm	--		26.06.17 08:35
13	Controllo Periodico Casa Monofamiliare - Via Pré Lunc 11 - 6935 Bosco Luganese Gr. 2	R +/-200mA (RPE)	R = 0.99 Ohm R+ = 0.96 Ohm R- = 1.03 Ohm			26.06.17 08:35
14	Controllo Periodico Casa Monofamiliare - Via Pré Lunc 11 - 6935 Bosco Luganese Gr. 9	Z LOOP	Z = 1.36 Ohm Isc = 178 A R = 1.35 Ohm Xl = 0.14 Ohm	phase: 0°		26.06.17 08:40
15	Controllo Periodico Casa Monofamiliare - Via Pré Lunc 11 - 6935 Bosco Luganese Gr. 9	Z LINE	Z = 1.33 Ohm Isc = 183 A R = 1.32 Ohm Xl = 0.10 Ohm			26.06.17 08:40
16	Controllo Periodico Casa Monofamiliare - Via Pré Lunc 11 - 6935 Bosco Luganese Gr. 12	Z LINE	Z = 0.47 Ohm Isc = 517 A R = 0.45 Ohm Xl = 0.10 Ohm			26.06.17 08:38
17	Controllo Periodico Casa Monofamiliare - Via Pré Lunc 11 - 6935 Bosco Luganese Gr. 7	Z LINE	Z = 0.71 Ohm Isc = 339 A R = 0.71 Ohm Xl = 0.09 Ohm			26.06.17 08:41
18	Controllo Periodico Casa Monofamiliare - Via Pré Lunc 11 - 6935 Bosco Luganese Gr. 7	Z LOOP	Z = 0.72 Ohm Isc = 337 A R = 0.71 Ohm Xl = 0.10 Ohm	phase: 0°		26.06.17 08:41
19	Controllo Periodico Casa Monofamiliare - Via Pré Lunc 11 - 6935 Bosco Luganese Gr. 3	Z LOOP	Z = 0.66 Ohm Isc = 364 A R = 0.65 Ohm Xl = 0.12 Ohm	phase: 0°		26.06.17 08:42
20	Controllo Periodico Casa Monofamiliare - Via Pré Lunc 11 - 6935 Bosco Luganese Gr. 3	R +/-200mA (RPE)	R = 0.83 Ohm R+ = 0.83 Ohm R- = 0.84 Ohm			26.06.17 08:42
21	Controllo Periodico Casa Monofamiliare - Via Pré Lunc 11 - 6935 Bosco Luganese Gr. 4	Z LOOP	Z = 0.67 Ohm Isc = 363 A R = 0.66 Ohm Xl = 0.10 Ohm	phase: 0°		26.06.17 08:42
22	Controllo Periodico Casa Monofamiliare - Via Pré Lunc 11 - 6935 Bosco Luganese Gr. 4	R +/-200mA (RPE)	R = 0.82 Ohm R+ = 0.78 Ohm R- = 0.85 Ohm			26.06.17 08:42
23	Controllo Periodico Casa Monofamiliare - Via Pré Lunc 11 - 6935 Bosco Luganese Gr. 4	R +/-200mA (RPE)	R = 0.53 Ohm R+ = 0.74 Ohm R- = 0.32 Ohm			26.06.17 08:42
24	Controllo Periodico Casa Monofamiliare - Via Pré Lunc 11 - 6935 Bosco Luganese Gr. 5	Z LOOP	Z = 0.84 Ohm Isc = 289 A R = 0.83 Ohm Xl = 0.12 Ohm	phase: 0°		26.06.17 08:42
25	Controllo Periodico Casa Monofamiliare - Via Pré Lunc 11 - 6935 Bosco Luganese Gr. 5	R +/-200mA (RPE)	R = 0.77 Ohm R+ = 0.74 Ohm R- = 0.80 Ohm			26.06.17 08:42

n°	Posizione	Funzione	Risultati	Parametri	Limiti	Data Ora
26	Controllo Periodico Casa Monofamiliare - Via Prè Lunc 11 - 6935 Bosco Luganese Gr. 11	Z LINE	Z = 0.88 Ohm Isc = 275 A R = 0.88 Ohm Xl = 0.07 Ohm			26.06.17 08:43
27	Controllo Periodico Casa Monofamiliare - Via Prè Lunc 11 - 6935 Bosco Luganese Gr. 10	Z LINE	Z = 1.09 Ohm Isc = 222 A R = 1.08 Ohm Xl = 0.10 Ohm			26.06.17 08:44
28	Controllo Periodico Casa Monofamiliare - Via Prè Lunc 11 - 6935 Bosco Luganese Gr. 10	Z LOOP	Z = 1.07 Ohm Isc = 226 A R = 1.07 Ohm Xl = 0.12 Ohm	phase: 0°		26.06.17 08:44





Informazione importante per le persone (fisiche o giuridiche) iscritte a Registro di commercio



Riscossione imposta comunale

L'imposta comunale è prelevata in base alle classificazioni per l'imposta cantonale del medesimo anno. Essa è calcolata applicando il moltiplicatore comunale all'imposta cantonale base.

[Attestazioni e copie di documenti](#)

[Relazione elettronica](#)

[Varie](#)

[Link utili](#)

Elenco comuni

BIOGGIO

Moltiplicatori d'imposta (in %)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
BIOGGIO (PF)	57	57	57	65	65	
BIOGGIO (PG)	57	57	57	65	65	

Dagli archivi 2025 il Comune può differenziare il moltiplicatore della persona fisica da quello delle persone giuridiche.

