



STIMA IMMOBILIARE DEL VALORE VENALE

COMUNE	BALERNA
FONDO n°	PPP 30737 _ fondo base 1912 RFD
PROPRIETA'	Eredità giacente n° 2230289 Fu Antonini Francesco Serafino Michele
COMMITTENTE	Repubblica e Cantone Ticino, Dipartimento delle Istituzioni Divisione della Giustizia, Ufficio dei Fallimenti Via Pollini 29, Mendrisio
DATA DI RIFERIMENTO	8 gennaio 2024
IL PERITO	Anne-France Aguet Arch. EPFL/OTIA/Perito CAS Real Estate Valutation/Supsi/SIV Sirea Via del Collegio 1, 6850 Mendrisio tel. +41 (0)79 506 69 56, e-mail: annefrance.aguet@bluewin.ch

INDICE

1. DESCRIZIONE DEL MANDATO	Pag. 03
2. VALORE DELL'IMMOBILE	Pag. 04
3. DESCRIZIONE DEL FONDO	Pag. 06
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	Pag. 08
5. VALUTAZIONE	Pag. 09
6. VALORI DI MERCATO IMMOBILIARE	Pag. 09
7. CONCLUSIONI	Pag. 13
8. ALLEGATI	Pag. 14

1. DESCRIZIONE DEL MANDATO

1.1 Scopo della valutazione e incarico

Il mandato per questa perizia è stato conferito dall'ufficio dei fallimenti di Mendrisio il 26 settembre 2023.

Il mandato consiste nel determinare il valore commerciale attuale della proprietà.

Il perito conferma di essere in grado, sulla base della sua formazione, delle sue conoscenze specialistiche e della sua esperienza, di rispondere a tutte le domande in merito e dichiara di accettare l'incarico.

1.2 Basi e documentazione per la valutazione

La presente perizia è stata svolta sulle seguenti basi:

- Estratto registro fondiario del 20.03.2023.
- Valore di stima ufficiale del fondo 1912 calcolata il 17.02.2020, datato 20.03.2023.
- Sopralluogo delle condizioni dei locali effettuato in data 7 novembre 2023.
- Norme di piano regolatore vigenti rilevate sul sito del Comune di Balerna.
- Pubblicazioni di Fahrländer Partner (Meta-analisi immobiliare, investimenti immobiliari in Svizzera), Piattaforma online del SIV Sensor.
- Consultazione del sito della confederazione per il tasso di riferimento nei contratti di locazione (www.bwo.admin.ch/themen/mietrecht/00282/index.html?lang=it).
- Consultazione dei siti di offerte di oggetti da affittare e da vendere (www.comparis.ch,...) e della stampa locale.

1.3 Giorno di riferimento, validità

Al sopralluogo effettuato in data **08.01.2024** alle ore 14.30 era presente signora Trivellin, dell'agenzia Gescofid di Chiasso, amministratrice del condominio Nicolò, nel quale si trova l'appartamento valutato nella presente perizia.

Non sono state riscontrate circostanze straordinarie.

Giorno di riferimento della perizia corrisponde alla data del sopralluogo, l'9 gennaio 2024.

I valori calcolati hanno validità per un normale periodo di vendita e fino a che le circostanze effettive, economiche e giuridiche o altri fattori influenti sul valore dell'immobile non subiscono modifiche.

Nel presente caso la durata di validità è limitata a 6 mesi.

La presente perizia non ha alcun effetto giuridicamente vincolante. Ha validità unicamente per il sopraccitato committente e solo per lo scopo di valutazione citato precedentemente.

Il perito declina ogni responsabilità in caso di altro utilizzo di questa perizia o di parti di essa.

2. VALORE DELL'IMMOBILE

2.1 Definizione

L'incarico consiste nella determinazione del valore venale di un appartamento in proprietà per piani. Secondo la formulazione del Tribunale federale, per valore di mercato è considerato *"il prezzo ottenuto in operazioni immobiliari, concluse nella stessa regione, relative a fondi d'ubicazione e qualità uguali o analoghe a condizioni usuali"*. Per definizione corrisponde al prezzo di mercato (prezzo massimo) che la maggior parte del gruppo di compratori tipici dell'oggetto è disposta a pagare.

Il valore di mercato da calcolare tiene conto di tutti i fattori d'influsso che potrebbero incidere sul prezzo d'acquisto considerato dai potenziali compratori, in particolare la domanda riscontrata per l'oggetto della stima, la qualità e i rischi nonché i costi che dovranno essere sostenuti in futuro.

L'oggetto da valutare è una PPP con diritto di uso esclusivo su un appartamento di 2,5 locali alla quale è attribuito un posteggio nell'autosilo dell'edificio, una cantina e una lavanderia privata. Per tali oggetti il perito dispone di sufficienti dati di raffronto provenienti dalla zona in questione per poter calcolarne il valore.

2.2 Questioni tecniche, giuridiche e fiscali

Di regola le perizie immobiliari sono tenute a rispondere unicamente a domande di carattere tecnico. Le questioni giuridiche sono di competenza dei giuristi. Laddove è chiamata a esprimersi su questioni giuridiche (scelta del metodo, scenari, ecc.), la presente perizia rimane entro i limiti della risposta alle questioni di natura tecnica e, inoltre, senza garanzia alcuna. Gli aspetti fiscali non sono considerati nella valutazione (TUI, imposta federale diretta, AVS, ecc.), prima di ogni attività di vendita si consiglia la consultazione di uno specialista del settore.

