

Alessandro Coduri

Valutatore immobiliare

Fiduciario immobiliare e amministratore imm. dipl. fed.

VALUTAZIONE IMMOBILIARE



Oggetto	Appartamento
Fondo	Particella n° 1770 – RFD Balerna
Proprietario	Grignola Massimo
Committente	Ufficio di esecuzione di Mendrisio
Scopo della stima	Determinare il valore della proprietà per vendita all'asta
Data di riferimento	febbraio-marzo 2025
Rancate, 9.04.2025	Il valutatore: Alessandro Coduri Esperto MAS REM (SIV Associazione Svizzera di valutatori Immobiliari)

SOMMARIO

1 OSSERVAZIONI PRELIMINARI

1.1 Situazione iniziale, incarico.....	3
1.2 Basi, documentazione.....	3
1.3 Giorno di riferimento, validità.....	3
1.4 Valore di liquidazione forzata.....	3
1.4.1 Definizione.....	3
1.4.2 Questioni tecniche-questioni giuridiche.....	4
1.5 Circostanze particolari, riserve.....	4

2 DESCRIZIONE DELL'OGGETTO

2.1 Oggetto della stima.....	5
2.2 Registro fondiario.....	5
2.3 Dati Ufficiali.....	6
2.4 Edificio.....	6
2.4.1 Tipo di costruzione.....	6
2.4.2 Canoni locativi.....	7

3 VALUTAZIONE

3.1 Qualificazione.....	7
3.2 Classe di posizione.....	8
3.3 Condizioni, durata di vita residua.....	8
3.4 Sostenibilità.....	8
3.5 Mercato immobiliare in generale.....	8

4 CALCOLI

4.1 Base di calcolo.....	9
4.1.1 Tasso di capitalizzazione, valore di reddito.....	9
4.1.2 Età tecnica, deprezzamento.....	9
4.1.3 Fattore di incremento/deprezzamento.....	10
4.1.4 Distinta dei singoli valori.....	10

5 INDAGINE SULLE SOSTANZE NOCIVE..... 10

6 PLAUSIBILIZZAZIONE..... 10

7 VALORE ASSICURATIVO..... 10

8 VALORE DI LIQUIDAZIONE FORZATA..... 11

1 OSSERVAZIONI PRELIMINARI

1.1 Situazione iniziale, incarico

L'ufficio di esecuzione di Mendrisio mi ha incaricato di allestire la perizia della PPP 27160 del fondo base particella n° 1770 RFD Balerna per la vendita all'asta.

Con i documenti in mio possesso, l'incarico conferitomi, può essere esperito come richiesto.

1.2 Basi, documentazione

- Estratti Registro fondiario fondo base e foglio singola PPP, datati 31.03.2025, e estratti intavolazione PPP,
- Planimetrie parziali estrapolate dall'archivio dell'Ufficio tecnico comunale,
- Indicazioni sulle norme di Piano regolatore ricevute da Ufficio tecnico comunale,
- Rilievo fotografico allestito dal perito, sopralluogo delle condizioni locali.

1.3 Giorno di riferimento, validità

Ho esperito regolare e attento sopralluogo il 6 febbraio 2025.

Per quanto è stato possibile vedere non sono state riscontrate circostanze straordinarie.

I valori calcolati hanno validità fino a che le circostanze effettive, economiche e giuridiche o altri fattori influenti sul valore non subiscono modifiche rilevanti.

Questo documento viene allestito quale perizia di parte su incarico del committente.

Esso non ha alcun effetto giuridicamente vincolante.

Ha validità unicamente per il summenzionato committente e solo per lo scopo di valutazione di cui al p.to. 1.1.

Il perito concede al committente il diritto d'autore per quanto riguarda la pubblicazione della presente valutazione in estratto o in intero sui Fogli ufficiali Ticinese e Svizzero e su Internet.

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

1.4 Valore di liquidazione forzata

1.4.1 Definizione

L'incarico consiste nella determinazione del valore di liquidazione forzata della proprietà così come oggi si presenta.

Secondo lo SWISS VALUATION STANDARD (3.a edizione anno 2017 / par. 4. – pag. 263 e seguenti) *“il valore di liquidazione forzata corrisponde all'importo stimato che può essere con ogni probabilità conseguito in condizioni normali nell'ambito di una transazione,*

tuttavia sempre secondo il presupposto di un periodo di commercializzazione relativamente troppo breve, e rappresenta pertanto per il cedente meramente un risultato subottimale.

Il valore di liquidazione forzata può anche entrare in gioco tra un venditore non disponibile alla vendita e un acquirente pronto all'acquisto che acquisisce l'immobile nella consapevolezza dello svantaggio per il venditore.

1.4.2 Questioni tecniche-questioni giuridiche.

Di regola le perizie del valore di liquidazione forzata sono tenute a rispondere unicamente a domande di carattere tecnico.

Le questioni giuridiche sono di competenza dei giuristi.

Laddove è chiamata ad 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.

1.5 Circostanze particolari, riserve

La struttura viene valutata con un semplice sopralluogo.

Segnalo che la veranda della PPP 1 al P. terreno risulta chiusa, mentre l'intavolazione iscritta a Registro fondiario menziona un portico quale parte comune assegnato alla PPP 1, inoltre nell'area assegnata alla PPP 2 vi è un passaggio (porta) che collega alla parte esterna assegnata alla PPP 1 senza servitù di passo a carico della PPP 2; a parte eventuali accordi interni tra privati tendenti a mantenere lo stato attuale dell'iscrizione primordiale consiglio di rivedere l'intavolazione nel suo complesso per una verifica di quanto sopra citato e per la conseguente parte millesimale; la valutazione non ne tiene conto nel valore finale.

