



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 Benedetto | Mappale 77 a Vacallo, PPP 31337

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 abitabilità	18

1 PREMESSA

1.1 Incarico

L'ufficio di esecuzione di Mendrisio mi ha incaricato di eseguire una perizia di stima della PPP nr. 31337 sul fondo base particella numero 77 RFD di Vacallo per la vendita all'asta.

La proprietà è intestata al Signor Giuliano Benedetto.

L'appartamento è affittato ma vuoto.

1.2 Basi

- Estratto del registro fondiario del fondo base;
- estratto del registro fondiario della PPP;
- estratto dei piani di abitabilità;
- visita della proprietà eseguita l'11 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.

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 Marangone.

L'edificio è composto da quattro piani fuori terra e un semi-interrato. L'accesso veicolare e pedonale è garantito mediante via Lombardia, strada privata e sterrata che si dirama dalla cantonale Via al Colle.

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

La zona in cui si inserisce l'oggetto si trova al limite della zona edificabile, di conseguenza gli spazi verdi non mancano. È però da segnalare un forte inquinamento acustico causato dall'asse autostradale A2.

La composizione dello stabile è la seguente: al piano semi-interrato si trovano i locali tecnici, la lavanderia comune, le cantine e due unità abitative.

I tre piani superiori presentano quattro unità abitative cadauno (eccezione fatta per il 1P, dove le due unità verso monte presentano una camera extra), mentre l'ultimo piano è occupato interamente da un attico.

Distribuzione ai piani con vano scale e lift comuni.

La struttura principale massiccia è realizzata in calcestruzzo armato.

Pareti rivestite con cappotto termico.

Pareti divisorie interne realizzate in mattoni di cotto e calcestruzzo.

Tetto pendente in legno, con copertura in tegole. Lattoneria in rame.

Finestre in PVC con vetro triplo e protezioni solari mediante lamella a pacco in alluminio.

Produzione del calore per riscaldamento e per acqua calda sanitaria mediante pompa di calore aria-acqua, posizionata al piano semi-interrato.