2.3 Circostanze particolari, riserve

La struttura architettonica esistente viene valutata con un sopralluogo semplice. Le componenti edilizie non accessibili come le condotte sottotraccia o i materiali rivestiti non vengono portati alla luce. Si presuppone che le loro condizioni corrispondano al normale utilizzo senza influssi dannosi esterni. Non vengono effettuati calcoli statici per gli elementi portanti. Si declina ogni responsabilità per difetti di costruzione o danni non riconoscibili senza ulteriori indagini.

Non è stata eseguita alcuna analisi o misurazioni, sia per il valore del Radon, che per altri materiali a rischio per la salute e l'ambiente.

2.4 Metodologia

La presente valutazione è stata predisposta secondo gli standard riconosciuti di Valutazione Svizzera (SVS e RICS). Per la valutazione degli immobili esiste un'ampia varietà di metodi di valutazione. In questa perizia sono stati utilizzati i seguenti metodi di base:

- Metodo di calcolo del valore di confronto
- Metodo di calcolo del valore di reddito

2.5 Terminologia

Valore reale (VR)

Valore intrinseco

corrisponde al valore di un immobile mediante i costi di costruzione a nuovo con standard analoghi tenuto conto della relativa vetustà tecnica. A questo valore si aggiunge il valore del terreno.

Valore di reddito (VdR)

Valore in capitale

corrisponde alla somma di tutti i redditi futuri calcolati al giorno della valutazione, mediante la capitalizzazione del reddito annuo (valore locativo ottenibile sostenibilmente).

Valore venale (VV)

Valore di mercato

corrisponde al prezzo massimo che un probabile acquirente tipico, nel giorno di riferimento, in condizioni normali e tenuto conto di tutti i valori determinanti, è disposto a pagare per un dato immobile.

Vetustà tecnica (VT)

Deprezzamento

è un elemento di valore negativo, variabile nel tempo e corrisponde all'importo necessario per riportare la costruzione esistente a nuovo senza migliorie.

MEV

Multi Element Value

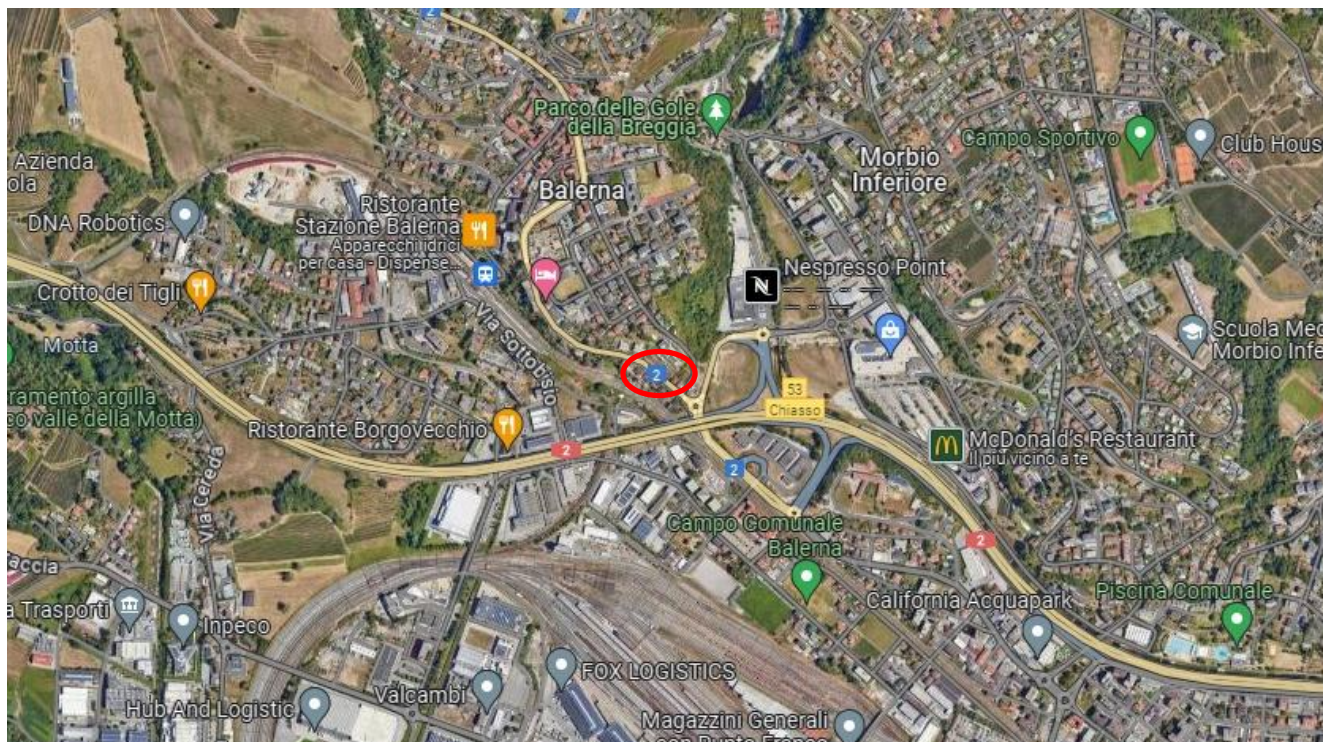
si tratta di un metodo di stima che consente di considerare l'insieme dei valori di un immobile.

