



Stefano Mazzetti Architettura Sagl

Architetto SUP/OTIA
Specialista antincendio VKF
Consulenze e incarti energetici
Perizie tecniche edili
Stime immobiliari

Casella postale 7
CH-6874 Castel San Pietro
IVA: CHE-268.054.694

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Proprietà Cappelli | Mappale 13 a Vacallo, PPP 5198

Scopo	Determinazione del valore commerciale
Committente	Ufficio di esecuzione, Mendrisio
Data	Marzo 2025

Sommario

1	PREMESSA	3
1.1	Incarico	3
1.2	Basi	3
1.3	Data di riferimento e riserve	3
2	OGGETTO.....	4
2.1	Analisi contesto ed edificio.....	4
2.2	Estratto mappa	5
2.3	Analisi dettagliata PPP e spese condominiali	7
2.4	Registro fondiario.....	7
2.5	Piano regolatore.....	8
2.6	Metrature	8
2.7	Condizioni dello stabile e della PPP	8
3	CALCOLI	9
3.1	Canoni locativi ottenibili.....	9
3.2	Valore locativo teorico	9
3.3	Tasso di capitalizzazione lordo.....	9
3.4	Valore da reddito sostenibile.....	9
3.5	Deprezzamento da vetustà.....	10
3.6	Valore dell'oggetto allo stato attuale	10
4	OSSERVAZIONI CONCLUSIVE	11
4.1	Sostanze nocive.....	11
4.2	Plausibilizzazione	11
5	VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO	11
6	ALLEGATI	12
6.1	Fotografie	12
6.2	Piano ripartizione PPP	17

1 PREMESSA

1.1 Incarico

L'ufficio di esecuzione di Mendrisio mi ha incaricato di eseguire una perizia di stima della PPP nr. 5198 sul fondo base particella numero 13 RFD di Vacallo per la vendita all'asta.

La proprietà è intestata al Signor Patrizio Cappelli.

L'appartamento è affittato.

1.2 Basi

- Estratto del registro fondiario del fondo base;
- estratto del registro fondiario della PPP;
- estratto dei piani di ripartizione delle PPP;
- visita della proprietà eseguita il 17 marzo 2025 con rilievo fotografico e accertamento dello stato dell'immobile, degli impianti e delle finiture.

1.3 Data di riferimento e riserve

La perizia fa riferimento allo stato dell'oggetto nel giorno di sopralluogo. I valori calcolati ed i riferimenti saranno attuali finché lo stato della proprietà o del mercato immobiliare non dovesse mutare in maniera rilevante.

La valutazione si basa su un breve sopralluogo. Si declina quindi ogni responsabilità per difetti di costruzione e altri danni non identificabili, non riscontrabili o volutamente celati durante lo stesso sopralluogo.

Non è nota la presenza di materiali e sostanze pericolose, quali amianto, gas radon, ecc. senza ulteriori indagini.

Si presuppone che lo stato e il funzionamento degli impianti e della struttura in generale corrispondano alle necessità di un utilizzo per uno stabile abitativo normale.

Non sono presenti in archivio comunale piani dell'edificio.

L'ufficio di esecuzione di Mendrisio mi ha incaricato di eseguire questa valutazione. Essa ha validità unicamente per lo stesso committente e solo allo scopo di messa all'asta.

Il Perito concede al committente diritto d'autore per la pubblicazione di estratti e per intero della presente valutazione su fogli ufficiali Ticinese e Svizzero e su internet.

2 OGGETTO

2.1 Analisi contesto ed edificio

Si tratta di un fondo costituito in PPP a Vacallo, più precisamente nella zona Letra. L'accesso allo stabile, sia pedonale che carrabile, è garantito dalla strada comunale "via Bellinzona".

La vicinanza con ai principali servizi e la tranquillità della zona rendono il contesto di Vacallo abbastanza favorevole.

La proprietà si inserisce in una zona caratterizzata dalla presenza di edifici di medio-grandi dimensioni; molti degli stessi edificati prima dell'avvento del piano regolatore.