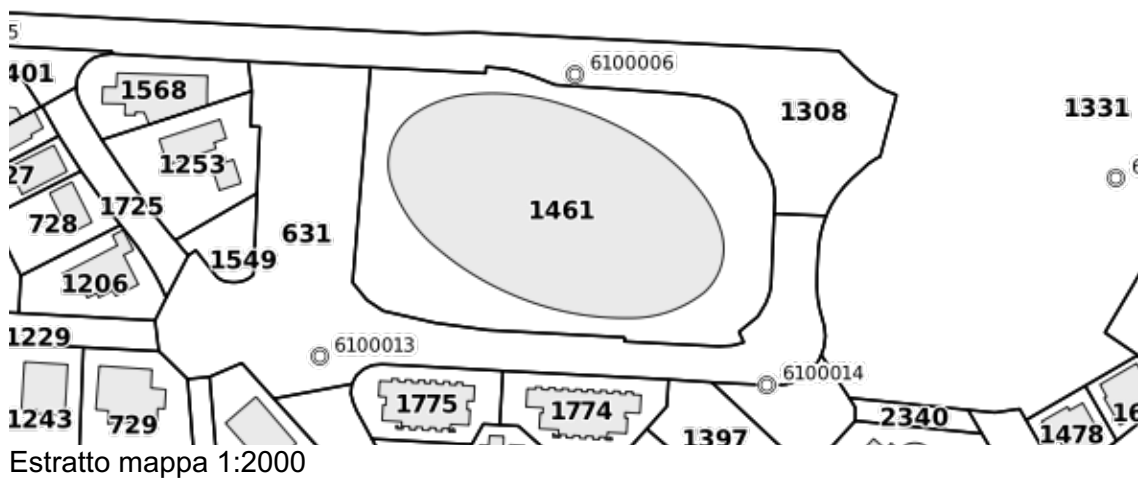
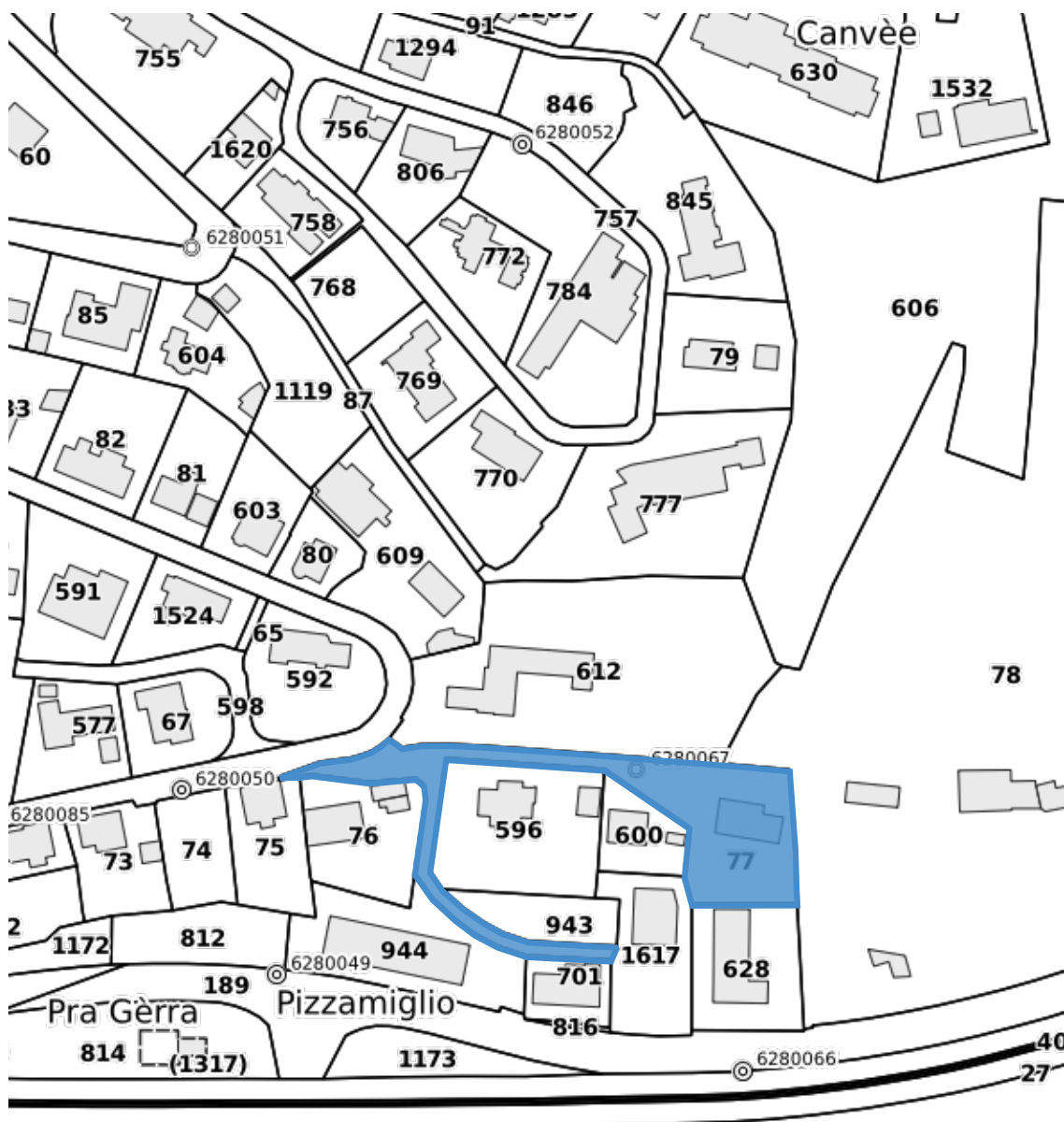
Resa del calore mediante serpentine.

Spazi esterni comuni ad eccezione di giardini privati assegnati alle PPP con uscita diretta all'esterno.

Le finiture sono di medio standard.

La costruzione è stata edificata nel 2021, gli standard di risparmio energetici sono buoni.

2.2 Estratto mappa





Ortofoto 1:2000

2.3 Analisi dettagliata PPP e spese condominiali

Il foglio PPP nr 31337 rappresenta l'appartamento numero 12 al primo piano.

La composizione è la seguente: entrata su zona giorno con cucina, due camere da letto, bagno, atrio notte, doccia e loggia.

Loggia accessibile dalla zona giorno e da una camera.

Porte interne a cassetta in legno.

Cucina arredata con apparecchi di medio standard.

Pavimenti rivestiti con parquet in tutti i locali ad eccezione dei bagni e della loggia.