Per inciso, e quanto sopracitato, la situazione odierna non rispecchia le disposizioni del regolamento condominiale.

La certificazione di sicurezza dell'impianto elettrico dell'edificio (RaSi) sia per la parte dell'impianto padronale che per la PPP 27160 è stata eseguita nel 2005 prossima scadenza nel 2025.

Non è nota la presenza di gas radon nella costruzione, la mappatura del sito ufficiale dell'Ufficio federale della sanità pubblica indica: - probabilità di superare il limite di riferimento del radon di 300 Bq/m³: **18** % (indice di confidenza: elevato).

Il fondo non risulta inquinato -verifica odierna estrapolata dal catasto cantonale dei siti inquinati, senza garanzia alcuna-, nel caso necessitasse, a richiesta del committente, resto a disposizione per una verifica approfondita.

I piani dell'appartamento (allegati) ricevuti dall'Ufficio tecnico si differenziano dall'effettiva esecuzione, se del caso e se desiderato dal committente rimando ad un rilievo esaustivo.

2 DESCRIZIONE OGGETTO

2.1 Oggetto della stima

Appartamento in condominio ripartito su tre livelli esposto a Sud ovest, posti auto esterni.

La superficie dell'appartamento sotto riportata è stata estrapolata dalle planimetrie esecutive ricevute dall'Ufficio tecnico comunale.

App. PPP 27160 / con diritto esclusivo sull'unità int. 2 di 487/1000 dal primo al terzo piano (mansarda) del Piano di ripartizione,

primo piano	– scala dal primo al secondo piano
secondo piano	– corridoio, tre camere, bagno, doccia, lavanderia-riscaldamento, scala dal secondo al terzo piano e balcone
terzo piano	– cucina-pranzo-soggiorno, ripostiglio e w.c.

E' assegnata in uso riservato l'area esterna (antistante l'abitazione – vedi piano assegnazioni allegato) adibita a posteggio per due vetture.

SN-SUP ca. mq. 138.00 (1.° P – 3.° P. mansarda)

Condominio Sono parti comuni quelle non interessate dal diritto esclusivo e documentate nel piano di ripartizione della proprietà per piani.

Spese di gestione: ca. Fr. 4'000.- annui (comunicazione ricevuta dal proprietario).
Fondo di rinnovamento inesistente.

In tutto risultano 2 unità, accesso dalla strada comunale.

2.2 Registro Fondiario

Si rimanda alla lettura dei documenti specifici allegati alla perizia, per la privacy del proprietario vengono prodotti documenti parziali.

Superficie del fondo: mq. 404

Copertura del suolo

A	mq.	109	edificio
NE	mq.	295	superficie non edificata - rivestimento duro

Servitù: regolano Oneri di passo e oneri di passaggio condotte, fognatura, telefono e gas.

Valore globale di stima ufficiale (agg. intermedio) Fr. 485'073.-
terreno complementare mq. 404 Fr. 40'663.- Fr. 100.-/mq.
AZ edificio abitativo Fr. 444'410.-

Valore riferito all'unità immobiliare:

- PPP 5723 ca. Fr. 236'230.-

2.3 Dati Ufficiali

Il Piano regolatore del comune di Balerna situa il fondo in zona residenziale estensiva R5-07 con un Indice di occupazione I.O = 35%, Indice di sfruttamento I.S. = 0.7, nr. dei piani abitabili 5, H. max = ml. 17.00.

Effettivo sfruttato I.S. = 0.88 (dato estrapolato dalla documentazione ricevuta dall'Ufficio tecnico comunale).

Autorizzazione quale abitazione primaria.

2.4 Edificio

2.4.1 Edificio, tipo di costruzione

Si tratta di una costruzione per certi aspetti architettonici tradizionale eseguita esternamente con struttura in cotto, facciate intonacate e tinteggiate, murature interne in cotto, solette in calcestruzzo armato, tetto a falde, ripartita su quattro piani fuori terra, edificata nel 1929 (comunicazione del proprietario) e riattata completamente, ultimo rinnovo nel 2004-2006, senza predisposizione al risparmio energetico.

Le finiture a riguardo della PPP in esame sono in parte di livello usuale medio standard per la parte notte, e di buon livello medio-alto per la parte giorno; l'illuminazione della zona esterna assegnata in uso esclusivo è da completare.

La parti comuni necessitano di un sostanziale intervento di manutenzione, tralasciato negli anni.

Caratteristiche tecniche dell'appartamento:

- impianto di riscaldamento con caldaia a gas anno 2005, distribuzione del calore con radiatori a parete, climatizzazione caldo/freddo (per il piano mansarda) (macchine esterne alla parete di facciata)
- impianto sanitario (apparecchi sospesi) e elettrico sotto muro,
- arredo cucina di buon livello,
- pavimenti in piastrelle di ceramica,
- porte interne in parte legno a cassetta verniciate, con inserti decoro, e in parte a cassetta con anta prefinita,
- serramenti in legno con vetratura termica,
- scuri con imposte in legno,
- spazi esterni adibiti a accesso-collegamenti-posti auto

Non vi sono ordini di risanamento degli impianti, non sono pervisti lavori imminenti e futuri.

2.4.2 Canoni locativi

Il vettore d'informazione WüestPartner 2025 contempla una media dei canoni di locazione per le abitazioni del comune di Balerna tra i Fr. 124.- e 225.-/mq. anno (quantile 10-90%).