Risanamento per componente

Sì Non è stato effettuato alcun risanamento

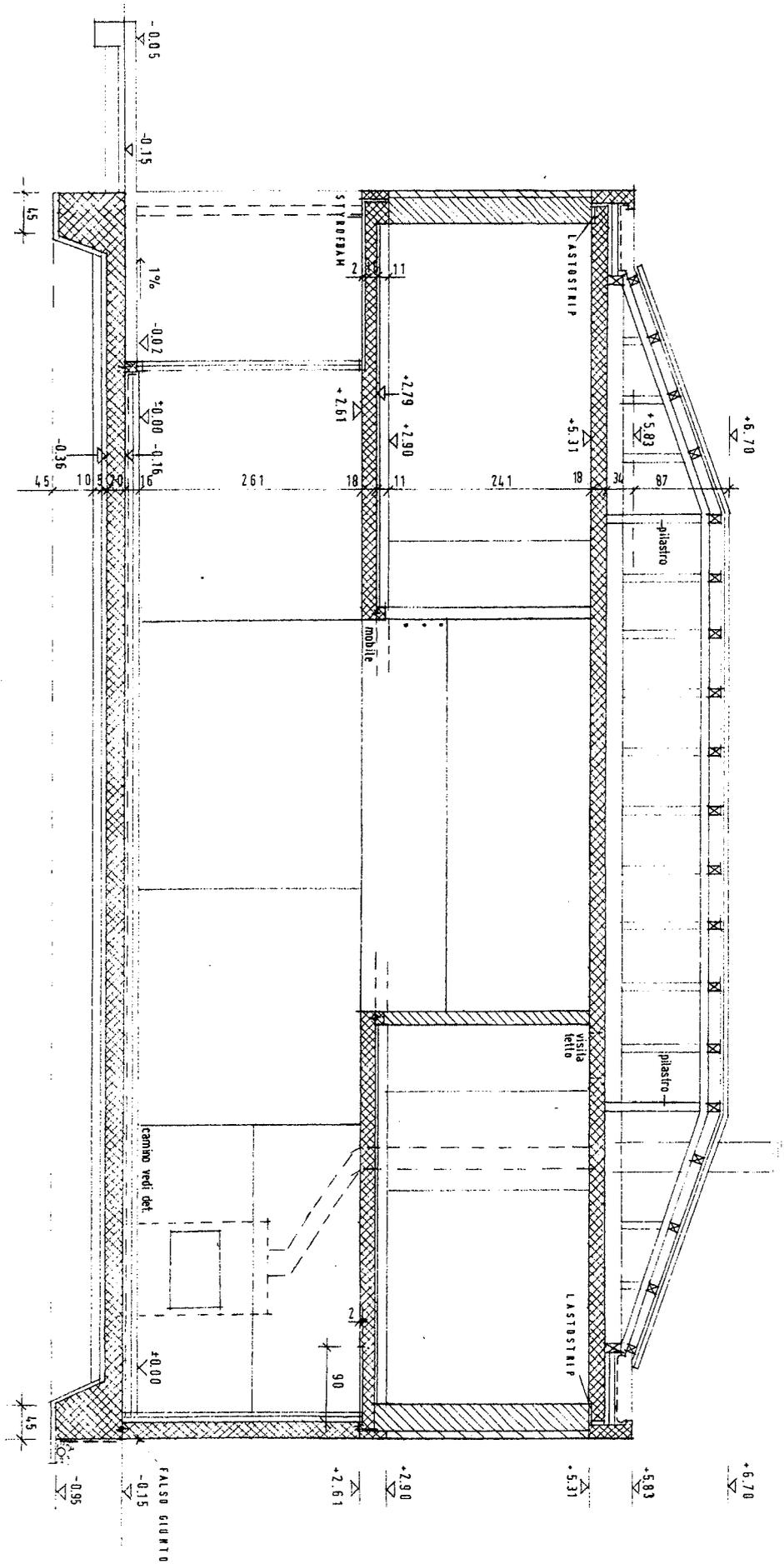
Componente	Risanato	Anno	Esattamente (base)	Quota	Costi approssimativi in CHF	Giustificativi
Tetto	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> presumibilmente <input type="checkbox"/> sconosciuto	anno 2021 <input type="checkbox"/> circa <input type="checkbox"/> sconosciuto	Impermeabilizzazione tetto garage	%	14'000.-	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> sconosciuto
Facciata, balconi	<input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> presumibilmente <input type="checkbox"/> sconosciuto	anno <input type="checkbox"/> circa <input type="checkbox"/> sconosciuto		%		<input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> sconosciuto
Finestre, porte	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> presumibilmente <input type="checkbox"/> sconosciuto	anno 2021 <input type="checkbox"/> circa <input type="checkbox"/> sconosciuto	Sostituzione doppi vetri con tripli e nuovi serramenti	%	40'300.-	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> sconosciuto
Cucina	<input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> presumibilmente <input type="checkbox"/> sconosciuto	anno <input type="checkbox"/> circa <input type="checkbox"/> sconosciuto		%		<input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> sconosciuto
Bagni	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> presumibilmente <input type="checkbox"/> sconosciuto	anno 2017 <input type="checkbox"/> circa <input type="checkbox"/> sconosciuto	Rifacimento bagno P.T.	%	14'000.-	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> sconosciuto
Superfici di pareti e tetto	<input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> presumibilmente <input type="checkbox"/> sconosciuto	anno <input type="checkbox"/> circa <input type="checkbox"/> sconosciuto		%		<input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> sconosciuto
Rivestimenti dei pavimenti	<input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> presumibilmente <input type="checkbox"/> sconosciuto	anno <input type="checkbox"/> circa <input type="checkbox"/> sconosciuto		%		<input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> sconosciuto
Altri componenti della struttura interna	<input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> presumibilmente <input type="checkbox"/> sconosciuto	anno <input type="checkbox"/> circa <input type="checkbox"/> sconosciuto		%		<input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> sconosciuto
Tubi acqua dolce	<input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> presumibilmente <input type="checkbox"/> sconosciuto	anno <input type="checkbox"/> circa <input type="checkbox"/> sconosciuto		%		<input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> sconosciuto
Condutture di scarico e pozzi	<input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> presumibilmente <input type="checkbox"/> sconosciuto	anno <input type="checkbox"/> circa <input type="checkbox"/> sconosciuto		%		<input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> sconosciuto
Generazione di calore	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> presumibilmente <input type="checkbox"/> sconosciuto	anno 2018 <input type="checkbox"/> circa <input type="checkbox"/> sconosciuto	Installazione termo pompa	%	34'000	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> sconosciuto
Perdita di calore	<input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> presumibilmente <input type="checkbox"/> sconosciuto	anno <input type="checkbox"/> circa <input type="checkbox"/> sconosciuto		%		<input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> sconosciuto
Sistema elettrico, ventilazione, ascensore	<input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> presumibilmente <input type="checkbox"/> sconosciuto	anno <input type="checkbox"/> circa <input type="checkbox"/> sconosciuto		%		<input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> sconosciuto
Lavori di sistemazione esterna	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> presumibilmente <input type="checkbox"/> sconosciuto	anno 2000 <input type="checkbox"/> circa <input type="checkbox"/> sconosciuto	Muro di sostegno giardino	%	52'500.-	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> sconosciuto
	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> presumibilmente <input type="checkbox"/> sconosciuto	anno 2021 <input type="checkbox"/> circa <input type="checkbox"/> sconosciuto	Irrigazione giardino	%	5'000.-	<input type="checkbox"/> sì <input checked="" type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> sconosciuto
	<input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> presumibilmente <input type="checkbox"/> sconosciuto	anno 5 <input type="checkbox"/> circa <input type="checkbox"/> sconosciuto		%		<input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> sconosciuto