Impianto sanitario standard con apparecchi sospesi, cassette immurate.

Al piano semi-interrato si trova la cantina di proprietà.

Il posteggio di proprietà si trova all'esterno dello stabile, senza copertura.

Le spese condominiali imputabili alla proprietà in oggetto sono pari a 3'095.10 CHF annui.

L'affitto mensile è pari a 1'500.- CHF spese incluse.

Il totale dei millesimi, utilizzato nei prossimi calcoli, è 69/1000.

2.4 Registro fondiario

A registro fondiario non sono iscritte servitù o vincoli che pregiudicano il valore finale.

Il valore di stima non è ancora stato aggiornato in quanto l'Ufficio di Stima cantonale non ha ancora ricevuto la notifica. Ai fini della stima vengono riportati unicamente i valori del terreno.

Valore di stima terreno complementare	97'089.- CHF
Valore di stima terreno edificabile eccedente	232'592.- CHF
Valore parziale di stima ufficiale:	329'681.- CHF

Valore di stima ufficiale della proprietà (69/1000)	22'747.- CHF
---	--------------

2.5 Piano regolatore

Il piano regolatore situa il fondo in zona RSE, zona residenziale semi-estensiva. Le NAPR sono di principio poco restrittive.

Indice di sfruttamento	0.6
Indice di occupazione	25%
Altezza massima	10 m

2.6 Metrature

Le metrature sono state ricavate dal piano di abitabilità.

L'appartamento ha una superficie pari a 75.5 mq.

La loggia ha una superficie pari a 14.26 mq.

La cantina ha una superficie pari a 4.8 mq.

Superficie complessiva per i calcoli seguenti è pari a 85.03 mq.

Loggia e cantina calcolati al 50%.

2.7 Condizioni dello stabile e della PPP

Lo stabile in cui si colloca la proprietà in oggetto è in buono stato.

Sono unicamente presenti alcuni danno superficiali nelle parti comuni.

La proprietà in oggetto è in discreto stato.

Si segnalano alcuni difetti nelle protezioni solari, nelle serrature dei serramenti e negli zoccolini.

Inoltre, la cappa ha un ritorno all'interno dell'appartamento durante il funzionamento.

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 una zona affetta da inquinamento acustico 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 85.03 a 190 CHF/mq.anno	16'156.- CHF
Valore locativo posto auto	1 posti a 960 CHF/annui	960.- CHF

Valore locativo teorico annuo totale	17'116.- 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	3.24%
--	-------

3.4 Valore da reddito sostenibile

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

$17'116.- / 3.24\% = 528'271.-$ CHF	528'000.- CHF
-------------------------------------	---------------

3.5 Deprezzamento da vetustà

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

$5'367 \text{ mc} \times 750 \text{ CHF/mc} = 4'025'250.- \text{ CHF}$

Costi accessori pari al 5% = 201'262.- CHF

Costi di riproduzione 4'226'512.- CHF, arrotondati in 4'225'000.-

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

Costi di rinnovo 2'112'500.- CHF.

di cui parte imputabile alla proprietà (69/1000)

145'762.- CHF

Età tecnica	Componente	DVC	DVR	ET
	Rivestimento	55	51	4
	Installazioni	30	26	4
	Allestimenti	20	16	4
	Media	35		4

Deprezzamento della proprietà in oggetto

$145'762.- \text{ CHF} \times 5.8\% = 8'454.- \text{ CHF}$

8'000.- CHF

3.6 Valore dell'oggetto allo stato attuale

Valore a reddito

528'000.- CHF

Deprezzamento per vetustà

- 8'000.- CHF

520'000.- 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 si può di principio escludere. 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