3. DESCRIZIONE DEL FONDO

3.1 Situazione in generale

Il comune di Balerna è un'agglomerazione di 3'457 abitanti. Situato a sud di Mendrisio, tra Castel San Pietro, Morbio, Chiasso e Novazzano, al sud del cantone Ticino, è molto bene servito dalla rete viaria, da strade cantonali, autostrada A2 e ferrovia. Offre tutte le infrastrutture dalla scuola dell'infanzia alla scuola media, è vicina ai grandi centri commerciali accessibili in macchina o con i mezzi di trasporto pubblici ed è poco distante dall'ospedale di Mendrisio.

Il moltiplicatore fiscale comunale attuale è 80%.



L'oggetto della stima è situato nel quartiere di Roncaccio, vicino ai centri commerciali e all'uscita autostradale di Balerna.

Da Balerna i centri più velocemente accessibili con mezzo di trasporto individuale motorizzato sono Chiasso (6 min.), Mendrisio (10 min.) e Lugano (25 min.). Con i trasporti pubblici, i centri più vicini sono Chiasso (3 min.), Mendrisio (16 min.) e Lugano (30 min.).

3.2 Caratteristiche del fondo

Ubicazione:	su via San Gottardo
Accesso:	pedonale e veicolare da via San Gottardo
Orientamento, vista e insolazione:	orientamento soggiorno Sud, camera Est insolazione buona
Immissioni:	il sito è penalizzato a livello fonico dalla strada, l'autostrada e la ferrovia vicine, ma le finestre attenuano fortemente il rumore

3.3 Registro Fondiario

Comune	Balerna
Particella n.	fondo base 1912 RFD, foglio PPP n° 30737, 45/1000
Superficie del fondo 1912	2009 m ²
Proprietà PPP 30737	Antonini Francesco Serafino Michele
Annotazioni	Pignoramento di CHF 47'813.70 + interessi e spese Pignoramento di CHF 78'374.95 + interessi e spese
Menzioni	Regolamento d'Amministrazione e d'Uso (PPP) 2017, 2018 e 2020 Fallimento 14.04.2022
Servitù	Nessuna
Diritto di pegno immobiliare	Ipoteca legale di grado LEG per il Comune di Balerna di CHF 3'205.95 Cartella Ipotecaria di 1° grado CHF 330'000.- Banca Raiffeisen Gravesano

3.4 Valore stima ufficiale

Stima fondo 1912 RFD, Balerna

Calcolata il 17.02.2020:

Terreno complementare	CHF	218'484.-
Edificio abitativo	CHF	1'748'402.-
Edificio abitativo	CHF	1'555'435.-
Edificio accessorio	CHF	504'054.-
Totale	CHF	4'026'375.-

3.5 Piano regolatore (PR)

Zona residenziale intensiva R3-04	3 piani abitabili
Altezza massima alla gronda	11,00 m
Indice di sfruttamento	0.4
Indice di occupazione	35%
Grado sensibilità al rumore	II
Distanza minima da confine	4 m

Inventario l'edificio oggetto di questa stima non figura nell'inventario degli edifici sotto tutela.

Verifica indice occupazione	Superficie edificabile consentita: 2009 m ² x 35% =	703 m ²
	Superficie edificata attuale:	828 m ²

Verifica indice sfruttamento	Superficie utile lorda consentita: 2009 m ² x 0.4 =	803 m ²
	Superficie utile lorda edificata:	ca. 2484 m ²

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



4.1 Descrizione dell'Edificio

Si tratta di un insieme di 2 edifici a tetto piano, sopra un'autorimessa interrata, costruito 4 anni fa. L'insieme conta 23 appartamenti distribuiti nei 2 edifici e su 3 piani. La struttura è in calcestruzzo armato, le facciate sono in calcestruzzo armato per i corpi dei balconi e il piano cantina, isolate e rivestite di lastre di ceramica per i 3 piani abitativi. I corridoi interni e le scale hanno pavimenti rivestiti in pietra. L'unità PPP oggetto di questa stima è nell'edificio B, al 3° piano.

4.2 Caratteristiche dell'appartamento in uso esclusivo

Pareti divisorie	Muratura di mattoni intonacata
Serramenti	In PVC a vetri tripli
Protezioni solare	Lamelle in alluminio comando elettrico
Pavimenti interni	Piastrelle
Installazioni	Produzione di calore tramite termopompa e distribuzione tramite serpentine a pavimento
Arredamenti	Bagno con rivestimenti di piastrelle e apparecchi di standard medio Cucina di 4 anni

4.3 Distribuzione dei locali

L'appartamento, situato al terzo piano con il soggiorno orientato a sud e con un balcone coperto a sud est, è formato da un atrio d'entrata, un soggiorno con la cucina aperta, una camera e una sala da bagno. Alla proprietà sono attribuiti in diritto esclusivo una cantina (C16) e una lavanderia indipendente (L16) ubicate al piano cantina e un posteggio nell'autorimessa comune (Pc7).

4.4 Superfici e volumi

Non avendo potuto consultare i piani e sezioni, le superfici e le cubature indicate nella presente perizia hanno un grado di precisione basso.