La composizione dello stabile è la seguente: al piano terreno si trovano i garage riscaldati, le cantine assegnate, alcuni locali accessori ed il locale tecnico.

Ai livelli immediatamente superiori si trovano altri locali accessori e le lavanderie condominiali.

Fra il primo piano e l'ottavo piano si trovano 48 appartamenti di taglia mista.

La distribuzione verticale è garantita da due vani scale.

Gli spazi esterni sono tutti pavimentati e utilizzati come posteggi di proprietà.

La struttura principale è massiccia, in calcestruzzo armato e mattoni di cotto.

Pareti divisorie interne realizzate in mattoni di cotto.

Tetto piano zavorrato non praticabile. Lattoneria in rame.

Finestre in PVC con vetro doppio e protezioni solari mediate avvolgibili in alluminio.

Produzione del calore per riscaldamento mediante caldaia ad gas. L'edificio è connesso alla rete gas di AGE.

Resa del calore mediante radiatori a parete.

Le finiture sono di standard medio.

La costruzione è stata edificata nel 1964, ed è stato rinnovato nel corso degli anni.

L'ultima grande ristrutturazione è avvenuta nel 2004, con l'applicazione del cappotto, la sostituzione degli infissi ed il risanamento del tetto. Nel 2011 è stata posata la caldaia a gas a condensazione.

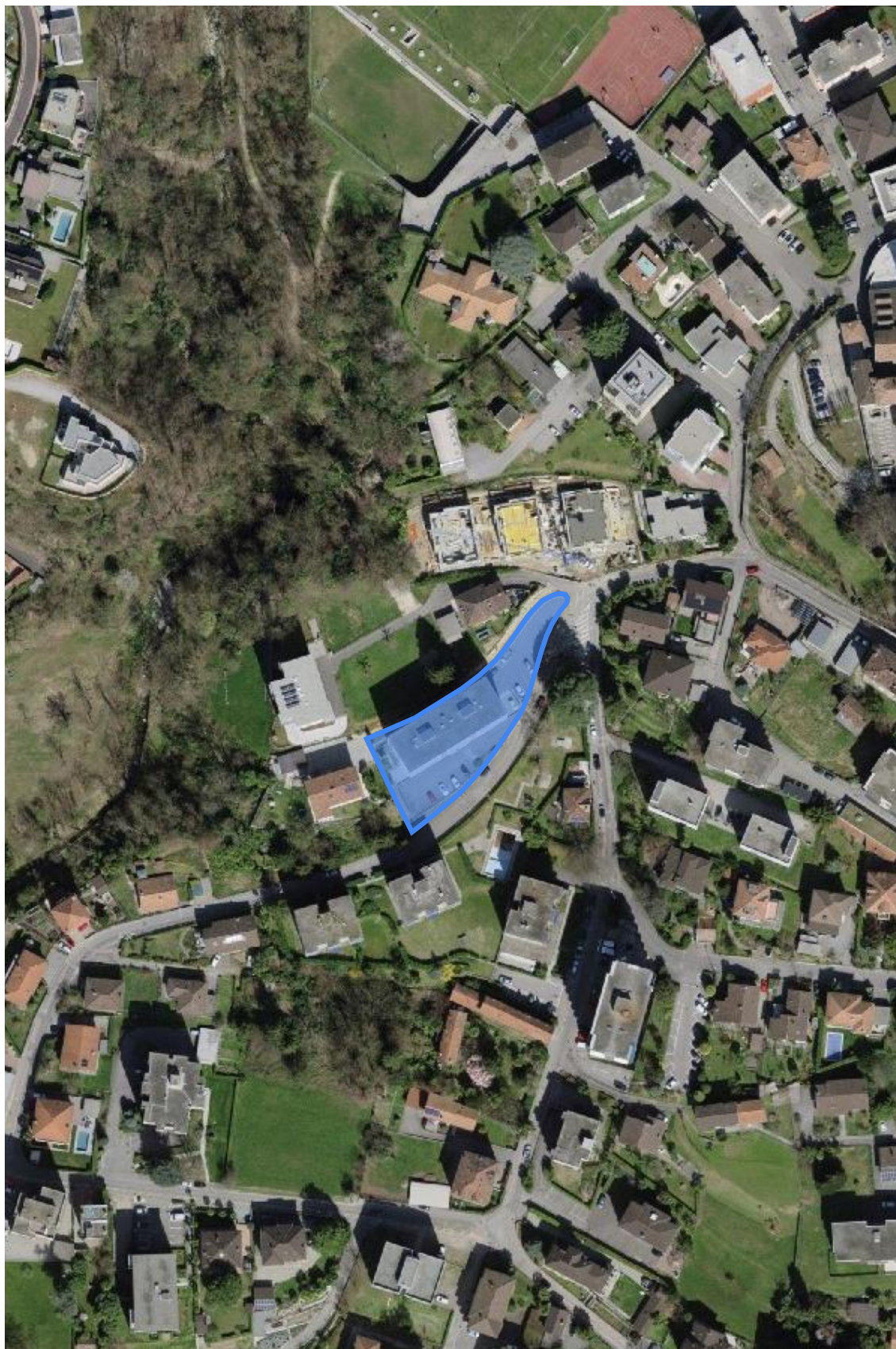
Lo scorso anno è stato nuovamente risanato il tetto.