520'000.- 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 Nord e Ovest



Posto auto di proprietà



Cucina



Soggiorno



Doccia



Loggia



Dettaglio difetto protezioni solari



Camera da letto



Bagno

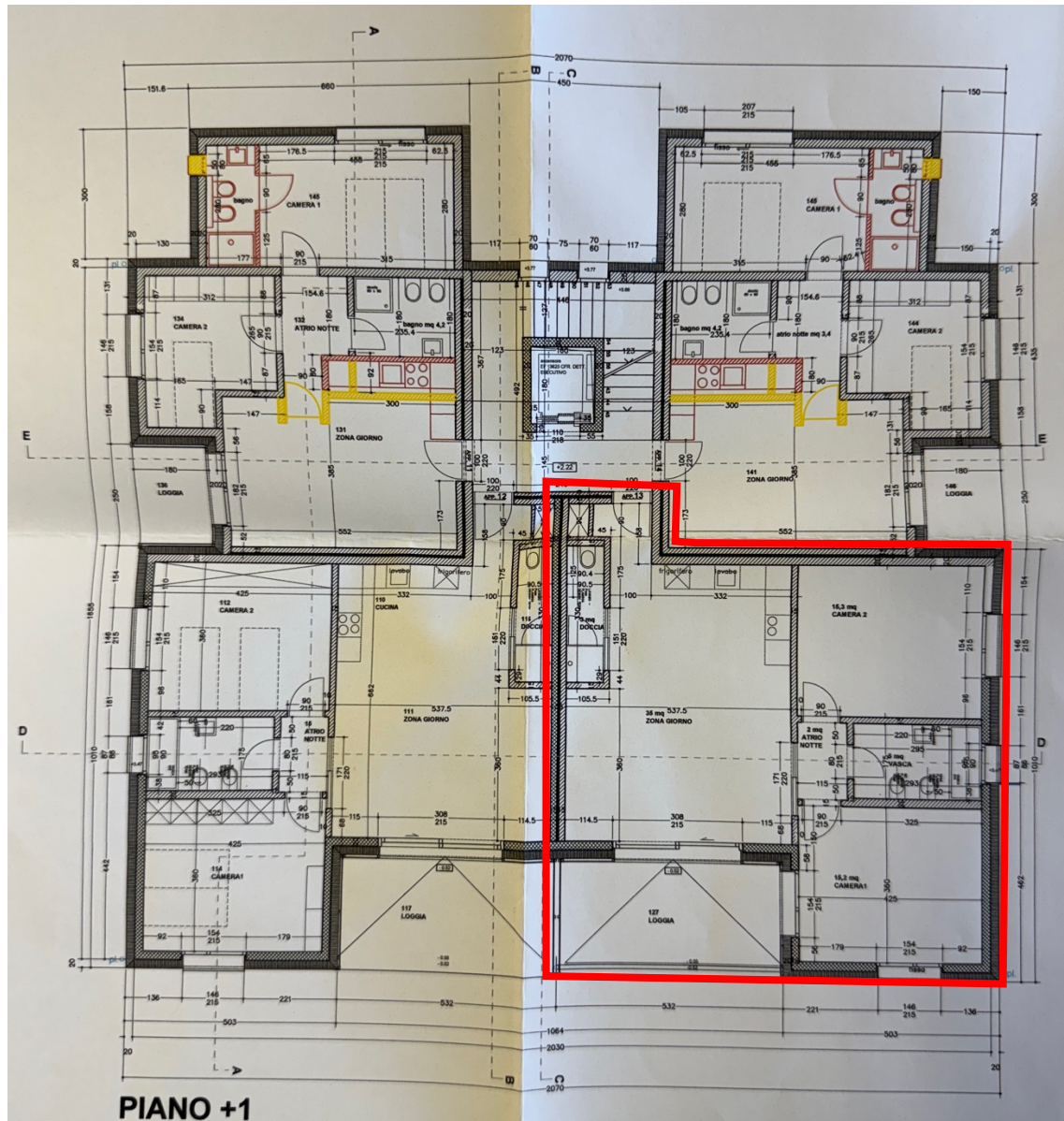


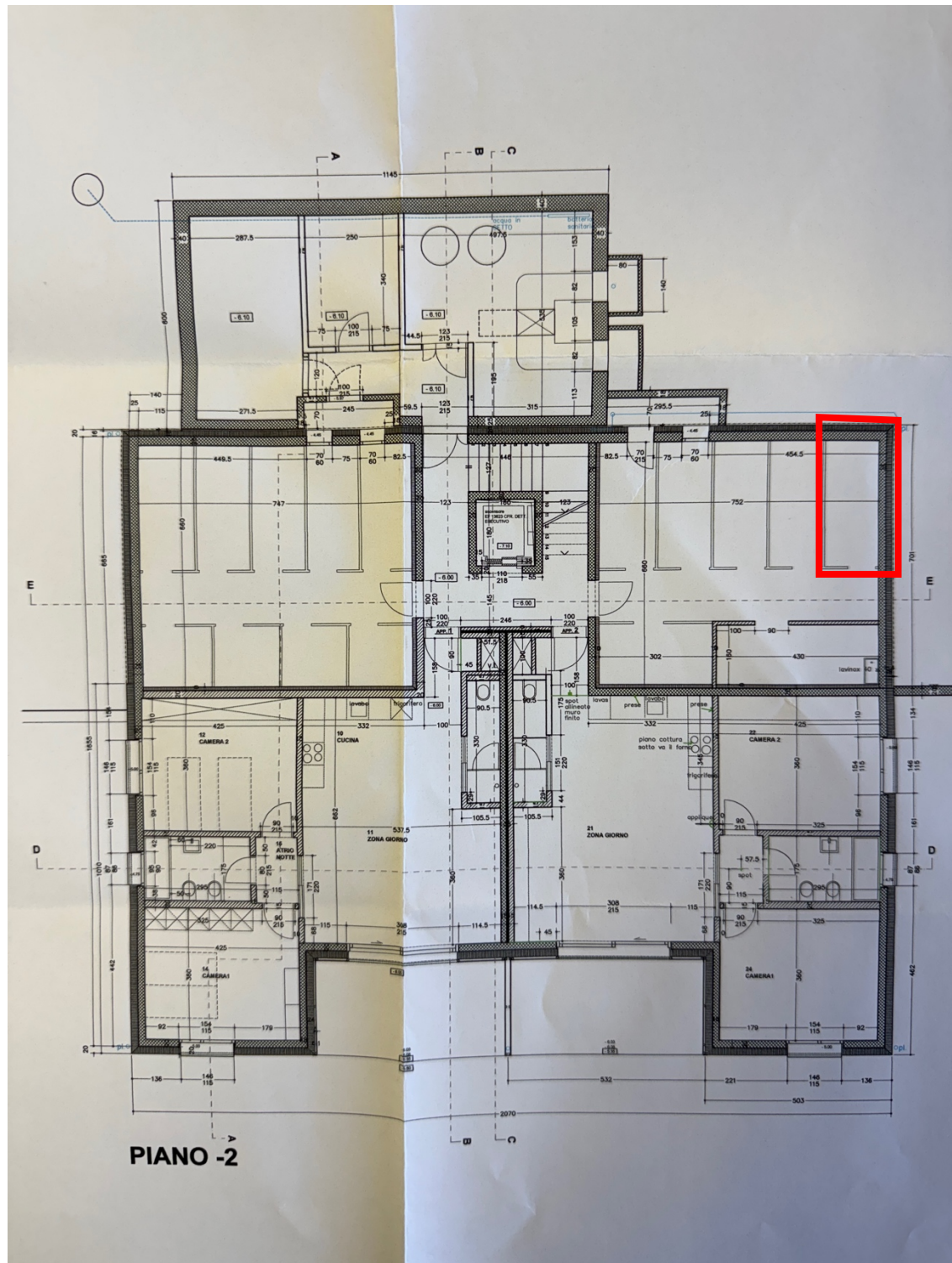
Camera da letto



Cantina

6.2 Piano abitabilità





Piano cantina – fuori scala

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

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: VACALLO
Numero fondo: 77
Tipo fondo: FONDO COSTITUITO IN PROPRIETA' PER PIANI (PPP)
Superficie totale: mq 2338
Ubicazione: Marangone
Numero piano: 1
Intavolazione nel SIFTI: 09.02.2001

COPERTURA DEL SUOLO

A	mq	169	EDIFICIO
NE	mq	2'169	SUPERFICIE NON EDIFICATA
			- RIVESTIMENTO DURO
			- HUMUS

FOGLI COSTITUENTI LA PPP

Foglio 31326	72 / 1000
Foglio 31327	74 / 1000
Foglio 31328	66 / 1000
Foglio 31329	66 / 1000
Foglio 31330	38 / 1000
Foglio 31331	47 / 1000
Foglio 31332	68 / 1000
Foglio 31333	68 / 1000
Foglio 31334	38 / 1000
Foglio 31335	38 / 1000
Foglio 31336	69 / 1000
Foglio 31337	69 / 1000
Foglio 31338	50 / 1000
Foglio 31339	53 / 1000
Foglio 31340	184 / 1000

COSTITUZIONE PPP, DG 7974/05.09.2019
MODIFICA DESCRIZIONE PPP, DG 7974-S/05.09.2019
MODIFICA COSTITUZIONE PPP, DG 3932/11.05.2023