Bosio Lucrezia, 19.04.2021

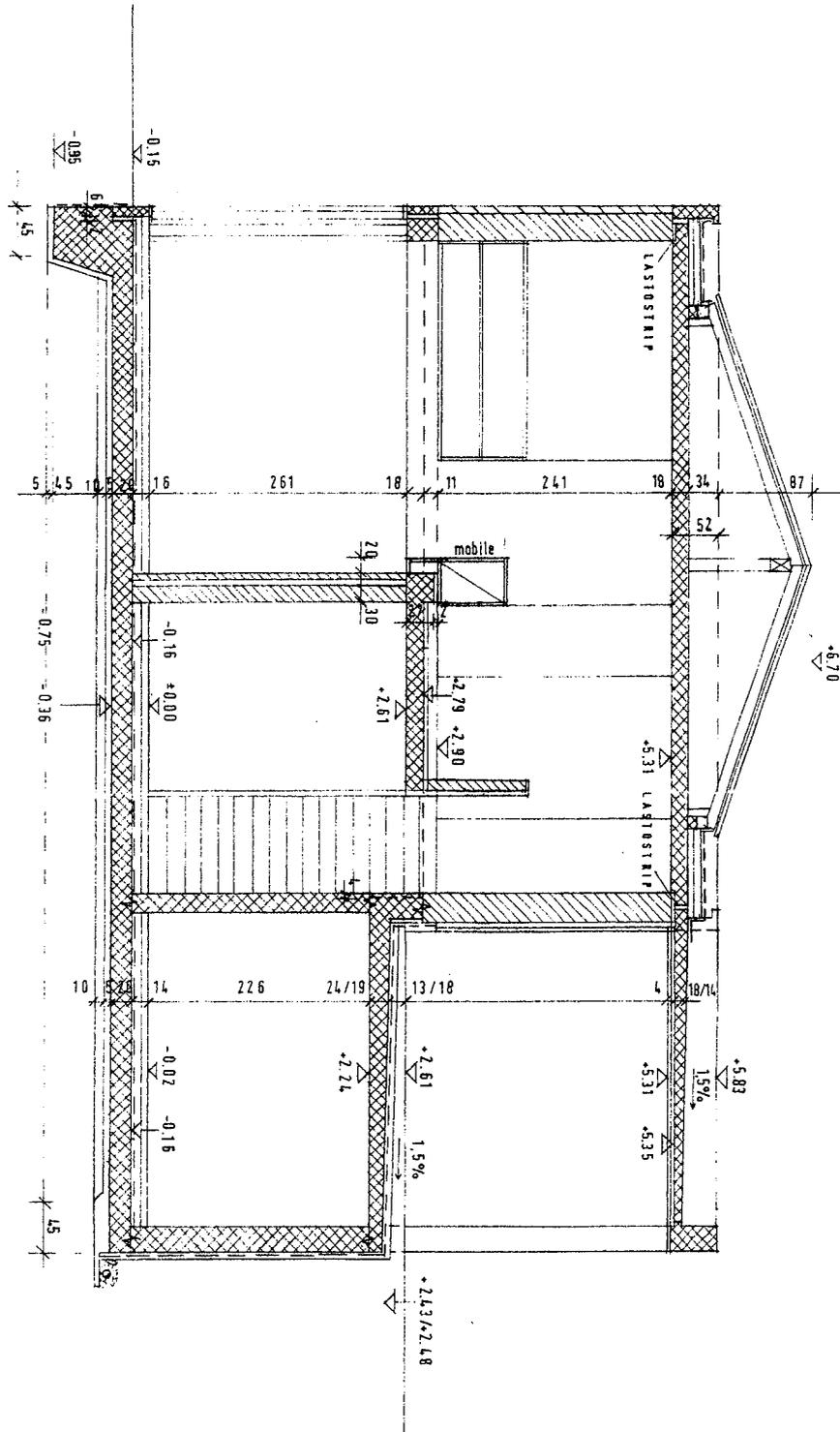
[Handwritten signature]

