



Stefano Mazzetti Architettura Sàrl

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 Quadri | mapp. 73 a Mendrisio-Ligornetto

Scopo Determinazione del valore commerciale

Committente Ufficio di esecuzione, Mendrisio

Data Aprile 2024

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	Registro fondiario.....	7
2.4	Piano regolatore.....	7
2.5	Metrature	7
2.6	Condizioni dello stabile	7
3	CALCOLI	8
3.1	Canoni locativi ottenibili.....	8
3.2	Valore a reddito	8
3.3	Tasso di capitalizzazione lordo.....	8
3.4	Valore da reddito sostenibile.....	8
3.5	Deprezzamento da vetustà.....	9
3.6	Valore dell'oggetto allo stato attuale	9
4	OSSERVAZIONI CONCLUSIVE	10
4.1	Sostanze nocive.....	10
4.2	Plausibilizzazione	10
5	VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO	10
6	ALLEGATI	11
6.1	Fotografie	11
6.2	Piani indicativi.....	16

1 PREMESSA

1.1 Incarico

L'ufficio di esecuzione di Mendrisio mi ha incaricato di eseguire una perizia di stima della proprietà sul fondo base particella numero 73 RFD di Mendrisio-Ligornetto per la vendita all'asta.

La proprietà è intestata interamente al signor Raffaele Quadri.

Attualmente l'oggetto è diviso in 3 appartamenti, uno padronale e due locati su base annuale.

1.2 Basi

- Estratto del registro fondiario del fondo base;
- piani indicativi dello stabile;
- visita della proprietà eseguita il 4 aprile 2024 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.

Non è stato possibile visionare all'appartamento intermedio poiché l'affittuaria ha negato l'accesso.

È stato pure negato l'accesso alla camera da letto dell'appartamento padronale.

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.

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 una casa plurifamiliare nel quartiere di Ligornetto, comune di Mendrisio, più precisamente nel nucleo.

L'accesso alla parcella, carrabile e pedonale, è mediante via Furnasee, una strada comunale senza uscita.

La tranquillità della zona e la limitata distanza dai principali servizi rendono il contesto di Ligornetto piuttosto favorevole.

La zona in cui si inserisce l'oggetto risulta densamente edificata con pochi di spazi verdi fra le proprietà. Questo è tipico dei nuclei storici ticinesi e non viene calcolato come fattore negativo.

L'edificio è costituito da tre unità abitative e si sviluppa su quattro livelli.

Al piano terreno si trovano locali accessori, di deposito e un'autorimessa aperta.

Al primo piano si trova l'appartamento padronale, composto da soggiorno con cucina, bagno, camera da letto e camera separata.

Al secondo piano si trova un appartamento composto da soggiorno con cucina, bagno e due camere da letto.

Al terzo e ultimo piano si trova un appartamento composto da soggiorno con cucina, bagno e camera da letto.

La struttura principale è in pietra naturale e mattoni di cotto.

Struttura del tetto in legno, copertura in tegole. Lattoneria in acciaio.

Finestre in alluminio con doppio vetro ai piani 2P e 3P; finestre in legno a vetro singolo e protezioni solari mediante persiane in legno al 1P.

Porte interne, sia a cassetta che applicate, in legno.

Cucine semplici con apparecchi standard al 2P e 3P. Molto semplice al 1P.

Pavimenti in piastrelle di ceramica e parquet di legno.

Impianto sanitario tradizionale con apparecchi sospesi, cassette immurate.

Produzione del calore per riscaldamento e per acqua calda sanitaria per gli appartamenti al 2P e 3P mediante caldaia a gas. Distribuzione del calore mediante tubi sottomuro, resa mediante serpentine. Entrambi gli appartamenti sono inoltre dotati di una stufa a legna.

Per l'appartamento padronale invece riscaldamento con stufa e ACS mediante boiler elettrico.

Impianto elettrico e idraulico sottomuro.

Posto auto coperto al piano terreno.

All'esterno, sul retro, vi è un piccolo spazio esterno privato cintato con un piccolo pollaio.

La costruzione è stata edificata nella prima metà del 20esimo secolo.