Tenuto conto della tipologia dell'immobile, delle finiture e del mercato immobiliare locale viene considerata una pigione plausibile media di ca. Fr. 175.-/mq. anno (quantile 50% Fr. 167.-).

La superficie di calcolo è comprensiva del balcone al 15%, le scale ai piani al 30% e il piano mansarda al 95%.

Pigione plausibile:

- appartamento Fr. 24'000.- annui

3 VALUTAZIONE

3.1 Qualificazione

Si tratta di un appartamento di buone dimensioni con una buona distribuzione degli spazi interni e con vista libera nelle immediate vicinanze.

Il comune di Balerna è attrattivo per un insediamento abitativo per l'offerta completa di beni e consumi (abitativo, commerciale, artigianale e industriale) presenti sul territorio.

La costruzione è posta in posizione limitrofa al centro comunale a confine con la città di Chiasso.

E' raggiungibile con accesso diretto da Via Corti 4, la zona è abbastanza tranquilla, traffico limitato a percorrenza 30 km/orari.

Cotesto densamente costruito, buona esposizione soliva; la vicinanza dei campi sportivi comunali ne può determinare, per determinati aspetti, un consenso o meno di attrattività.

Accesso autostradale, ferroviario e centri commerciali quasi nelle immediate vicinanze.

Servizio auto-bus distante (assente nella zona); la scuola dell'infanzia, le elementari, le medie e servizi nelle immediate vicinanze.

Il moltiplicatore d'imposta è fissato al 75 % al di sotto della media cantonale e di buon interesse per un insediamento abitativo; nel contesto urbano Balerna si è dotato di spazi verdi-pubblici e sono previsti diversi insediamenti per un rilancio del territorio.

3.2 Classe di posizione

Il comune di Balerna è prevalentemente a vocazione residenziale-commerciale, sito in un discreto contesto ambientale, con tutte le strutture di ritrovo pubblico necessarie, facilmente raggiungibile con la rete viaria comunale e ferroviaria.
CP (SIV) = 4.80

Per inciso segnalo che il valore del terreno stabilito con il metodo della classe di posizione si situa a ca. Fr. 1'100.-/mq * (sfruttamento maggiore di quanto consentito dal PR).

3.3 Condizioni, durata di vita residua

L'edificio è in costruzione massiccia. La distribuzione dei locali e la statica sono convenienti. Non vi è vetustà sul piano economico, funzionale e della modernità. Per il calcolo degli accantonamenti necessari e del deprezzamento tecnico vengono utilizzate le seguenti durate di vita complessiva (tra parentesi figura la durata di utilizzo residua):

- Struttura grezza DVC 100 anni
- Rivestimento dell'edificio DVC 50 anni (DVR 10 anni)
- Installazioni DVC 20 anni (DVR 12 anni)
- Allestimenti fissi DVC 25 anni (DVR 15 anni)

3.4 Sostenibilità

La sostenibilità di un edificio è oggi particolarmente discussa per gli effetti che produce sul valore da attribuire ad un edificio.

Lo SWISS VALUATION STANDARD (3.a edizione anno 2017 / par. 7 – pag 285 e seguenti) richiedono espressamente un'analisi della sostenibilità per la determinazione del valore; nel caso specifico viene considerata nei fattori di incremento / deprezzamento.

3.5 Mercato immobiliare in generale

Per il comune di Balerna la richiesta di abitazioni in proprietà o in locazione è nella media regionale.

L'edificio è abbastanza attrattivo per un insediamento abitativo con buone motivazione per una predisposizione al mercato immobiliare.

E' comunque opportuno segnalare che la situazione di cataclisma Corona Virus, Covid-19, l'insicurezza tra la popolazione e la fortissima incertezza a riguardo della tecnologia e dei mercati globali causata sia dalla pandemia che dalle attuali crisi di conflitto mondiale condizioneranno per un tempo medio-lungo l'evoluzione del contesto economico, del mercato finanziario e di riflesso quello immobiliare caratterizzato da una mancanza di disponibilità dovuta ai minori introiti e dal calo demografico.

Balerna rappresenta uno sfogo della vicina città di Chiasso, il contesto immobiliare è in leggera ripresa, i prezzi e i costi si adeguano al rialzo, le contrattazioni sono presenti e raccolgono quanto dato dal mercato; vi è una diminuzione dell'inflazione e la diminuzione dei tassi d'interesse è favorevole nel contesto ipotecario.

Per quanto sopra espresso i valori che seguono non possono tenere conto **dell'incertezza** attuale e il riscontro che si avrà sul mercato immobiliare.

4 CALCOLI

La valutazione viene allestita sulla base della dottrina SIV-Sirea (Schweizer Immobilienschätzer-Verband).

4.1 Base di calcolo (valori arrotondati)

4.1.1 Tasso di capitalizzazione – valore di reddito

La situazione attuale del mercato degli immobili sia a reddito che in PPP impone e determina la componente base che riguarda il tasso netto mentre per la definizione del tasso lordo vengono aggiunti e considerati i costi immobiliari e gli accantonamenti sulla base dove possibile di dati concreti.

Le componenti del tasso netto e di riferimento del tasso lordo considerano inoltre delle differenze a dipendenza di oggetti a reddito e oggetti ad uso proprio tali da generare una differenza di valore finale anche incisiva (circa il 20-30%).

Per l'unità in esame e la specificità dell'incarico trova applicazione il tasso di capitalizzazione come oggetto ad uso proprio.