Gli standard di risparmio energetici sono discreti.

2.2 Estratto mappa



Estratto mappa 1:1000



Ortofoto 1:2000

2.3 Analisi dettagliata PPP e spese condominiali

Il foglio PPP 5198 rappresenta l'appartamento da 4.5 locali al primo piano dello stabile.

L'appartamento è così composto: entrata su atrio, dal quale si può accedere a tutti gli altri locali. Locale giorno con cucina, camera matrimoniale, camera minore, disponibile, doccia, WC e balcone.

Il balcone è accessibile unicamente dal locale giorno.

Porte interne a cassetta in legno.

Cucina moderna in buono stato.

Pavimenti in piastrelle di cotto e klinker.

Impianto sanitario tradizionale con apparecchi a terra e cassette fuori muro.

Gabinetto nel WC senza cassetta e munito di pompa per evacuazione; talvolta le operazioni di scarico causano un leggero riflusso negli scarichi della doccia.

L'appartamento ha un garage privato e una cantina assegnata.

Le spese condominiali imputabili alla proprietà in oggetto sono pari a 3'465.- CHF.

L'affitto mensile per l'appartamento e la cantina è pari a 1'100 CHF, spese incluse.

Il garage è affittato a un condomine.

Il totale dei millesimi, utilizzato nei prossimi calcoli, è 21/1000.

2.4 Registro fondiario

A registro fondiario non sono iscritte servitù.

Valore di stima edificio abitativo	2'906'207.- CHF
Valore di stima edifici accessori	19'881.- CHF
<u>Valore di stima terreno complementare</u>	<u>693'437.- CHF</u>
Valore globale di stima ufficiale:	3'619'525.- CHF
 Valore di stima ufficiale PPP 5198 (21/1000)	 76'010.- CHF

2.5 Piano regolatore

Il piano regolatore situa i fondi in zona residenziale intensiva.

Le norme sono di principio poco restrittive. La prima zona è destinata prevalentemente alla residenza.

Indice di sfruttamento massimo	1
Indice di occupazione massimo	25 %
Altezza massima	16.0 m

L'edificio oggetto della stima supera i valori massimi in quanto è stato edificato prima dell'avvento del piano regolatore.

2.6 Metrature

Le metrature sono state ricavate dal piano di abitabilità.

L'appartamento ha una superficie pari a 64.82 mq.

Il balcone ha una superficie pari a 4.25 mq.

La cantina ha una superficie pari a 2.6 mq.

Superficie complessiva per i calcoli seguenti è pari a 68.25 mq.

Balcone e cantina calcolati al 50%.