Superficie	Superficie utile lorda dell'appartamento n°20	ca. 75 m ²
	Superficie utile lorda dell'intero palazzo	ca. 2'484 m ²
Cubature dell'intero edificio in base alla norma SIA 416		
	Volume edificio (parte abitativa)	ca. 7'370 m ³
	Volume autorimessa e cantine	ca. 5'260 m ³

5. VALUTAZIONE

5.1 Mercato immobiliare in generale

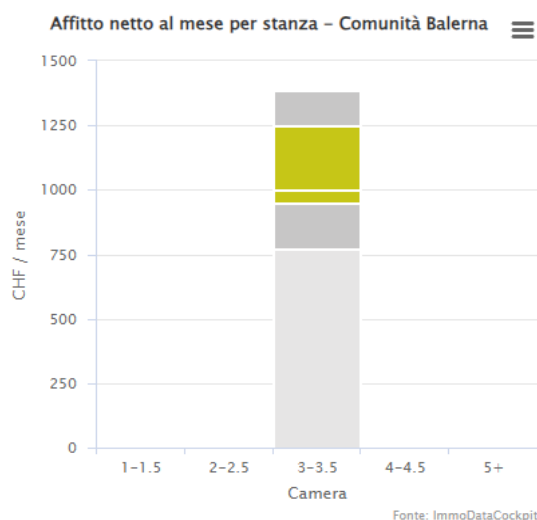
- Attualmente, secondo ImmoDataCockpit, rispetto al valore immobiliare medio svizzero, la domanda nel bacino d'impiego di Mendrisio è relativamente debole.
- Secondo i dati dell'Ufficio federale di statistica, in Ticino le abitazioni vuote al 1 giugno 2023 sono 5'489, pari al 2,17%; nel Mendrisiotto, la percentuale è più che doppia: 4,98% per 1'549 unità abitative sfitte (il 1 giugno 2022, le abitazioni vuote erano 1'521, pari al 4,94%).
In un confronto a livello nazionale, queste percentuali di inutilizzo è al di sopra della media (Svizzera: 1.7%). La pressione del mercato mostra un leggero aumento della tendenza.

5.2 Condizioni edificio e durata residua

L'edificio è in costruzione recente senza danno apparente.

Per il calcolo degli accantonamenti necessari e della vetustà tecnica vengono utilizzate le seguenti durate di vita complessiva: struttura grezza DVC 100 anni, rivestimento dell'edificio DVC 50 anni, installazioni DVC 40 anni, allestimenti fissi DVC 25 anni.

6. VALORI DI MERCATO IMMOBILIARE



6.1 Valore locativo teorico dopo rinnovo

In questa perizia il reddito ottenibile sostenibilmente viene determinato quale **valore locativo teoricamente ottenibile dopo il rinnovo dell'appartamento** in base a oggetti simili di stessa qualità, e tipo di ubicazione, secondo dati medi svizzeri (ufficio federale di statistica / comparis.ch, SIV Sirea).

Nella regione di Balerna, secondo REIDA, i valori comparativi di locazione vanno da CHF 164.-/m² a 277.-/m².

Per il tipo di costruzione valutato, l'importo stimato per il valore locativo ottenibile **dopo** rinnovo ammonta a: CHF 216.-/m²/anno

- Superficie lorda appartamento: ca. 75 m²

Calcolo valore locativo teorico dopo il rinnovo:

- appartamento di 2,5 locali di 75 m ²	CHF	1'350.-/mese
- 1 posto auto esterno	CHF	100.-/mese

Valore di reddito teorico dopo rinnovo **1'450.- x 12** **CHF 17'400.- /anno**

6.2 Tasso di capitalizzazione

- Il tasso d'interesse netto viene utilizzato come tasso di capitalizzazione per il finanziamento dell'oggetto.
- Si considera l'attuale tasso base medio pubblicato dall'associazione SIV (Associazione svizzera dei valutatori immobiliari) e dei supplementi secondo dei fattori di mercato, di posizione e del tipo oggetto.

FATTORI DI CORREZIONE DEL TASSO NETTO PER OPPORTUNITÀ

Tasso Base SIV	quarto trimestre 2023	2.08%	2.08%
Costi Opportunità			
Oggetto	domanda - offerta mercato regionale:	0.00% - 1.00%	0.30%
	domanda quasi nulla offerta grande	0.65% - 1.00%	
	domanda inferiore a offerta	0.40% - 0.60%	
	domanda e offerta bilanciate	0.20% - 0.40%	0.30%
	domanda sostenuta, offerta media	0.10% - 0.20%	
	domanda elevata, offerta scarsa	0.00%	
Location	Macro posizione	0.00% - 0.80%	0.30%
	luogo economicamente molto debole	0.60% - 0.80%	
	molto distante da luogo di media grandezza	0.50% - 0.60%	
	luogo di media grandezza raggiungibile difficilmente	0.40% - 0.50%	
	luogo di media grandezza raggiungibile in modo semplice e veloce	0.30% - 0.40%	0.30%
	luogo di grandi dimensioni raggiungibile in modo semplice e veloce	0.20% - 0.30%	
	luogo di grandi dimensioni vicino a zona economicamente solida	0.10% - 0.20%	
	luogo economicamente più solido e competitivo	0.00% - 0.10%	
Location	Micro posizione	0.00% - 0.30%	0.15%
	posizione molto svantaggiata all'interno della macro posizione	0.20% - 0.30%	
	posizione scarsa all'interno della macro posizione	0.15% - 0.20%	
	posizione media all'interno della macro posizione	0.10% - 0.15%	0.15%
	posizione buona all'interno della macro posizione	0.05% - 0.10%	
	posizione migliore all'interno della macro posizione	0.00% - 0.05%	
Utilizzo	abitazione/uffici/commercio/...	0.00% - 5.00%	0.00%
	gastro, hotel	1.00% - 3.00%	
	logistica, stoccaggio	1.50% - 3.00%	
	industria	1.00% - 5.00%	
	commerciale	0.75% - 2.00%	
	vendità	0.00% - 1.50%	
	uffici	0.00% - 1.00%	
	abitazione	0.00% - 0.50%	0.00%
Immobilità	Vendibilità	0.00% - 0.50%	0.10%
	molto difficile	0.00% - 0.50%	
	a lungo termine	0.20%	
	medio termine	0.10%	0.10%
	ottima	0.00%	
Tasso netto	Totale		2.93%