* Tasso di capitalizzazione lordo 3.83 %

* valore di reddito Fr. 630'000.-

4.1.2 Età tecnica, deprezzamento

Volume complessivo degli edifici estrapolato dalla scheda della stima cantonale ritenuta accettata ai fini fiscali e corretto con le planimetrie ricevute in mancanza di dati certi.

(volumetria approssimativa,
SIA 416 non calcolabile) ca. mc. 1300.

* valore a nuovo: Fr. 1'041'000.-

* età tecnica media 20 anni

* deprezzamento Fr. 98'000.-

4.1.3 Fattori di incremento / deprezzamento

Fattori di incremento/deprezzamento	Sito, posizione, soleggiamento, attrattività fiscale (moltiplicatore d'imposta) 75%, sostenibilità
Risultato dei due fattori: 2 % negativo	Fr. 11'000.-

4.1.4 Distinta dei singoli valori

Valore di reddito	Fr.	630'000.-
Deprezzamento	./.	Fr. 98'000.-
Lavori immediati (vedi p.to 2.4.1)	./.	Fr. 10'000.-
	Fr.	522'000.-
Area assegnata -		
Nr. 2 posto auto esterni	Fr.	30'000.-
Fattori incr. / depr.	./.	Fr. 11'000.-
Totale	Fr.	541'000.-

5 Indagine sulle sostanze nocive

Non mi sono soffermato sulla presenza di sostanze nocive presenti nell'ambiente, al riguardo e se desiderato dal committente rinviamo ad un ufficio specializzato.

6 Plausibilizzazione

I risultati ottenuti sono frutto di canoni locativi plausibili e ottenibili sul mercato per stabili e fondi di questa valenza.

7 Valore assicurativo

Il valore assicurativo ultimo conosciuto (ricevuto dal proprietario) è di Fr. 800'000.-, inferiore del valore di costruzione, da verificare.

8 Valore di liquidazione forzata

CHF. 540'000.-

La percentuale di tolleranza +/-, usuale in ogni valutazione (da 2 al 10% secondo l'oggetto) in caso di vendita all'asta può dipendere dal numero e dall'interesse dei possibili acquirenti, quindi maggiore e difficilmente quantificabile.

* calcoli a disposizione

Dichiaro di aver svolto con diligenza e cura il mio incarico e che il valore finale è stato stabilito secondo scienza e coscienza.

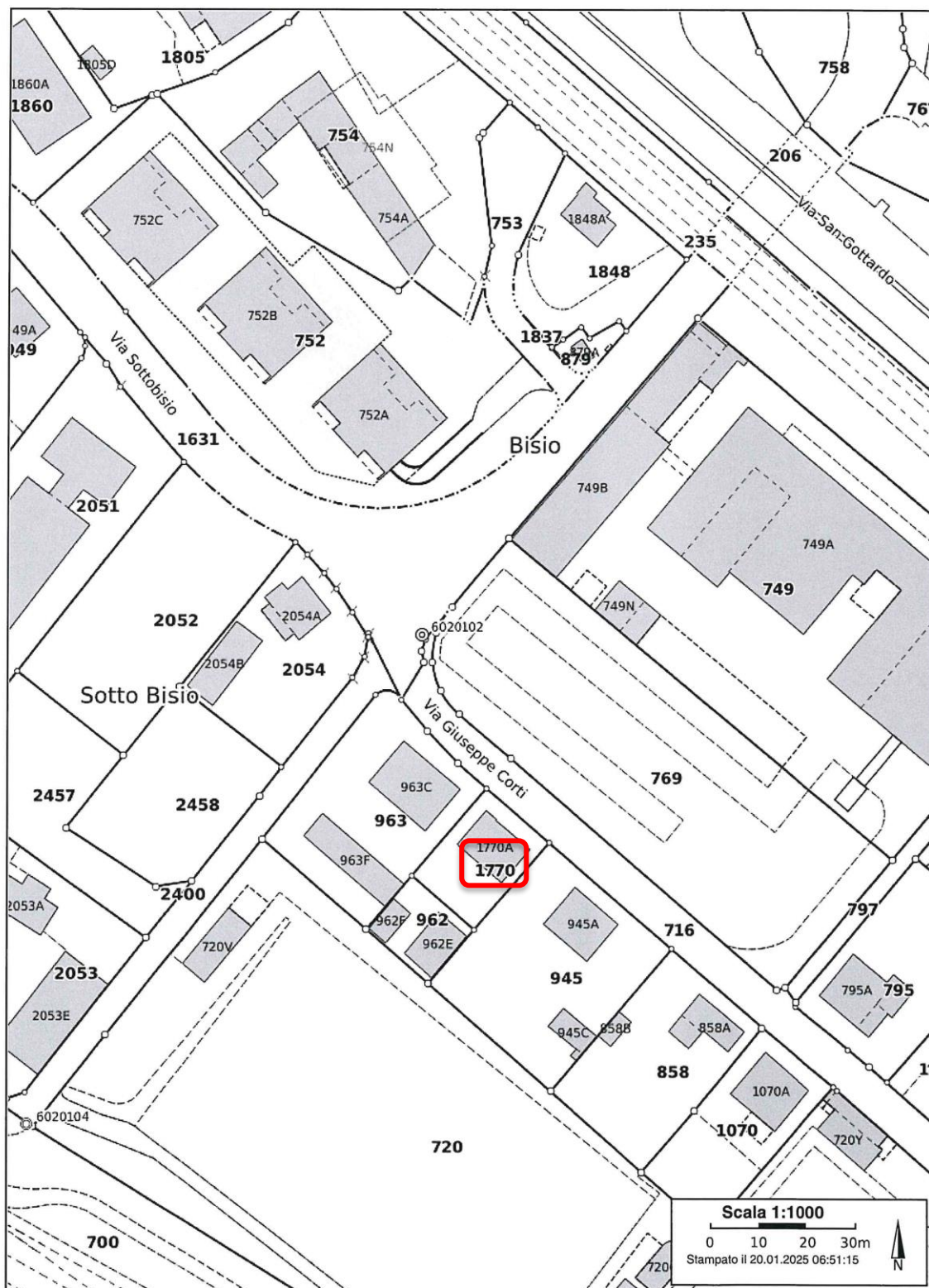
In fede, il perito:

Alessandro Coduri

Allegati:

- fotocopia estratto mappa con demarcazione in rosso del fondo mappale n.° 1770
- nr. 2 estratti del registro fondiario
- planimetrie delle PPP e assegnazioni
- piani appartamento, da verificare
- documentazione fotografica

Estratto mappa



Repubblica e Cantone
Ticino

<https://map.geo.ti.ch> è una piattaforma pubblica accessibile per la ricerca di geoinformazioni. Nonostante si presti grande attenzione all'esattezza delle informazioni pubblicate, l'Amministrazione cantonale declina ogni responsabilità per la correttezza, l'attualità, l'affidabilità e la completezza di tali informazioni. Fonte: Amministrazione cantonale e Ufficio federale di topografia swisstopo, <https://www4.ti.ch/d/vsg/sai/ugeo/temi/geoportale-ticino/geoportale/condizioni-utilizzo>

1/1

Estratto del Registro fondiario

00142A

Dipartimento delle istituzioni
Divisione della Giustizia
Ufficio dei Registri
del distretto di Mendrisio

----- ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO -----

Comune: BALERNA
Numero fondo: 1770
Tipo fondo: FONDO COSTITUITO IN PROPRIETA' PER PIANI (PPP)
Superficie totale: mq 404
Ubicazione: Bisio - Balernino
Numero piano: 20
Intavolazione nel SIFTI: 30.04.1999

COPERTURA DEL SUOLO

A	mq	109	EDIFICIO
NE	mq	295	SUPERFICIE NON EDIFICATA - RIVESTIMENTO DURO

FOGLI COSTITUENTI LA PPP

Foglio 27159	513 / 1000
Foglio 27160	487 / 1000

COSTITUZIONE PPP, DG 9721/21.11.2006
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 2556/16.03.2017

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) O. PASSO CON OGNI VEICOLO
a favore RF di BALERNA part. 962
DG 9983/24.11.1992

B) O. CONDOTTE E ALLACCIAMENTO FOGNATURA, TELEFONO E GAS
a favore RF di BALERNA part. 962
DG 9984/24.11.1992

C) O. CONDOTTA ACQUA POTABILE, POZZETTO D'ISPEZIONE
a favore RF di BALERNA part. 962
DG 1379/23.02.2006

pagina 1 di 2

T132583/31.03.2025/09:41:20



ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

Nessuna.

MENZIONI

REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP)
DG 9723/21.11.2006

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE: VEDI FOGLI PPP
DG 9739/21.11.2006

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

Fanno stato i singoli fogli della PPP.

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

Nessuna.

Si certifica che i dati riportati nel presente estratto del registro fondiario sono giuridicamente efficaci (art.31 cpv.1 ORF).
I dati relativi alla descrizione del fondo (art.20 ORF), come pure le iscrizioni di cui all'art.103 ORF, sono privi degli effetti del registro fondiario.

Luogo e data

L'Ufficiale dei registri

Mendrisio, 31.03.2025 09:41



pagina 2 di 2

T132583/31.03.2025/09:41:20



Ufficio dei Registri del distretto di Mendrisio

V A L O R I D I S T I M A

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017

Comune di Balerna

Fondo 1770

Superficie totale mq 404

Valore globale di stima

485.073 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

Terreno complementare

404 mq

40.663 CHF

Edifici

AZ

Edificio abitativo

Sedime (mq)

142

Stima (CHF)

444.410

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

Mendrisio, 31.03.2025 09:41

Dipartimento delle istituzioni
Divisione della Giustizia
Ufficio dei Registri
del distretto di Mendrisio

ESTRATTO PARZIALE DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Dall'estratto sono esclusi i diritti di pegno immobiliare,
le annotazioni e le eventuali richieste d'iscrizione non
ancora eseguite nel libro mastro.

Comune: BALERNA
Numero fondo: 1770
Numero foglio PPP: 27160
Quota di PPP: 487 / 1000

DESCRIZIONE DEL FOGLIO DI PROPRIETA' PER PIANI (PPP)

Comproprietà del fondo-part. 1770, con diritto esclusivo
sull'appartamento Nr. 2, composto di:
primo piano - scala dal primo al secondo piano +
secondo piano - corridoio, tre camere, bagno, doccia,
lavanderia-riscaldamento, scala dal
secondo al terzo piano e balcone +
terzo piano - cucina-pranzo-soggiorno, ripostiglio e wc

PROPRIETA'

GRIGNOLA MASSIMO, 30.09.1969

Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 683/30.01.2004
COSTITUZIONE PPP, DG 9721/21.11.2006
ASSEGNAZIONE QUOTE PPP, DG 9722/21.11.2006

SERVITU'

Nessuna servitù.

pagina 1 di 2

T132583/31.03.2025/09:42:29



ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

MENZIONI

(...) omissis, art.26 ORF.

REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP)
DG 9723/21.11.2006

Si certifica che i dati riportati nel presente estratto del registro fondiario sono giuridicamente efficaci (art.31 cpv.1 ORF).
I dati relativi alla descrizione del fondo (art.20 ORF), come pure le iscrizioni di cui all'art.103 ORF, sono privi degli effetti del registro fondiario.