Luogo, data, firma proprietario

SEZIONE
A-A



SEZIONE
B-B



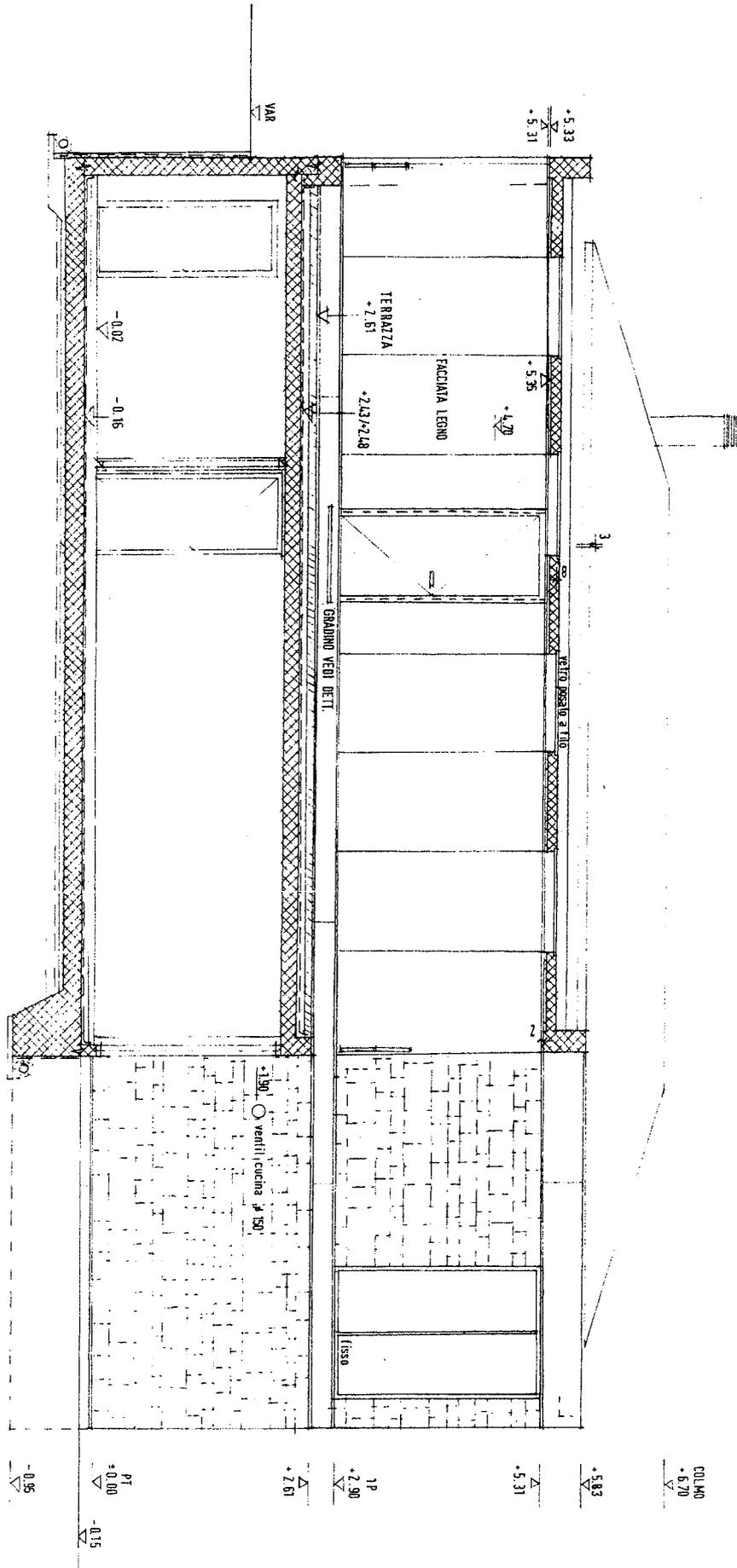
205

203 Casa unifamiliare Festa-Rovera/Rigo a Bosco Luganese
Sezione B-B 1:50 20/09/1996

Bassi & Tanari Architetti EAUG/STS/SIA/OTIA Rue de Genève 22 1225 Chêne-Bourg tel 022/349 73 58 fax 022/349 37 71
Direzione lavori Claudio Rigo Assistente tecnico ST Via Chioso 41 6925 Gentilino tel 091/994 83 41 fax 091/994 85 30
L'impresa è tenuta a controllare le misure; ogni errore è da segnalare subito alla DL. La norma SIA 118 e le direttive speciali della DL sono inderogabili.