Nel corso degli anni sono stati effettuati diversi lavori di ristrutturazione, l'ultimo nel 2012 dove sono stati ristrutturati i due appartamenti superiori.

Annessa alla proprietà sono presenti due mappali in comproprietà coattiva, il cortile e l'ingresso alla corte.

Gli standard energetici impiegati sono da considerarsi obsoleti.

2.2 Estratto mappa



Estratto mappa 1:500



Ortofoto 1:1000

2.3 Registro fondiario

A registro fondiario non sono indicate servitù che pregiudicano il valore finale della proprietà.

Valore di stima edificio abitativo	204'662.- CHF
Valore di stima edificio accessorio	0.- CHF
Valore di stima terreno complementare	7'685.- CHF
Valore globale di stima ufficiale:	212'347.- CHF

2.4 Piano regolatore

Il piano regolatore situa il fondo in una zona regolamentata da un piano particolareggiato del nucleo di villaggio.

La zona prevede principalmente solo contenuti residenziali, sono ammesse piccole attività artigianali, purché le ripercussioni ambientali e foniche siano compatibili con la residenza.

Le NAPR sono molto restrittive. Tutti gli interventi progettati dovranno rispettare ed inserirsi in maniera armonica nel contesto del nucleo.

Non vengono per contro fissati di indici di sfruttamento o di occupazione.

Il piano particolareggiato classifica l'edificio come "a vincolo di mantenimento della volumetria". Inoltre, la facciata è soggetta a vincolo conservativo parziale.

2.5 Metrature

Le metrature sono state ricavate dai piani

L'appartamento al 1P ha una superficie netta pari a 52 mq.

L'appartamento al 2P ha una superficie netta pari a 58 mq.

L'appartamento al 3P ha una superficie netta pari a 62 mq.

2.6 Condizioni dello stabile

La proprietà è in discreto stato ed abitabile.

Non si riscontrano lacune alla struttura portante.

Gli impianti sono in stato accettabile e funzionali. La vasca da bagno al 3P è in fase di riparazione.

L'involucro è in pessimo stato, i serramenti sono in discreto stato e le persiane in pessimo stato.

Vi è una notevole discrepanza di finiture e stato fra l'appartamento padronale e gli appartamenti in affitto, con gli ultimi che vantano finiture meglio curate e una manutenzione migliore.

Si segnala inoltre la presenza di diverse bombole di gas per riscaldamento non stoccate secondo norme antincendio (VKF), che rappresentano un marcato rischio d'incendio.

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 175-200 CHF.

Trattandosi di un edificio d'appartamenti dagli spazi minuti, dagli standard energetici obsoleti e dalle finiture nella media è stato deciso di assegnare un valore di affitto annuo al mq pari a 150 CHF per gli appartamenti al 2P e 3P, 130 per l'appartamento padronale.

3.2 Valore a reddito

Valore locativo app 1P	SUP mq 52 a 130 CHF/mq.anno	6'760.- CHF
Valore locativo app 2P	SUP mq 58 a 150 CHF/mq.anno	8'700.- CHF
Valore locativo app 3P	SUP mq 62 a 150 CHF/mq.anno	9'300.- CHF
Valore locativo posto auto	1 posto a 960 CHF/annui	960.- CHF
Valore locativo teorico annuo totale		25'720.- 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 2.5% e ad una quota del capitale proprio pari al 20% con un ritorno di investimento del 1.0%.
Vengono poi ponderati costi vari di manutenzione, amministrazione, gestione, sfritto e accantonamenti.

Questo porta ad un tasso di capitalizzazione calcolato del 4.7%

3.4 Valore da reddito sostenibile

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

$25'720.- / 4.7\% = 547'234.-$ CHF 545'000.- CHF

3.5 Deprezzamento da vetustà

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

$995.3 \text{ mc} \times 550 \text{ CHF/mc} = 547'415.- \text{ CHF}$

Costi accessori pari al 2% = 10'948.- CHF

Costi di riproduzione 558'363.- CHF

Costi di rinnovo calcolati al 50% per in ciclo di rinnovo di 30 anni.

Costi di rinnovo 279'181.- CHF.