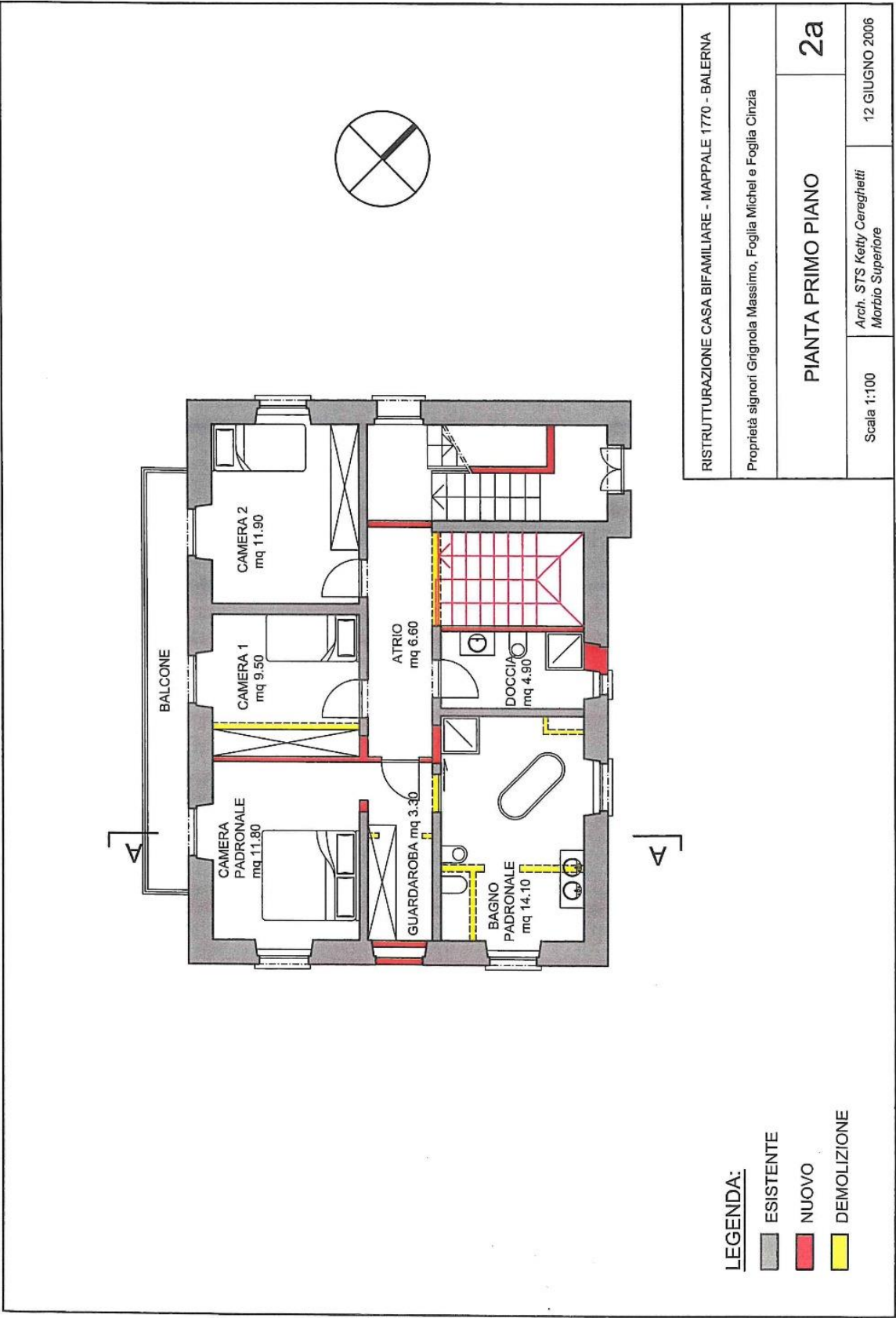
Luogo e data

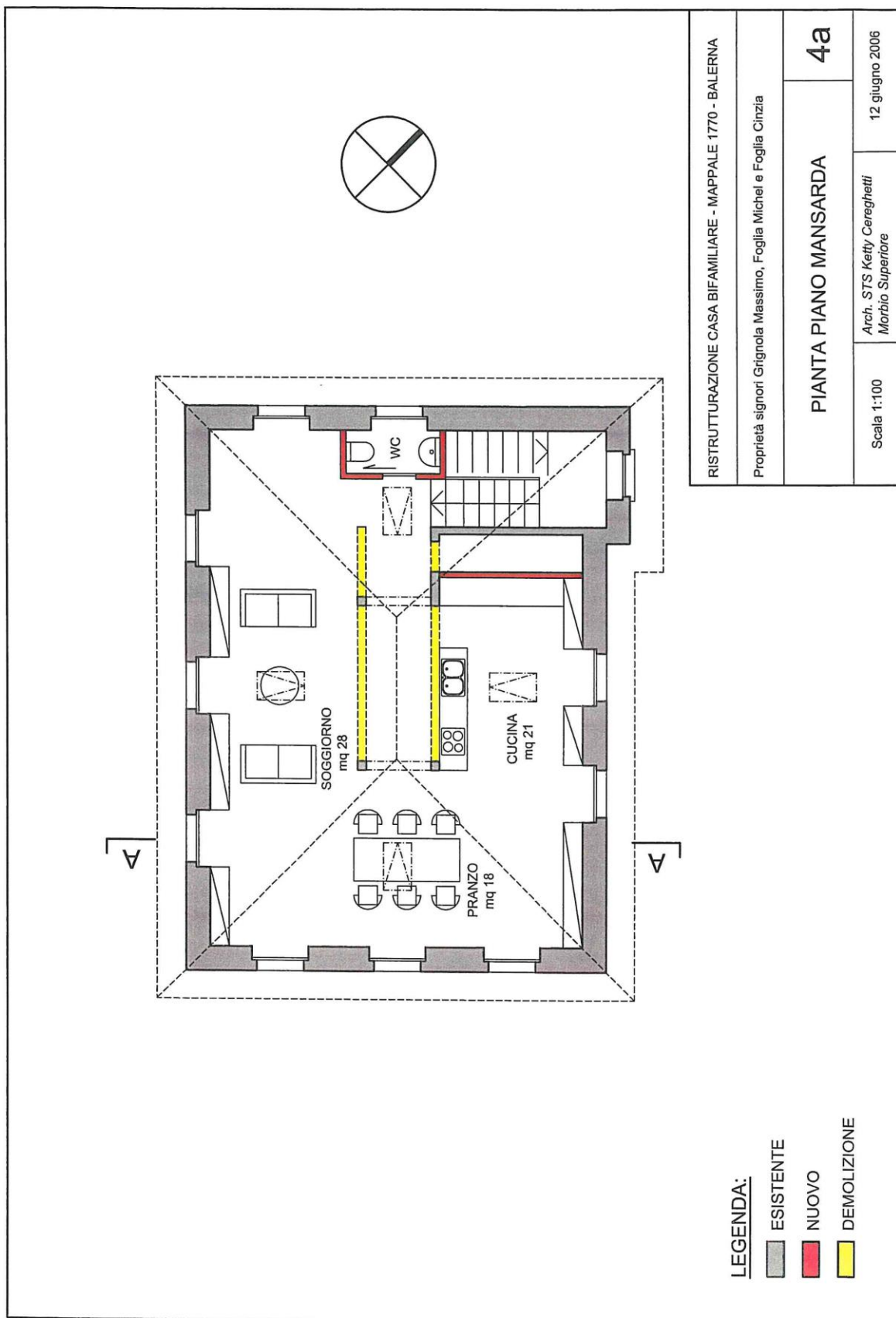
Mendrisio, 31.03.2025 09:42

L'Ufficiale dei registri



Piani appartamento (non in scala)



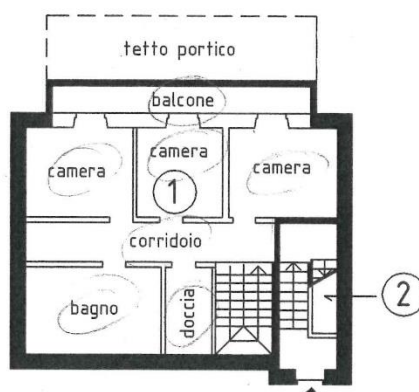


Piani della PPP - appartamento

PRIMO PIANO

- P.P.P. no. 1 : corridoio, tre camere, bagno, doccia e balcone.
P.P.P. no. 2 : Appartamento composto da: scala dal primo al second piano.

RESTO = PARTE COMUNE

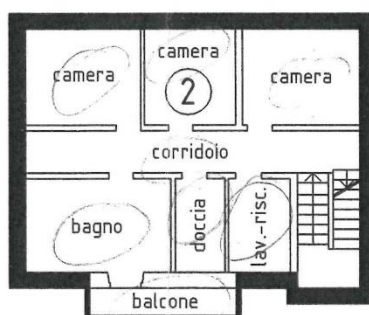


1:20

SECONDO PIANO

P.P.P. no. 2 : corridoio, tre camere, bagno, doccia, lavanderia -
riscaldamento, scala dal secondo al terzo piano e balcone.

RESTO = PARTE COMUNE

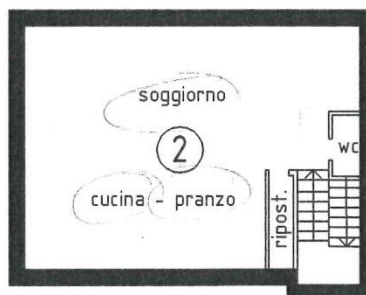


1:200

TERZO PIANO

P.P.P. no. 2 : cucina - pranzo - soggiorno, ripostiglio e wc.