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) O. PASSO ED ACCESSO CON OGNI VEICOLO
a favore RF di VACALLO part. 596
DG 187/09.04.1945

B) O. PASSO ED ACCESSO CON OGNI VEICOLO
a favore RF di VACALLO part. 76, 600, 612
Minuta 31.05.1950

C) O. PASSO CON CARRO
a favore RF di VACALLO part. 78, 207
Minuta 31.05.1950, DG 4726/05.07.2001, DG 5696/26.07.2001,
DG 5696-S/26.07.2001, DG 3729-S/04.05.2023

D) O. PASSO PEDONALE
a favore RF di VACALLO part. 78, 207
Minuta 31.05.1950, DG 4726/05.07.2001, DG 5696/26.07.2001,
DG 5696-S1/26.07.2001, DG 3729-S1/04.05.2023

E) O. PASSO CON OGNI VEICOLO
a favore RF di VACALLO part. 701
DG 653/15.06.1957

F) O. PASSO PEDONALE E CON VEICOLI
a favore RF di VACALLO part. 628
DG 460/04.05.1959

G) D. PASSO PEDONALE E CON VEICOLI
a carico RF di VACALLO part. 628
DG 460/04.05.1959

H) O. PASSO CON OGNI VEICOLO
a favore RF di VACALLO part. 943, 944
DG 1014-S/12.05.1972

B) D. CONDOTTA ACQUA POTABILE
a carico RF di VACALLO part. 1617
DG 9362/04.12.2014, DG 9362-S/04.12.2014

J) O. POSTEGGIO AUTOVEICOLI
a favore RF di VACALLO part. 944
DG 9360/04.12.2014

K) D. CONDOTTA CANALIZZAZIONI
a carico RF di VACALLO part. 1617
DG 9361/04.12.2014

L) D. PASSO PEDONALE E CON VEICOLI
a carico RF di VACALLO part. 1617
DG 9844/17.12.2014

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

Nessuna.

MENZIONI

PIANO REGOLATORE
DG 5097/10.11.1983

REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP)
DG 7976/05.09.2019, DG 3934/11.05.2023

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE: VEDI FOGLI PPP
DG 10257/25.10.2019

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

Mendrisio, 13.03.2025 11:23

L'Ufficiale dei registri



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 77

Superficie totale mq 2.338

Valore globale di stima

499.258 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

Terreno complementare

814 mq

97.089 CHF

Terreno edificabile eccedente

1.524 mq

232.592 CHF

Edifici

A Edificio abitativo

Sedime (mq)

163

Stima (CHF)

169.577

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, 13.03.2025 11:23

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

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: VACALLO
Numero fondo: 77
Numero foglio PPP: 31337
Quota di PPP: 69 / 1000

DESCRIZIONE DEL FOGLIO DI PROPRIETA' PER PIANI (PPP)

Comproprietà del fondo-part. 77, con diritto esclusivo
sull'unità n. 12, al piano primo, composta di:
cucina-salotto, doccia, atrio, bagno, due camere, loggia

PROPRIETA'

GIULIANO BENEDETTO, 20.12.1958

Modo di acquisto

ESERCIZIO DEL DIRITTO DI COMPERA, DG 8165/01.07.2021

MODIFICA COSTITUZIONE PPP, DG 3932/11.05.2023

SERVITU'

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

SEQUESTRO DI FR. 83'392.10 + INTERESSI E SPESE
DG 3575/26.04.2024

SEQUESTRO DI FR. 89'867.10 + INTERESSI E SPESE

DG 10657/06.12.2024

SEQUESTRO DI FR. 111'536.15 + INTERESSI E SPESE
DG 10658/06.12.2024

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE DI FR. 512'679.15
+ INTERESSI E SPESE
DG 1477/18.02.2025

MENZIONI

REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP)
DG 7976/05.09.2019, DG 3934/11.05.2023

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

A CARTELLA IPOTECARIA REGISTRALE
di 1. grado con diritto di subingresso
FR 504'000.00 10.00 %
Società anonima
BANCA POPOLARE DI SONDRIO (SUISSE) SA,
LUGANO
DG 7410/15.06.2021
- FRAZIONAMENTO DPI, DG 7410/15.06.2021
- AUMENTO DI SOMMA, DG 8168/01.07.2021

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, 13.03.2025 11:23