- Per i costi supplementari dell'edificio e gli accantonamenti, sono applicati degli importi medi (SIV/Sirea).

Tasso d'int.netto	Tasso Base medio SIV 4°trimestre 2023	2.08%	
	Fattori correzione per vendibilità e posizione	0.85%	2.93%
Costi annui	Costi d'esercizio	0.30%	
	Costi di manutenzione	0.50%	
	Rischio sfritto	0.10%	
	Amministrazione	0.10%	1.00%
Accantonamenti	Per i rinnovi ciclici		<u>0.70%</u>
Tasso di capitalizzazione			4.63%

6.3 Valore di reddito della proprietà

Calcolo:

Valore locativo annuale (p.to 6.1) : Tasso di capitalizzazione (p.to 6.2)

CHF 17'400.- : 4.63% = CHF 375'809.95

Valore di reddito dell'edificio non deprezzato:	CHF 375'810.-
--	----------------------

6.4 Vetustà tecnica

Costi di riproduzione dell'intero edificio (stima per lo stesso standard di costruzione)

- edificio parte abitativa	ca. 7370 m ³	CHF 900.-/m ³	CHF 6'633'000.-
- cantine e autorimessa	ca. 5'260 m ³	CHF 500.-/m ³	CHF 2'630'000.-
- superfici esterne giardino	ca. 130 m ²	CHF 80.-/m ²	CHF 10'400.-
			CHF 9'273'400.-
- costi accessori	10%	di CHF 9'273'400.-	CHF 927'340.-

Valore costi di riproduzione dell'intero edificio	CHF 10'200'740.-
--	-------------------------

Considerazioni:

- L'edificio è stato costruito 4 anni fa.
- La vetustà tecnica delle parti comuni è dunque considerata di 4 anni così come quella della PPP in diritto esclusivo.

Con l'analisi dello stato dell'edificio si valuta la vetustà seguente:

- Struttura archit. Vetustà della struttura architettonica
Costi di riproduzione della struttura architettonica: **CHF 10'200'740.-**
- Ciclo di rinnovo: 35 anni
- Annualità: per intero condominio **CHF 170'981.-** (vedi tabella di calcolo allegata alla fine)

- **Vetustà parti comuni: CHF 205'874.-** (vedi tabella di calcolo allegata alla fine)

- Quota parte foglio PPP 30737: 45/1000: CHF 9'264.-

- **Vetustà parti in uso esclusivo: CHF 136'785.-**

- Quota parte foglio PPP 30737 : 45/1000: CHF 6'155.-

6.5 Fondo di rinnovamento

Fondo di rinnovamento secondo verbale 2023: 15'000.- CHF

Quota in base alla quota di valore 45/1000: CHF 675.-

6.6 VALORE DI MERCATO DEL FONDO OGGETTO DI STIMA

Riepilogo dei singoli valori (MEV):

- P.to 6.3	Valore di reddito non deprezzato Unità PPP	CHF		375'810.-
- P.to 6.4	Vetustà tecnica parti comuni	CHF	-	9'264.-
	Vetustà tecnica parte in uso esclusivo	CHF	-	6'155.-
- P.to 6.5	Quota parte nel fondo di rinnovamento	CHF	+	675.-

Valore Venale	CHF	361'066.-
----------------------	------------	------------------

Valore arrotondato a CHF 360'000.-

6.7 OSSERVAZIONI CONCLUSIVE**Indagine sulle sostanze nocive**

Il fondo oggetto della presente perizia non è segnalato sull'elenco dei siti inquinati dell'osservatorio ambientale della Svizzera Italiana, comunque il perito segnala espressamente che non sono stati effettuati accertamenti riguardanti sostanze nocive o danni edilizi nascosti e non riconoscibili.

7. CONCLUSIONI

Per lo scopo di valutazione menzionato all'inizio del presente rapporto, il perito raccomanda **un valore venale di CHF 360'000.- (+/-10%)**

Questa cifra rappresenta il valore venale della proprietà esaminata nello stato attuale indipendentemente dal fatto che essa sia gravata da eventuali oneri non noti al perito.

Questa perizia è stata elaborata secondo il metodo SIV /Sirea, è una valutazione personale, come tale rimane soggettiva anche se fatta con la massima obiettività possibile.