2.7 Condizioni dello stabile e della PPP

Lo stabile in cui si colloca la proprietà in oggetto è pure in buono stato. L'involucro è in buono stato; sia per quanto riguarda le superfici che le protezioni solari ed i serramenti.

La proprietà in oggetto è in buono stato.

Si segnala una grande macchia da infiltrazione sul soffitto della doccia, a ridosso del vano tecnico. La stessa è presente da alcuni anni e ricomparsa dopo almeno due interventi di verniciatura.

Si segnala inoltre una piastrella danneggiata sulla soglia del balcone e una crepa sopra la porta della doccia.

3 CALCOLI

Vista la particolare posizione e natura dell'immobile è stato deciso di svolgere un'analisi immobiliare a reddito, secondo le indicazioni SIV.
Questo tipo di valutazione ricava il valore di vendita di un immobile basandosi sui canoni d'affitto ottenibili per tipo di struttura, godibilità e finiture.

3.1 Canoni locativi ottenibili

La statistica svizzera indica un affitto medio annuo al mq per la zona del Mendrisiotto pari a 210 CHF.

Trattandosi di un appartamento in uno stabile molto grande e dalle finiture di medio standard è stato deciso di assegnare un valore di affitto annuo al mq pari a 190 CHF.

3.2 Valore locativo teorico

Valore locativo	SUP mq 68.25 a 190 CHF/mq.anno	12'967.- CHF
Valore locativo posto auto	1 posti a 1'440 CHF/annui	1'440.- CHF

Valore locativo teorico annuo totale	14'407.- CHF
--------------------------------------	--------------

3.3 Tasso di capitalizzazione lordo

Per calcolare il tasso di capitalizzazione viene presupposta una quota ipotecaria pari all'80% ad un tasso ipotecario del 1.8% e ad una quota del capitale proprio pari al 20% con un ritorno di investimento del 2.0%.
Vengono poi ponderati costi vari di manutenzione, amministrazione, gestione, sfritto e accantonamenti.

Questo porta ad un tasso di capitalizzazione calcolato del	4.04%
--	-------

3.4 Valore da reddito sostenibile

Dividendo il valore locativo teorico per il tasso di locazione si ottiene il valore a reddito non deprezzato

$14'407.- / 4.04\% = 356'609.-$ CHF	356'000.- CHF
-------------------------------------	---------------

3.5 Deprezzamento da vetustà

Costi di riproduzione dello stabile calcolati moltiplicando il volume stimato dello stabile per il costo al mc.

$13'500 \text{ mc} \times 700 \text{ CHF/mc} = 9'450'000.- \text{ CHF}$

Costi accessori pari al 3% = 283'500.- CHF

Costi di riproduzione 9'733'500.- CHF

Costi di rinnovo calcolati al 50% per in ciclo di rinnovo di 35 anni.

Costi di rinnovo 4'866'750.- CHF.

di cui parte imputabile alla proprietà (21/1000)

102'202.- CHF

Età tecnica	Componente	DVC	DVR	ET
	Rivestimento	55	35	20
	Installazioni	30	15	15
	Allestimenti	20	10	10
	Media	35		15

Deprezzamento complessivo dello stabile

$102'202.- \text{ CHF} \times 27.2\% = 27'799.- \text{ CHF}$

28'000.- CHF

3.6 Valore dell'oggetto allo stato attuale

Valore a reddito

356'000.- CHF

Deprezzamento per vetustà

- 28'000.- CHF

328'000.- CHF

4 OSSERVAZIONI CONCLUSIVE

4.1 Sostanze nocive

Il perito non si è soffermato con attenzione sulla presenza di sostanze nocive nell'oggetto in valutazione. Vista l'età dello stabile la presenza delle stesse è presumibile. Se il committente dovesse ritenerlo necessario per una migliore valutazione si invita a consultare un esperto in materia.

4.2 Plausibilizzazione

I risultati calcolati ed ottenuto sono frutto di canoni locativi plausibili e ottenibili sul mercato.

5 VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO

328'000.- CHF

Il perito dichiara di avere eseguito questa valutazione immobiliare con diligenza e senza pregiudizi e che il valore finale è stato calcolato secondo scienza e coscienza.