MOD 1.10.96 A
MOD 14.11.96 A
MOD 20.02.97 A

OVEST



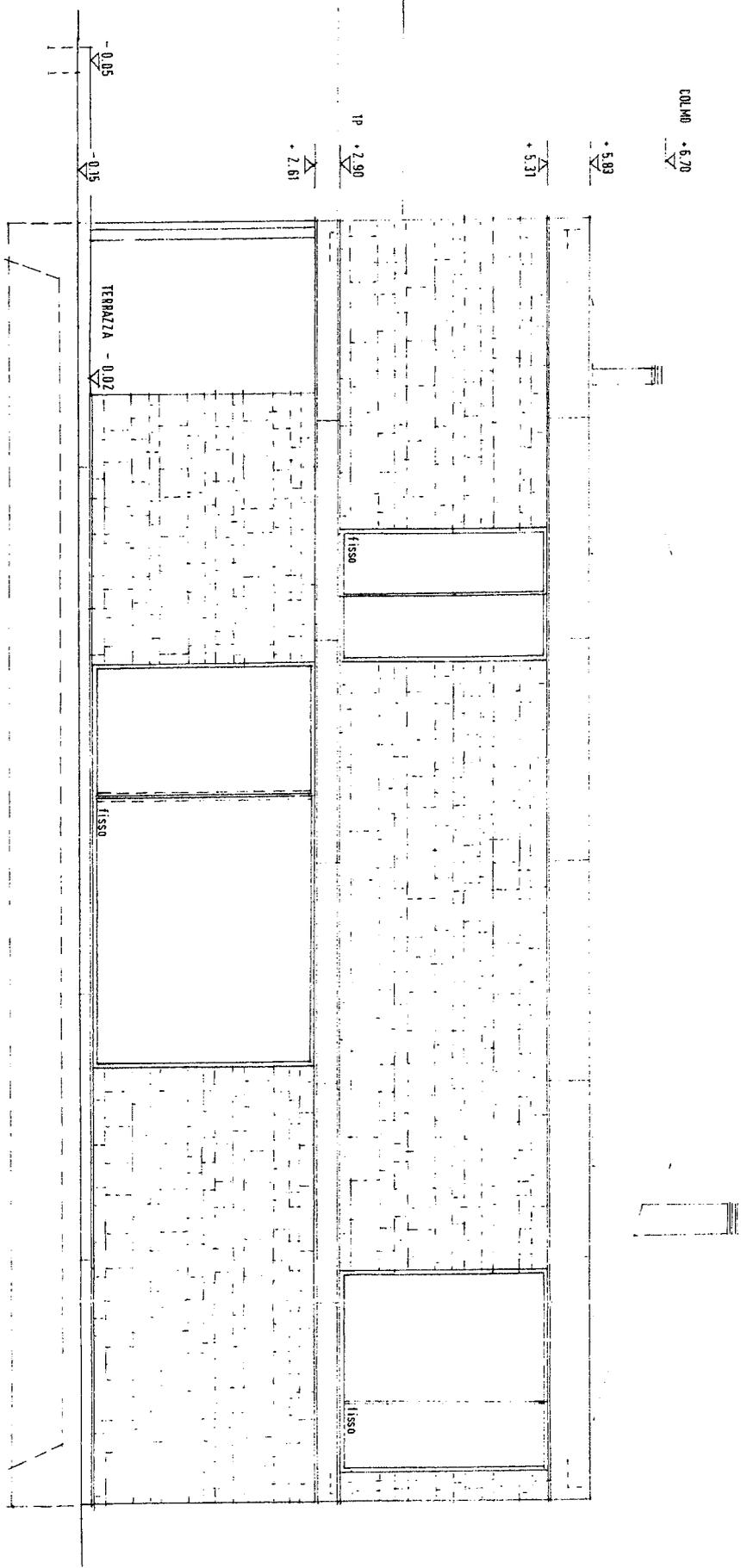
207

203 Casa unifamiliare Festa-Rovera/Rigo a Bosco Luganese
Facciata Ovest 1:50 20/09/1996

Bassi & Tanari Architetti EAUG/STS/SIA/OTIA Rue de Genève 22 1225 Chêne-Bourg tel 022/349 73 58 fax 022/349 37 71
Direzione lavori Claudio Rigo Assistente tecnico ST Via Chioso 41 6925 Gentilino tel 091/894 83 41 fax 091/894 85 30
L'impresa è tenuta a controllare le misure; ogni errore è da segnalare subito alla DL. La norma SIA 118 e le direttive speciali della DL sono inderogabili.