Il perito dichiara di avere personalmente visionato il fondo stimato oggetto di questa perizia, di avere ottemperato all'incarico con diligenza e di avere esperito con scienza e coscienza il mandato conferito e concede inoltre all'Ufficio Esecuzione e Fallimenti di Mendrisio il diritto di autore per quanto riguarda la pubblicazione del presente rapporto peritale in estratto o in intero sui Fogli Ufficiali Ticinesi e Svizzero e su Internet.

In fede,

il perito:



Anne-France Aguet, 29.01.2024

arch.epfl/otia/reg a, perito CAS SUPSI in Real Estate Valuation
Membro siv sirea (schweizerischer immobilenschätzer verband)

8. ALLEGATI

Estratti del registro fondiario e stima ufficiale

Scheda di calcolo

Planimetria della situazione

Piano schematico dell'appartamento

Documentazione fotografica

telefono Ufficio Registri di Mendrisio
fax Registro fondiario definitivo
Via Pollini 29
6850 Mendrisio
091 816 45 21
091 816 45 29

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni
Divisione della giustizia

Mendrisio, 20.03.2023

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: BALERNA
Numero fondo: 1912 **eGRID:** CH440702276164
Numero foglio PPP: 30737 **eGRID:** CH140702276664
Quota di PPP: 45 / 1000

DESCRIZIONE DEL FOGLIO DI PROPRIETA' PER PIANI (PPP)

Comproprietà del fondo-part. 1912, con diritto esclusivo
sull'unità Nr. 20, stabile B, al terzo piano, composta di:
ingresso, bagno, cucina-soggiorno-pranzo, camera e terrazza

PROPRIETA'

ANTONINI FRANCESCO SERAFINO MICHELE, 22.10.1957
Modo di acquisto
ESERCIZIO DEL DIRITTO DI COMPERA, DG 11295/19.11.2019
MODIFICA COSTITUZIONE PPP, DG 641/23.01.2020

SERVITU'

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

PIGNORAMENTO DI FR. 47'813.70 + INTERESSI E SPESE
DG 6628/27.05.2021

PIGNORAMENTO DI FR. 78'374.95 + INTERESSI E SPESE
DG 9704/08.11.2022

MENZIONI

REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP)

Consultazione di lunedì 20 marzo 2023, ore 19:12

Alessio Pedrazzi, Ufficio dei fallimenti Bellinzona



Pagina 1 di 2

Comune di Balerna, fondo 1912, foglio PPP 30737, estratto

Mendrisio, 20.03.2023

DG 5392/24.05.2017, DG 7711/03.07.2018, DG 642/23.01.2020

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

O IPOTECA LEGALE di grado LEG (I.L. DI DIRITTO PUBBLICO)

FR 3'205.95

COMUNE DI BALERNA

DG 12861/02.11.2021

- A GARANZIA CONTRIBUTI, DG 12861/02.11.2021

N CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso

FR 330'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 6443/26.06.2017

Società cooperativa

BANCA RAIFFEISEN DEL VEDEGGIO SOCIETA'

COOPERATIVA, GRAVESANO

DG 3082/11.05.2020

- AUMENTO DI SOMMA, DG 11298/19.11.2019

- MODIFICA CONDIZIONI, DG 11299/19.11.2019

- CLAUSOLE ACCESSORIE, DG 11299/19.11.2019

**RICHIESTE DI ISCRIZIONE NON ANCORA ESEGUITE NEL LIBRO MASTRO
GIUSTA L'ART.31 CPV.4 LETT.E ORF**

Nessuna.

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

Ufficio stima
Stabile Patria
Viale Portone 12
6501 Bellinzona
telefono 091 814 18 71
091 814 18 73
fax 091 814 18 79

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle finanze e dell'economia
Divisione dell'economia

Bellinzona, 20.03.2023

VALORI UFFICIALI DI STIMA PER FONDO RFD

Nuovo edificio principale 2018

Comune di Balerna

Fondo 1912

Superficie totale m² 2'009

Valore globale di stima

4'026'375.00 CHF

Stima calcolata il 17.02.2020 08:37

Terreno

Descrizione	Sedime (m ²)	Stima (CHF)
Terreno complementare	2'009	218'484.00

Edifici

Descrizione	Sedime (m ²)	Stima (CHF)
A Edificio abitativo	443	1'748'402.00
B Edificio abitativo	385	1'555'435.00
Z Edificio accessorio	1'050	504'054.00

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.

Consultazione di lunedì 20 marzo 2023, ore 19:12

Alessio Pedrazzi, Ufficio dei fallimenti Bellinzona



Pagina 1 di 1

Scheda di calcolo

Elementi di valore

EV1	unità condominiale con diritto di utilizzo esclusivo
EV2	vetustà tecnica delle parti comuni
EV3	vetustà tecnica della parte in diritto d'uso esclusivo
EV4	quota nel fondo di rinnovamento

EV1

Valore locativo presunto per l'unità PPP

diritto d'uso esclusivo appartamento n°20			1'350.00 CHF
diritto d'uso particolare posteggio coperto Pc7			100.00 CHF
Capitalizzazione	1'450.00	12 mesi	17'400.00 CHF

Tassi

Capitale medio SIV	2.08%	2.08%	
aumenti per posizione e vendibilità	0.85%	0.85%	2.93%

Spese di gestione	0.30%
Spese di manutenzione	0.50%
Spese amministrative	0.10%
Rischio sfritto	0.10%
Accantonamenti	0.70%