Il valutatore
Arch. Stefano Mazzetti

Allegati:

- estratto del registro fondiario
- fotografie dal sopralluogo
- piano abitabilità

6 Allegati

6.1 Fotografie



Facciate Sud e Ovest



Garage tipo



Locale giorno



Balcone



WC



Doccia



Dettaglio danno infiltrazione



Dettaglio crepa sopra porta della doccia



Camera minore

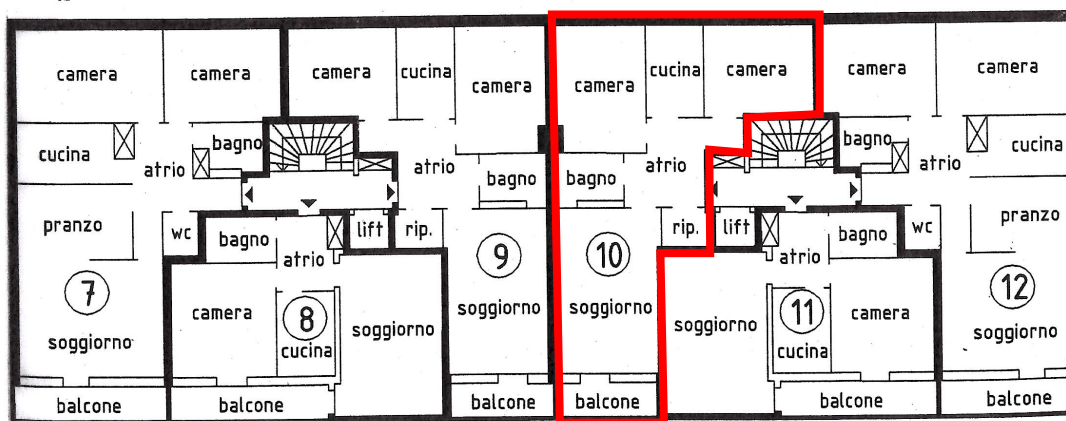


Disponibile



Camera matrimoniale

6.2 Piano ripartizione PPP



Primo piano– fuori scala

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

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: VACALLO

Numero fondo: 13

Tipo fondo: FONDO COSTITUITO IN PROPRIETA' PER PIANI (PPP)

Superficie totale: mq 1733

Ubicazione: Letra

Numero piano: 1

Intavolazione nel SIFTI: 09.02.2001

COPERTURA DEL SUOLO

A	mq	533	EDIFICIO
B	mq	33	EDIFICIO
C	mq	34	EDIFICIO
NE	mq	1'133	SUPERFICIE NON EDIFICATA - RIVESTIMENTO DURO

FOGLI COSTITUENTI LA PPP

Foglio	5189	22 / 1000
Foglio	5190	16 / 1000
Foglio	5191	10 / 1000
Foglio	5192	10 / 1000
Foglio	5193	16 / 1000
Foglio	5194	22 / 1000
Foglio	5195	25 / 1000
Foglio	5196	16 / 1000
Foglio	5197	21 / 1000
Foglio	5198	21 / 1000
Foglio	5199	16 / 1000
Foglio	5200	25 / 1000
Foglio	5201	25 / 1000
Foglio	5202	16 / 1000
Foglio	5203	21 / 1000
Foglio	5204	21 / 1000
Foglio	5205	16 / 1000
Foglio	5206	25 / 1000
Foglio	5207	26 / 1000
Foglio	5208	39 / 1000
Foglio	5210	22 / 1000

Foglio	5211	17 / 1000
Foglio	5212	26 / 1000
Foglio	5213	26 / 1000
Foglio	5214	17 / 1000
Foglio	5215	22 / 1000
Foglio	5216	22 / 1000
Foglio	5217	17 / 1000
Foglio	5218	26 / 1000
Foglio	5219	26 / 1000
Foglio	5220	17 / 1000
Foglio	5221	22 / 1000
Foglio	5222	22 / 1000
Foglio	5223	17 / 1000
Foglio	5224	26 / 1000
Foglio	5225	26 / 1000
Foglio	5226	39 / 1000
Foglio	5228	22 / 1000
Foglio	5229	17 / 1000
Foglio	5230	26 / 1000
Foglio	5231	33 / 1000
Foglio	5232	12 / 1000
Foglio	5233	23 / 1000
Foglio	5234	41 / 1000
Foglio	5236	27 / 1000