MOD 1.10.96 A
MOD 1.11.96 A
MOD 21.02.97 A

EST



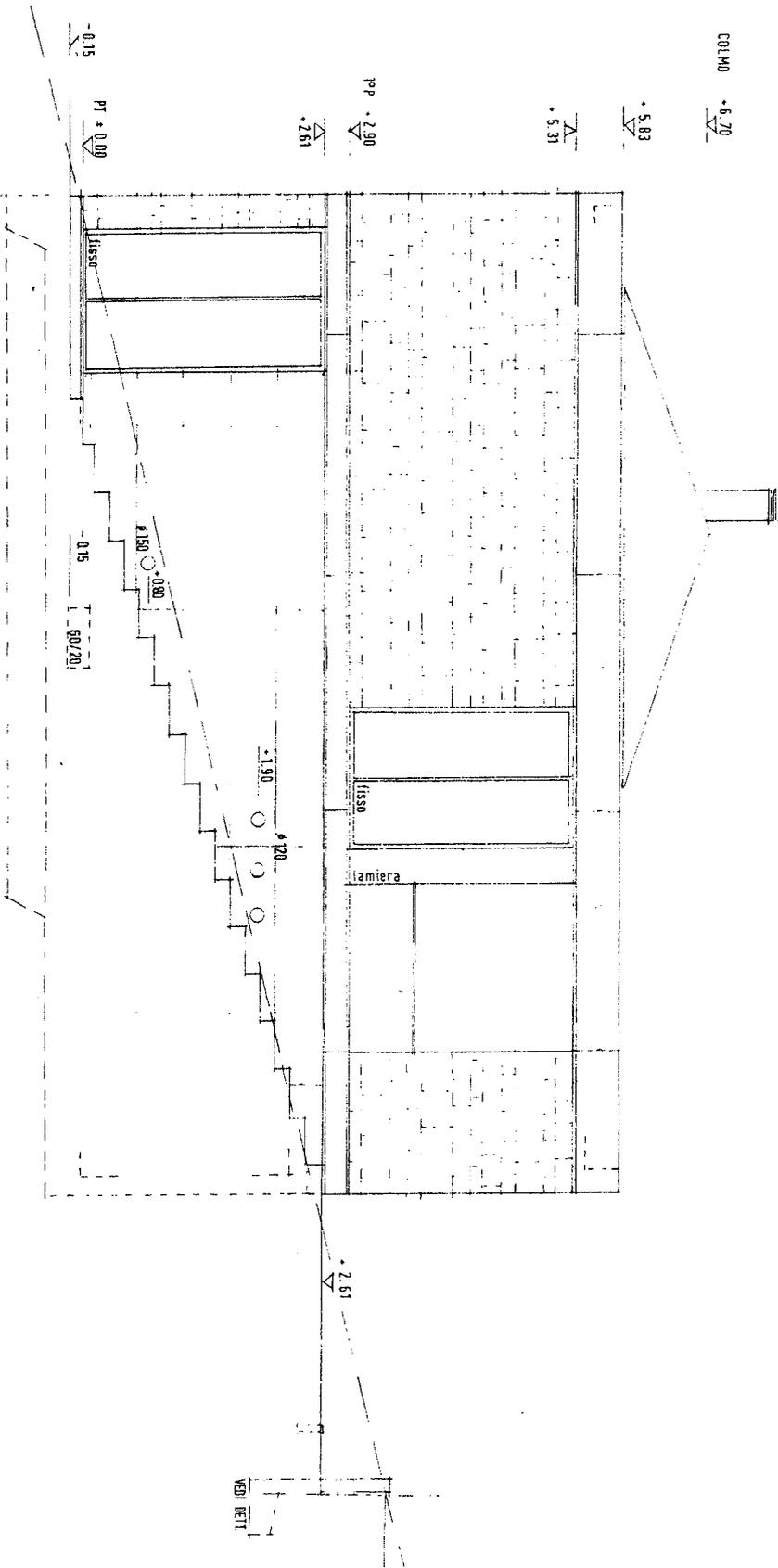
206

203 Casa unifamiliare Festa-Rovera/Rigo a Bosco Luganese
Facciata Est 1:50 20/09/1996

Bassi & Tanari Architetti EAUG/STS/SIA/OTIA Rue de Genève 22 1225 Chêne-Bourg tel 022/349 73 58 fax 022/349 37 71
Direzione lavori Claudio Rigo Assistente tecnico ST Via Chioso 41 6925 Genthino tel 091/994 83 41 fax 091/994 85 30
L'impresa è tenuta a controllare le misure; ogni errore è da segnalare subito alla DL. La norma SIA 118 e le direttive speciali della DL sono inderogabili.