Età tecnica	Componente	DVC	DVR	ET
	Rivestimento	50	15	35
	Installazioni	25	15	10
	Allestimenti	15	9	6
	Media	30		17

Deprezzamento complessivo dello stabile

$279'181.- \text{ CHF} \times 42.3\% = 118'093.- \text{ CHF}$

120'000.- CHF

3.6 Valore dell'oggetto allo stato attuale

Valore a reddito 545'000.- CHF

Quote terreni in comproprietà coattiva 5'000.- CHF

Deprezzamento per vetustà - 120'000.- CHF

430'000.- 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. 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

430'000.- 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 mappa
- estratto del registro fondiario
- piani indicativi dello stabile
- fotografie dal sopralluogo

6 Allegati

6.1 Fotografie



Facciata Ovest



Facciata Est



1P – Soggiorno



1P – Camera separata



3P – Soggiorno con cucina



3P – Soggiorno con cucina



3P – Bagno



3P – Camera da letto

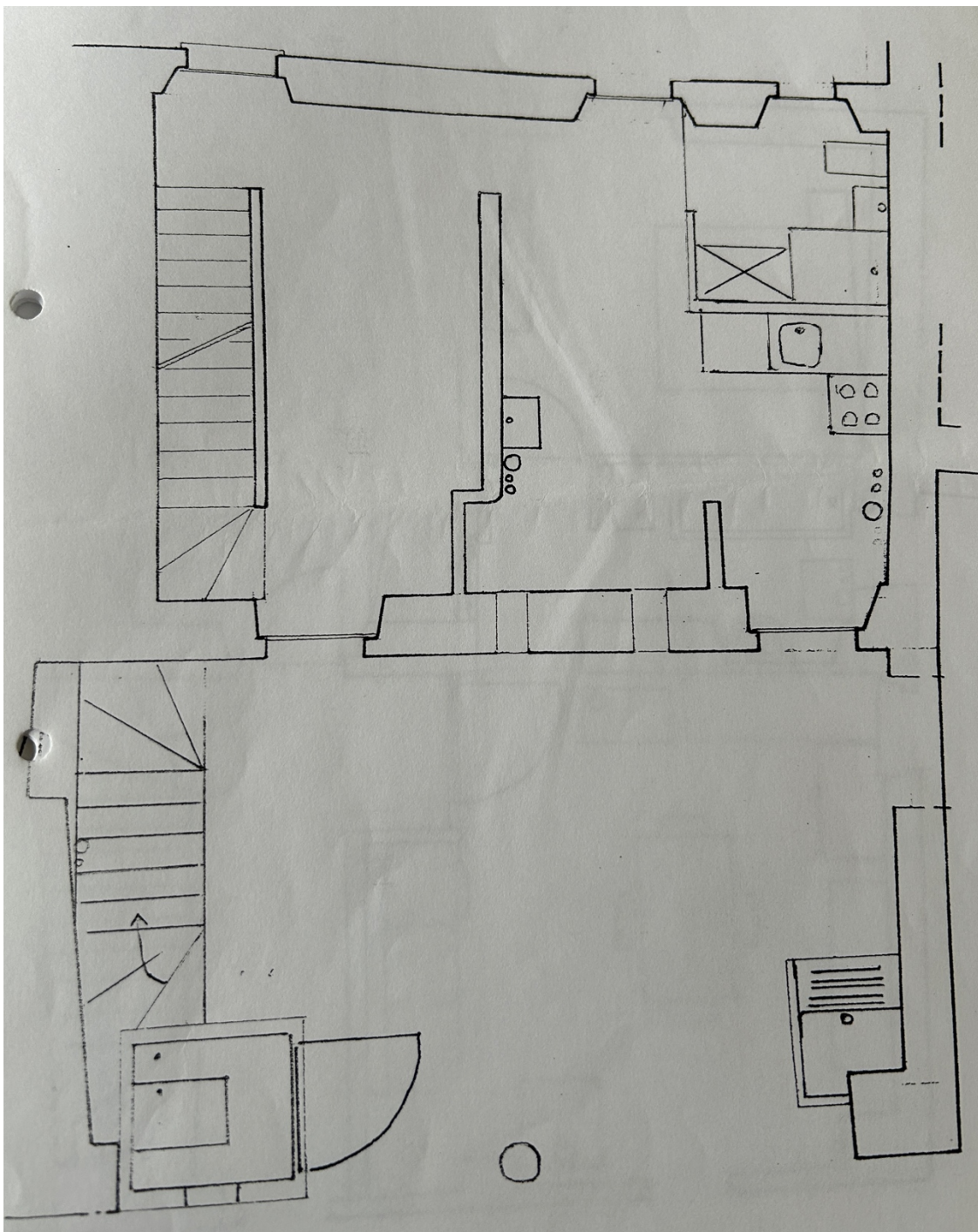


PT – Locale deposito