Tasso d'interesse lordo	4.63%
-------------------------	-------

Valore di reddito non deprezzato 375'809.94 CHF

Costi di riproduzione dell'intero condominio

CCC2	Edificio parte abitazione	7370 m3	900.00	6'633'000.00 CHF
	Autorimessa e cantine	5260 m3	500.00	2'630'000.00 CHF
CCC4	Sistemazione esterna giardino	130 m2	80.00	10'400.00 CHF
CCC5	costi accessori	10.00%		927'340.00 CHF
	Totale costi di riproduzioni			10'200'740.00 CHF
	Fattore annualità (2.83 % tasso netto e 35 anni DVC)		59.66	
	annualità per intero condominio			170'981.23 CHF

EV2 (vetustà tecnica delle parti comuni)

Componente edilizia		Sostanza		Accantonam.		DUR	ET	Vetustà
	Quota	CHF	DVC	annui				
CCC2	Struttura	0.5	5'100'370.00	100				0.00
	Involucro	0.2	2'040'148.00	50	34'196.25	46	4	136'784.98 CHF
	Installazioni comuni	0.1	1'020'074.00	40	17'098.12	36	4	68'392.49 CHF
CCC4	Sist. Esterne		10'400.00	50	174.32	46	4	697.28 CHF
	Totale annualità delle parti comuni		8'170'992.00		51'468.69			205'874.76 CHF

Quota in base alla quota di valore 45/1000 9'264.36 CHF

EV3 (vetustà tecnica diritto esclusivo))

Componente edilizia		Sostanza		Accantonam.		DUR	ET	Vetustà
	Quota	CHF	DVC	annui				
CCC2	istallazioni del dir.escl.	0.1	1'020'074.00	40	17'098.12	36	4	68'392.49 CHF
	allestimenti del dir.esc.	0.1	1'020'074.00	25	17'098.12	21	4	68'392.49 CHF
	Totale annualità delle parti in uso esclusivo		2'040'148.00		34'196.25			136'784.98 CHF

Quota in base alla quota di valore 45/1000 6'155.32 CHF

EV4

Fondo di rinnovamento (secondo verbale 2023)	15'000.00 CHF
--	---------------

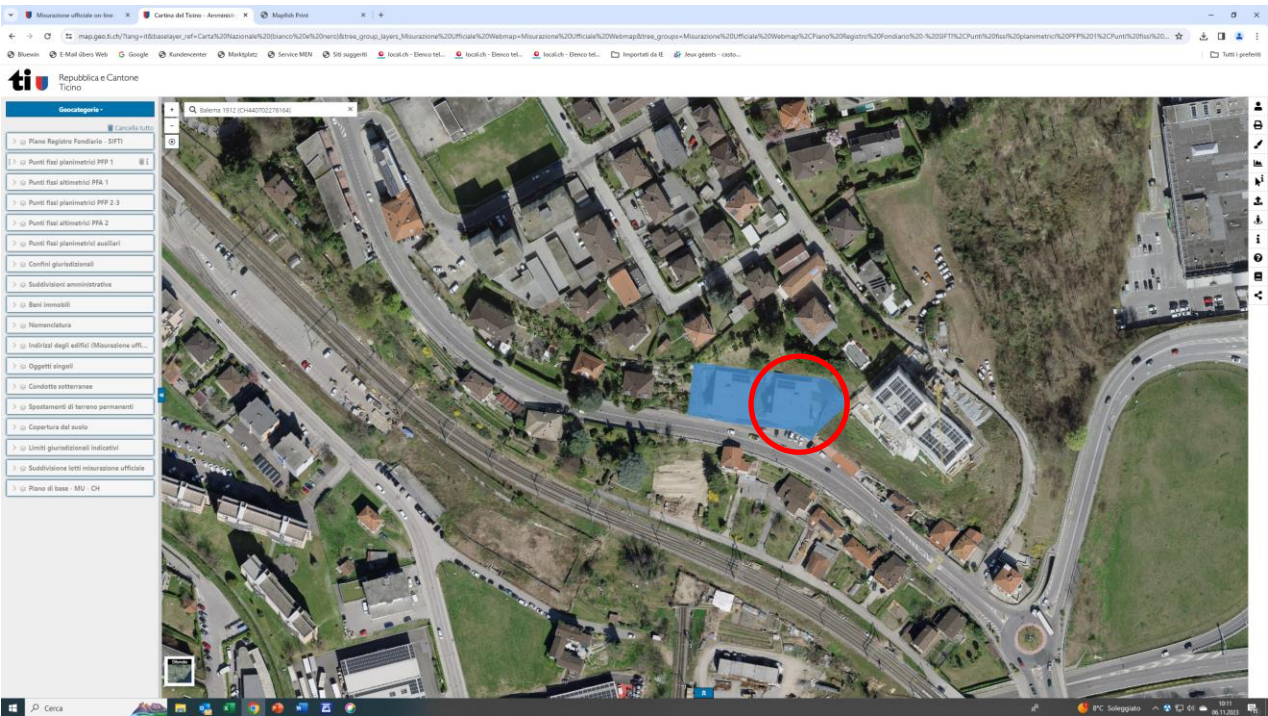
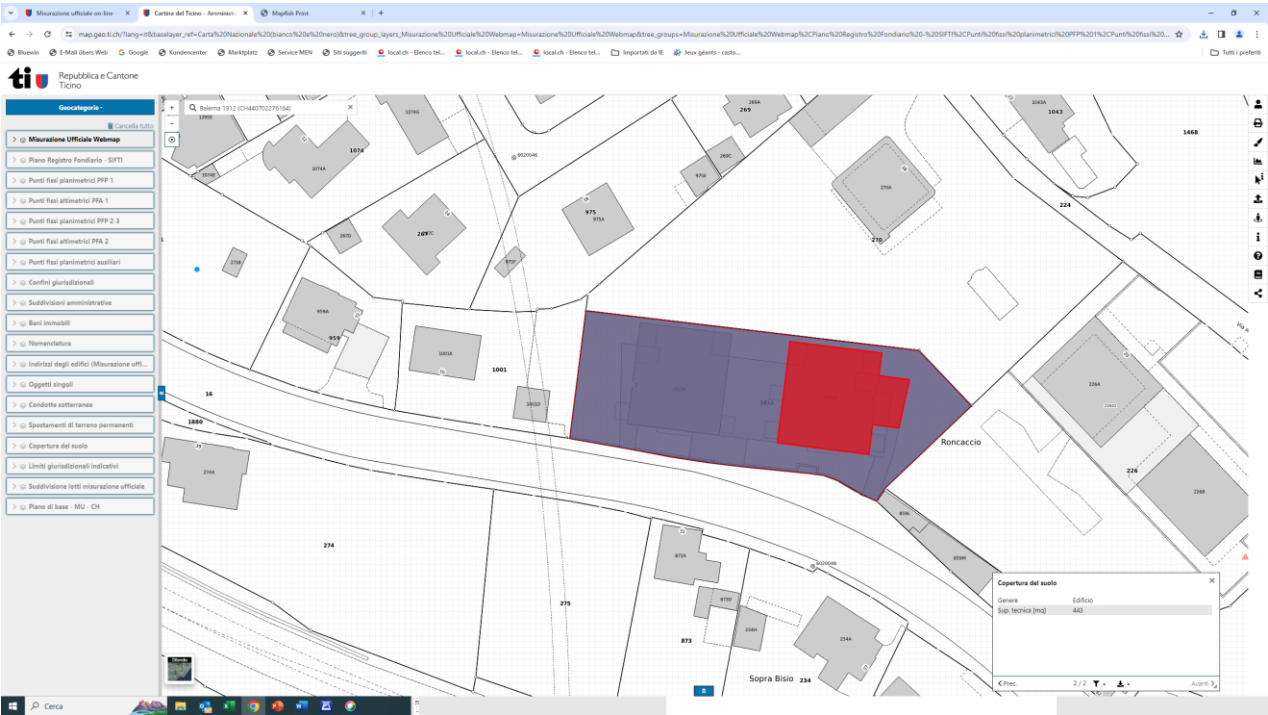
Quota in base alla quota di valore 45/1000 675.00 CHF