MOD 110.96 A

NORD



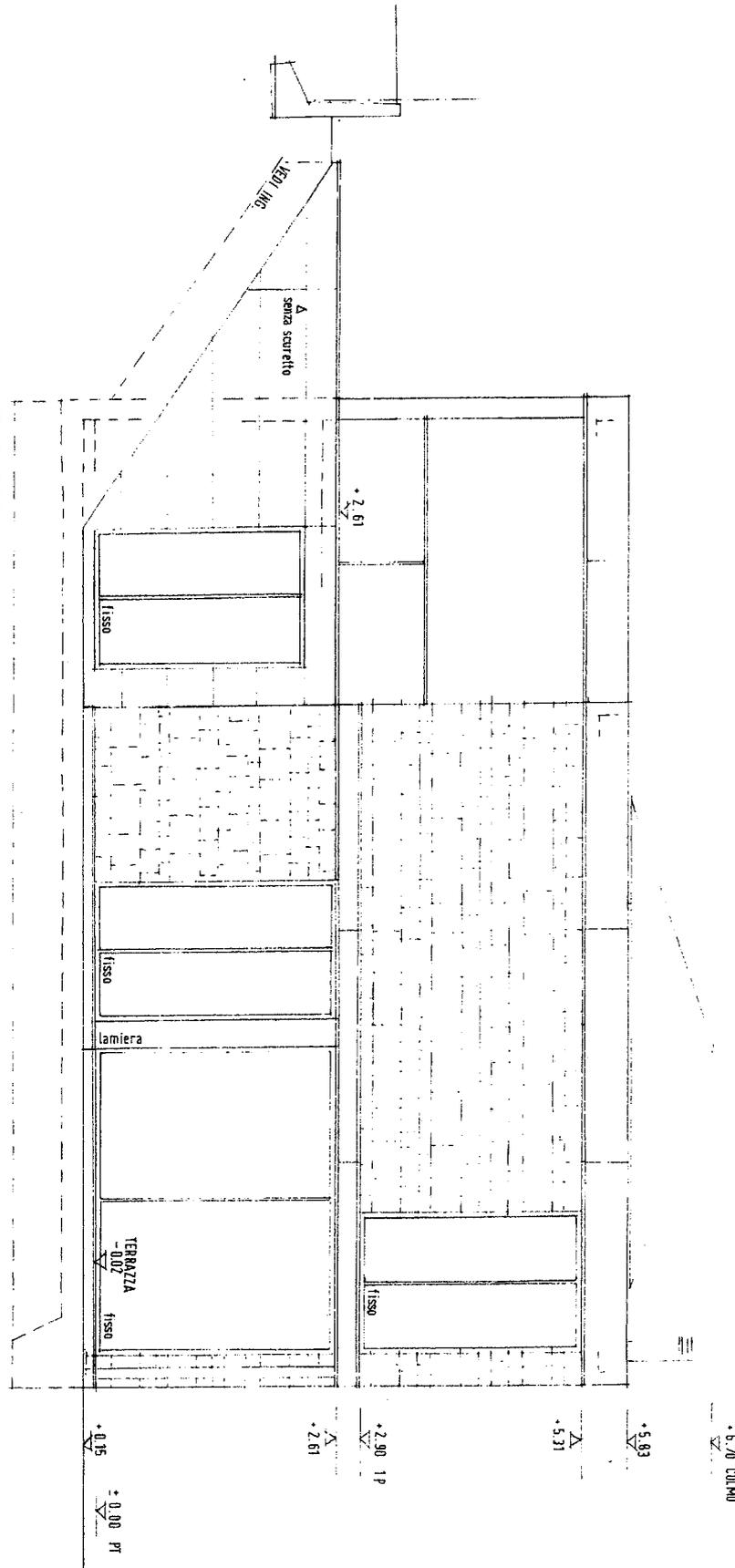
208

203 Casa unifamiliare Festa-Rovera/Rigo a Bosco Luganese
Facciata Nord 1:50
20/09/1996

Bassi & Tanari Architetti EAUG/STS/SIA/OTIA Rue de Genève 22 1225 Chêne-Bourg tel 022/349 73 58 fax 022/349 37 71
Direzione lavori Claudio Rigo Assistente tecnico ST Via Chioso 41 6925 Gentilino tel 091/994 83 41 fax 091/994 85 30
L'impresa è tenuta a controllare le misure: ogni errore è da segnalare subito alla DL. La norma SIA 118 e le direttive speciali della DL sono inderogabili.