RESTO = PARTE COMUNE

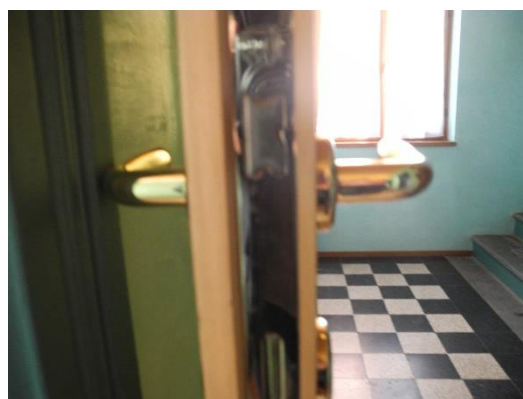
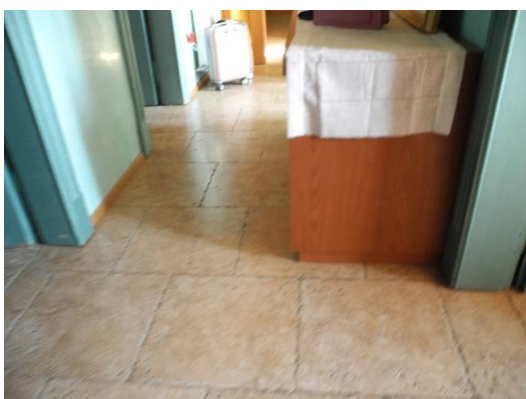
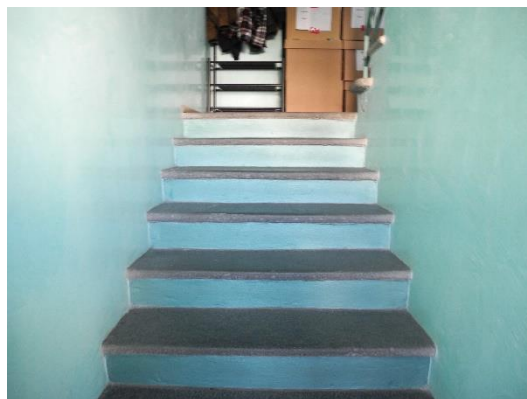
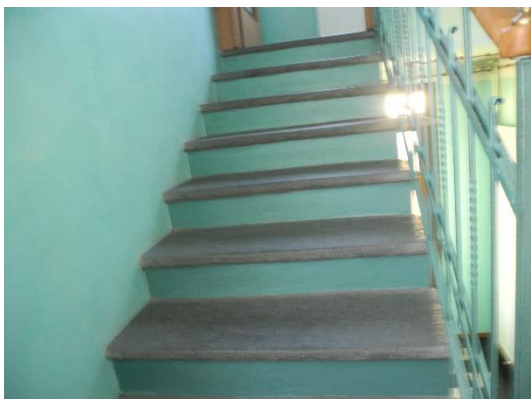


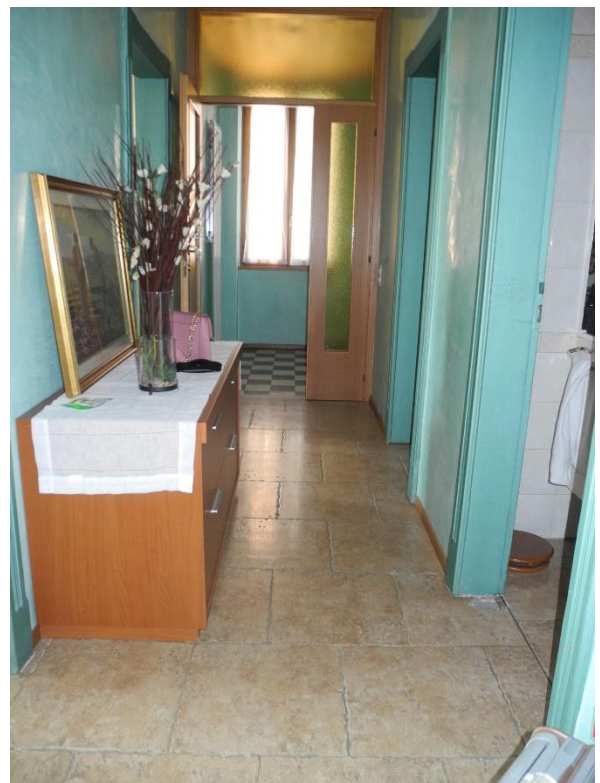
1:200

Documentazione fotografica

Interni PPP 27160

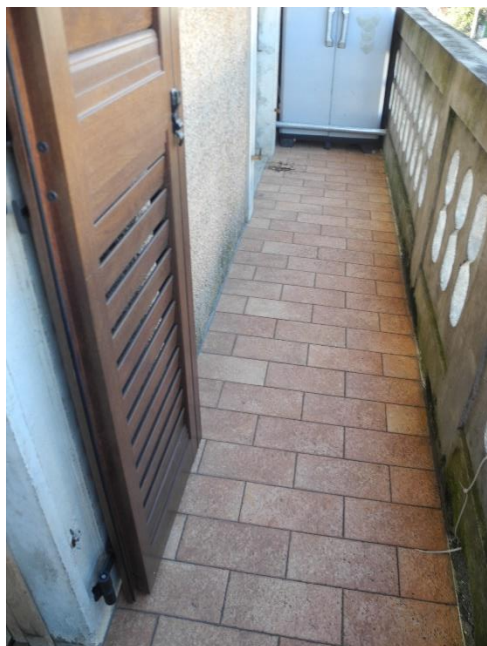
Scale interne e piano notte







Vista (piano notte)



Scale interne al piano mansarda

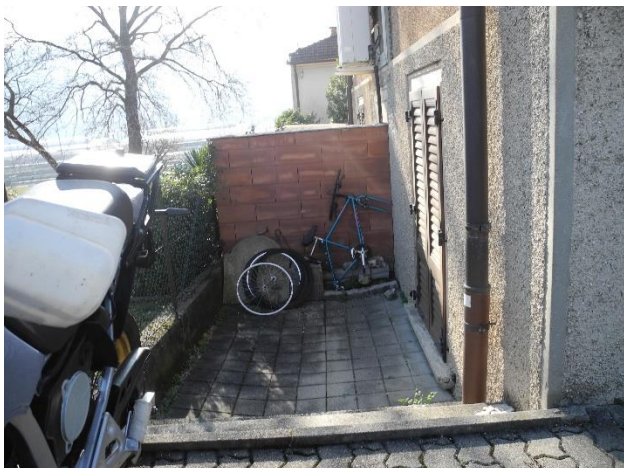


Piano mansarda





Assegnazioni



Facciate