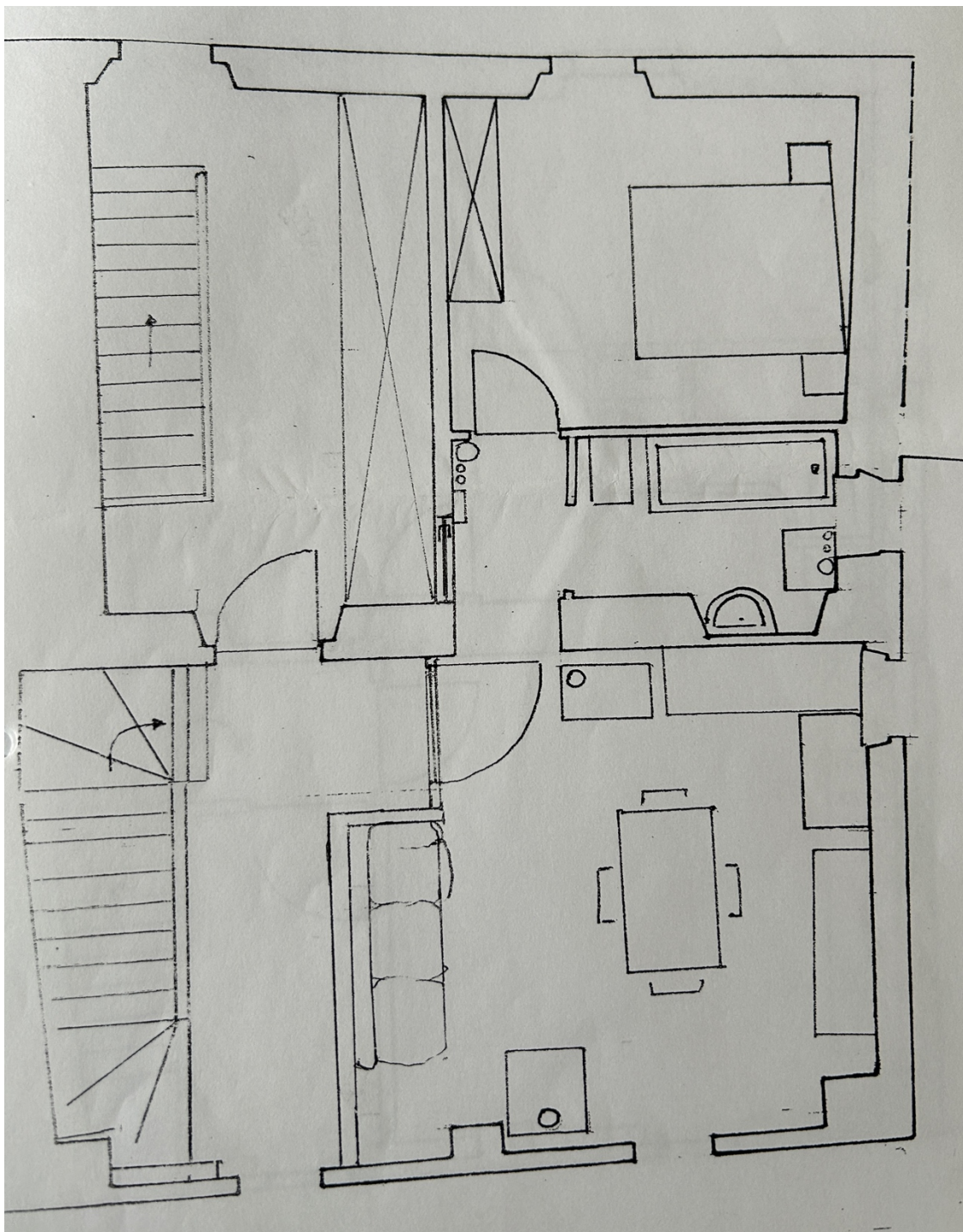


PT – Zona tecnica, stoccaggio fuori norma VKF

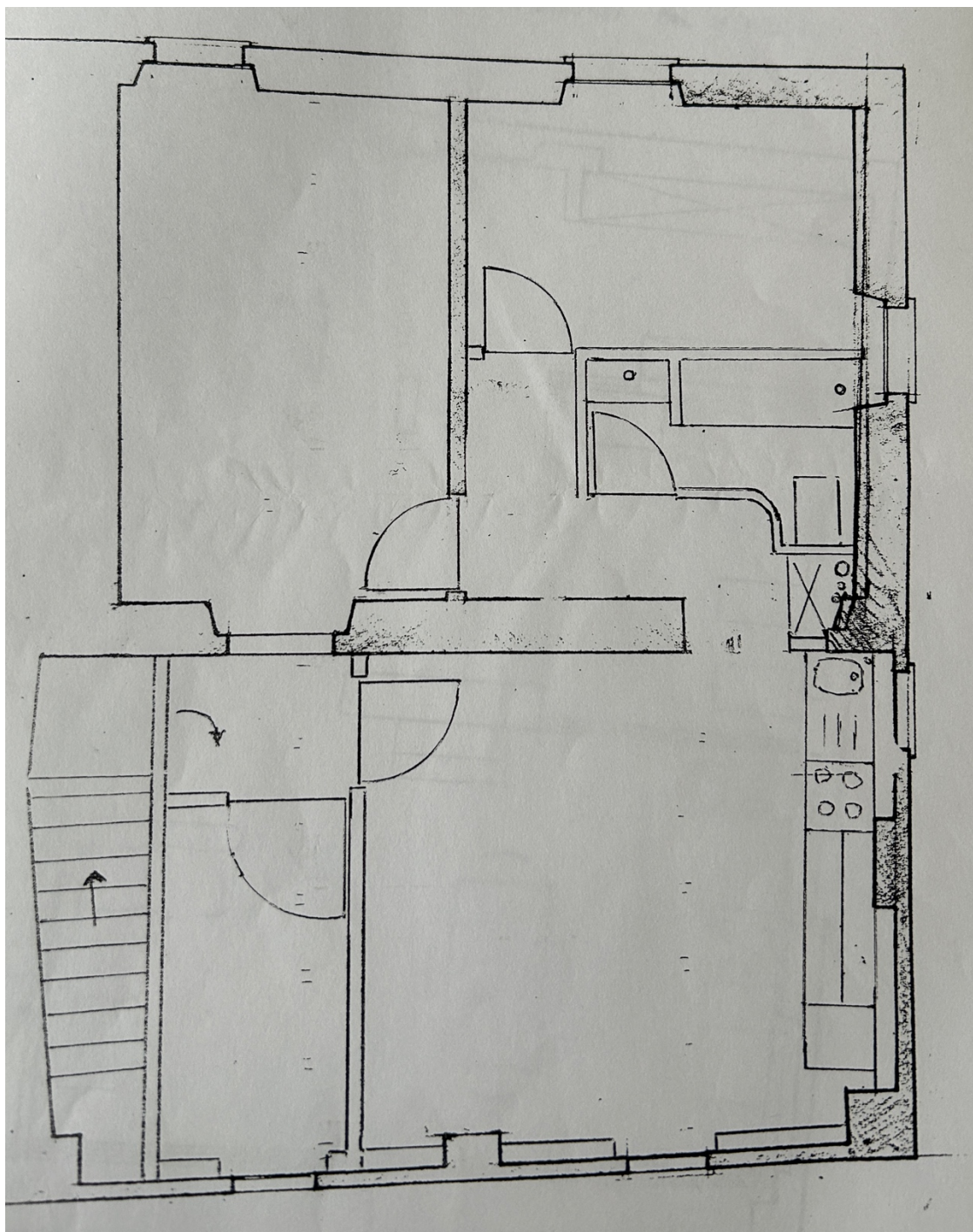
6.2 Piani indicativi



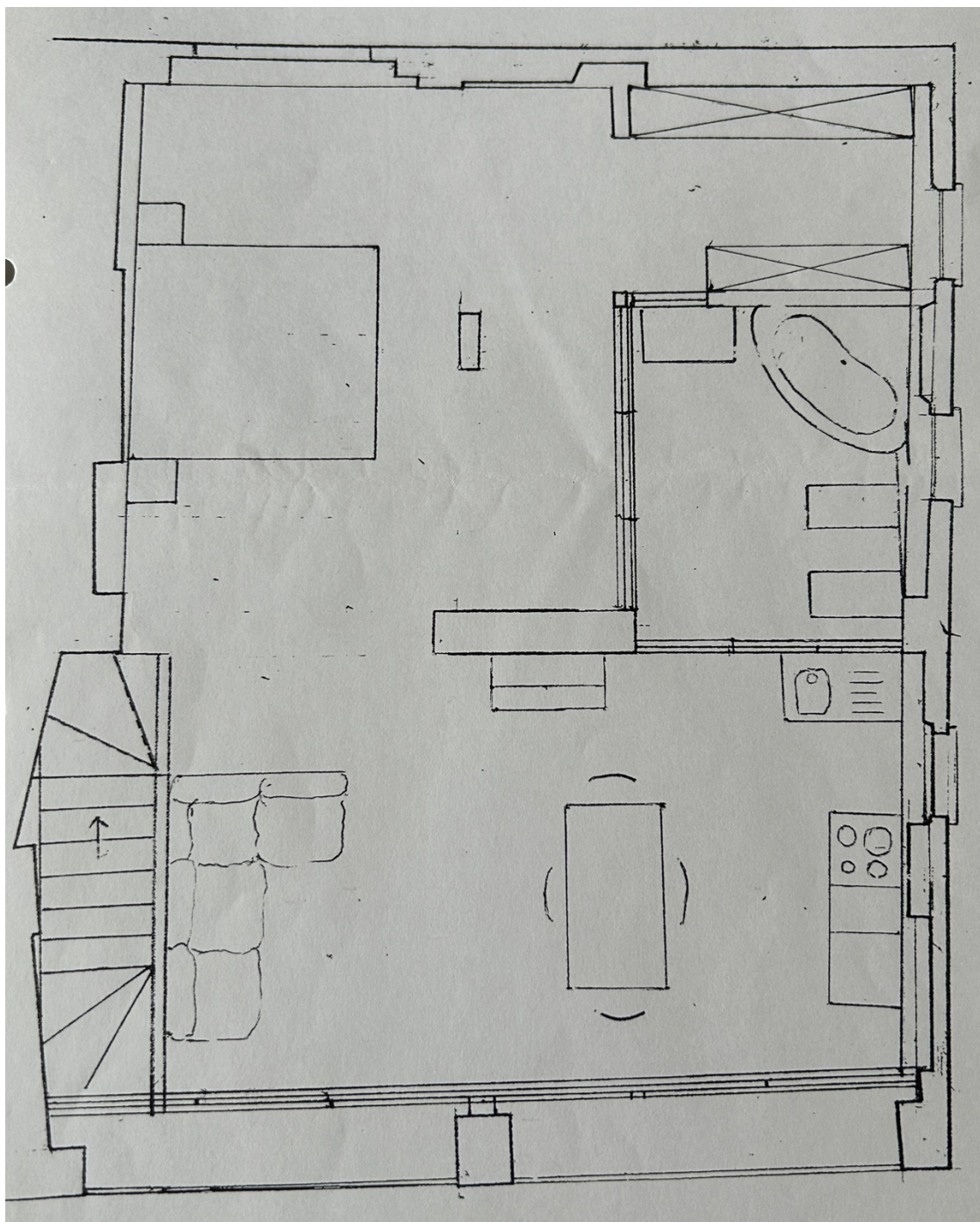
Piano terreno – fuori scala



Primo piano – fuori scala



Secondo piano – fuori scala



Terzo piano – fuori scala