MOD 1.10.96 A

SUD

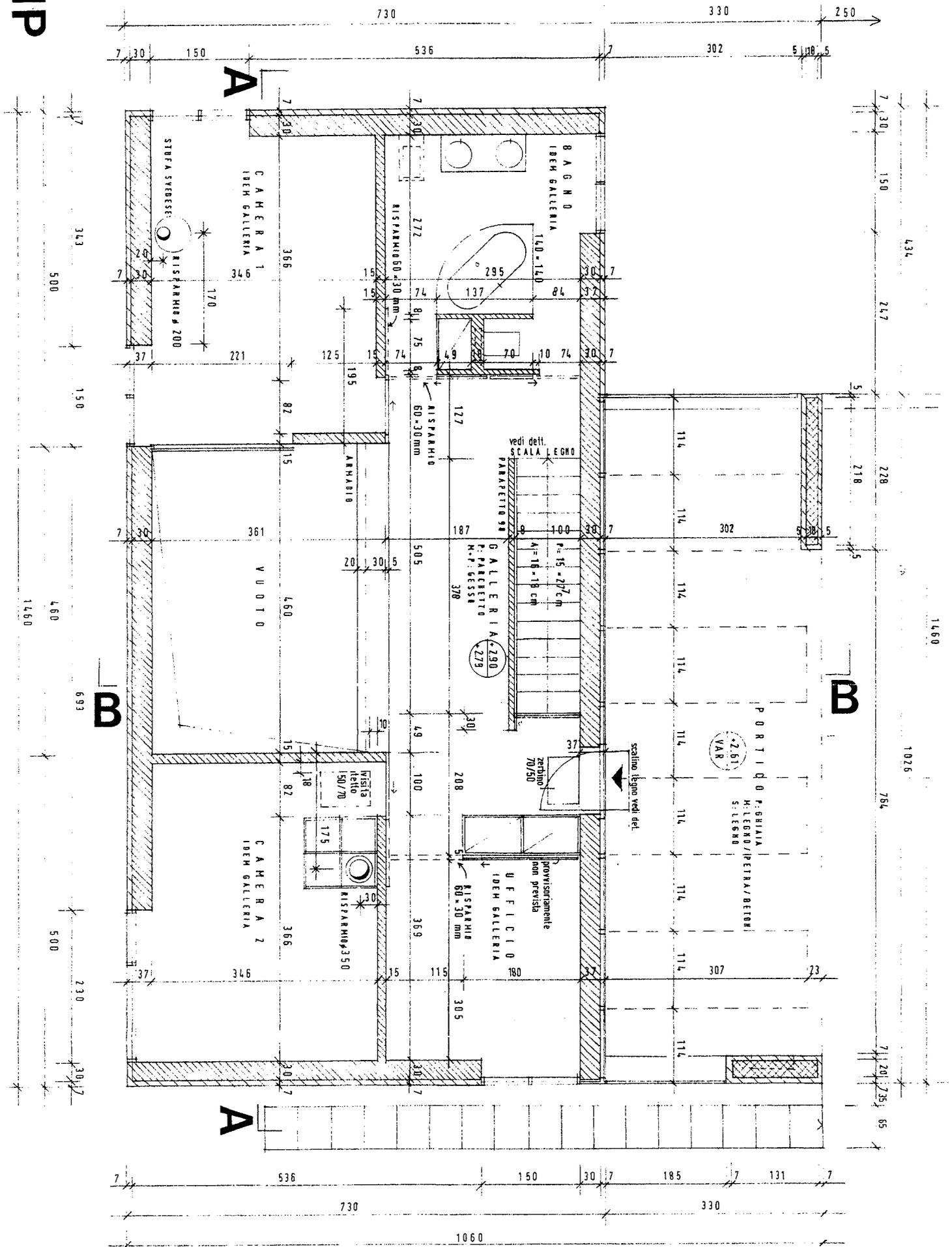


209

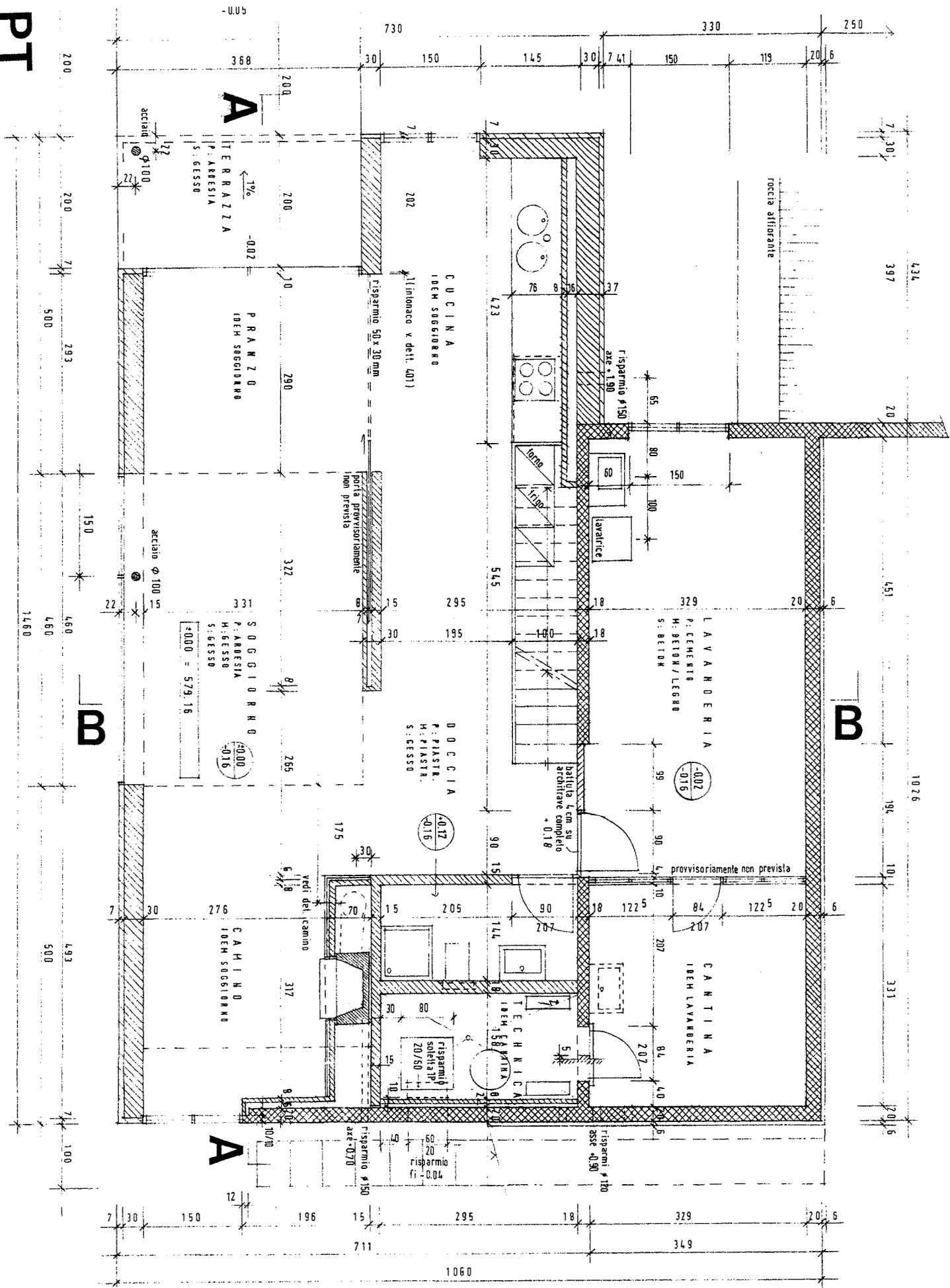
203 Casa unifamiliare Festa-Rovera/Rigo a Bosco Luganese
Facciata Sud 1:50

Bassi & Tanari Architetti EAUG/STS/SIA/OTIA Rue de Genève 22 1225 Chêne-Bourg tel 022/349 73 58 fax 022/349 37 71
Direzione lavori Claudio Rigo Assistente tecnico ST Via Chioso 41 6925 Gentilino tel 091/994 83 41 fax 091/994 85 30
L'impresa è tenuta a controllare le misure: ogni errore è da segnalare subito alla DL. La norma SIA 118 e le direttive speciali della DL sono inderogabili.

MOD. 1.10.96 A



PT



201

203 Casa unifamiliare Festa-Rovera/Rigo a Bosco Luganese
 Piano terreno 1:50 20/09/1996

Bassi & Tanari Architetti EAUG/STS/SIA/OTIA Rue de Genève 22 1225 Chêne-Bourg tel 022/349 73 58 fax 022/349 37 71
 Direzione lavori Claudio Rigo Assistente tecnico ST Via Chioso 41 6925 Gentilino tel 091/994 83 41 fax 091/994 85 30

L'impresa è tenuta a controllare le misure; ogni errore è da segnalare subito alla DL. La norma SIA 118 e le direttive speciali della DL sono inderogabili.

MOD. 1.10.96/A
 MOD. N. 2.97/A
 MOD. 18.2.97/A