COSTITUZIONE PPP, DG 6987/25.08.2003
MODIFICA COSTITUZIONE PPP, DG 1258/10.02.2010
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 3259/15.04.2015

SERVITU'

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

Nessuna.

MENZIONI

PIANO REGOLATORE
DG 5097/10.11.1983

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE: VEDI FOGLI PPP
DG 6999/25.08.2003

REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP)

DG 1261/10.02.2010, DG 7270/09.10.2020

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, 25.02.2025 11:21



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 Vacallo

Fondo 13

Superficie totale mq 1.733

Valore globale di stima

3.619.525 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

Terreno complementare

1.733 mq

693.437 CHF

Edifici

A	Edificio abitativo
B	Edificio accessorio
C	Edificio accessorio

Sedime (mq)

534
31
34

Stima (CHF)

2.906.207
9.356
10.525

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, 25.02.2025 11:21

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

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: VACALLO
Numero fondo: 13
Numero foglio PPP: 5198
Quota di PPP: 21 / 1000

DESCRIZIONE DEL FOGLIO DI PROPRIETA' PER PIANI (PPP)

Comproprietà del fondo-part. 13, con diritto esclusivo
sull'appartamento Nr. 10, al primo piano, composto di:
atrio, cucina, soggiorno, due camere, ripostiglio,
bagno e balcone

PROPRIETA'

CAPPELLI PATRIZIO, 17.03.1967

Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 5573/01.07.2013

SERVITU'

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

PIGNORAMENTO DI FR. 81'000.00 + INTERESSI E SPESE
DG 8352/29.09.2023

PIGNORAMENTO DI FR. 5'200.00 + INTERESSI E SPESE

DG 7612/04.09.2024

PIGNORAMENTO DI FR. 11'844.55 + INTERESSI E SPESE
DG 1252/10.02.2025

MENZIONI

REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP)
DG 1261/10.02.2010, DG 7270/09.10.2020

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

- F IPOTECA LEGALE di grado LEG
(I.L. DELLA COMUNITA' DEI PROPRIETARI DELLA PPP)
FR 2'805.55 5.00 %
COMUNIONE DEI COMPROPRIETARI DEL
CONDOMINIO LA RESIDENZA, VACALLO
DG 2178/08.03.2019
- ISCRIZIONE IN VIA DEFINITIVA, DG 3564/30.04.2019
- G IPOTECA LEGALE di grado LEG
(I.L. DELLA COMUNITA' DEI PROPRIETARI DELLA PPP)
FR 7'013.30 5.00 %
COMUNIONE DEI COMPROPRIETARI DEL
CONDOMINIO LA RESIDENZA PART. 13
RFD, VACALLO
DG 6835/10.08.2023
- ISCRIZIONE IN VIA DEFINITIVA, DG 2995/16.04.2024
- D CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso
FR 105'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 7008/25.08.2003
Società cooperativa
BANCA RAIFFEISEN DELLA CAMPAGNADORNA
SOCIETA' COOPERATIVA, STABIO
DG 5487/07.07.2016
- IN PARZIALE SOSTITUZIONE DG. 918 DEL 16.06.1962, DG. 2789
DEL 05.04.1995 E DG. 3562 DEL 16.05.1995
DG 7008/25.08.2003
- AUMENTO DI SOMMA, DG 503/24.01.2006
- E CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso
FR 167'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 5575/01.07.2013
Società cooperativa
BANCA RAIFFEISEN DELLA CAMPAGNADORNA
SOCIETA' COOPERATIVA, STABIO
DG 5488/07.07.2016

**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, 25.02.2025 11:21