Ricapitolazione

EV1	Unità PPP	375'809.94 CHF
EV2	Vetustà tecnica parte comune	-9'264.36 CHF
EV3	Vetustà tecnica parte in diritto d'uso esclusivo	-6'155.32 CHF
EV4	Quota nel saldo del fondo	675.00 CHF

Valore venale 361'065.25 CHF

Planimetria situazione



Piano schematico dell'appartamento

Particella no. 1912 RFD Balerna

3° piano stabile B (1:200)

Quota = +11.13



- | | |
|----------------------|--|
| PPP 30735 - unità 18 | Ingresso, corridoio, bagno, 2x camera, camera - bagno, cucina - soggiorno - pranzo, terrazza |
| PPP 30736 - unità 19 | Cucina - soggiorno - pranzo, bagno, camera, terrazza |
| PPP 30737 - unità 20 | Ingresso, bagno, cucina - soggiorno - pranzo, camera, terrazza |
| PPP 30738 - unità 21 | Ingresso, camera, bagno, cucina - soggiorno - pranzo |

Parte comune: lift, atrio, scale

Paradiso, 02.12.2019



DEMAARCHITETTURA SA
6900 PARADISO

Documentazione fotografica



Vista edificio da via San Gottardo



Via San Gottardo davanti edificio



Via San Gottardo davanti edificio



Autorimessa



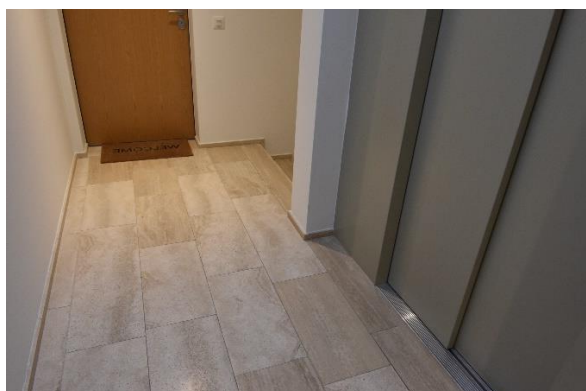
Autorimessa



Lavanderia assegnata



Cantina assegnata



Corridoio ascensore



Atrio ingresso appartamento



Atrio ingresso appartamento



Vista zona giorno da ingresso



Zona giorno verso terrazza



Zona giorno verso terrazza/cucina



Cucina



Camera



Bagno



Bagno