

Valutazione immobiliare con formato abbreviato



Tipo di immobile

Appartamento 3.5 locali in PPP nel condominio "La Residenza", fondo base numero 13, Via Bellinzona 9/11, CH-6833 Vacallo.

La valutazione in oggetto è inerente la PPP nr. 5219 (appartamento 3.5 locali, un balcone) di 26/1000, unità nr. 30, al 5. piano.
Assegnata una cantina 19 e un posteggio auto esterno 7.

L'unità PPP risulta finora ad uso abitazione primaria; residenza secondaria eventualmente possibile previo inoltro domanda di costruzione

Numero valutazione: 17.608 - Procedura esecutiva no. 3678337

Proprietario

Signora Deborah Arrigo

Cliente

Ufficio di esecuzione Mendrisio, Via Pollini 29, CH-6850 Mendrisio

Datore dell'ordine

Ufficio di esecuzione Mendrisio, Via Pollini 29, CH-6850 Mendrisio

Vacallo 13 PPP 5219 Arrigo, CH 6833 Vacallo
Valutazione immobiliare con formato abbreviato

Riassunto	3
Dati immobile	5
Piano situazione	6
Mandato	7
Basi per la valutazione	8
Oggetto	10
Qualità della costruzione	12
Vendibilità/Mercato	14
Valore del terreno	16
Redditi	17
Costi di esercizio	18
Deprezzamenti	19
Valore di reddito	20
Valore di mercato	21
Documentazione fotografica	22
Commenti	33
Disclaimer	34
Definizione delle superfici	35
Dati di riferimento	36
Glossario	37
Allegati	38

Vacallo 13 PPP 5219 Arrigo, CH 6833 Vacallo
Valutazione immobiliare con formato abbreviato

Osservazione al valore di mercato

Il mandante desidera conoscere il valore di mercato della proprietà e pertanto incarica lo studio Brülhart & Partners SA di allestire una valutazione immobiliare utilizzando il Software con formato abbreviato. Si fa notare che valori sotto vendita forzata possono variare a ribasso per via della mancata adeguata tempistica di vendita regolare di mercato.

La differenza tra valore di mercato e prezzo è generalmente riconosciuta. Il valore di un immobile rappresenta una simulazione di una transazione sul mercato. Un tale valore si viene a creare attraverso un calcolo oggettivo e trasparente per tutti. Il prezzo invece è l'importo pagato/ricevuto nel caso di una transazione. Esso si trova tra le aspettative individuali (soggettive) e viene inoltre influenzato da condizioni quadro attuali, dal mercato e può, in base a circostanze particolari, variare dal valore calcolatorio.

Valore di mercato

285'000 CHF

Riassunto

Appartamento PPP nel condominio "La Residenza", Fondo base numero 13, Via Bellinzona 9/11 a Vacallo.

La valutazione in oggetto è inerente la PPP numero 5219 di 26/1000, unità Nr. 30 (appartamento in essere di 3.5 locali al quinto piano con un balcone, un locale cantina assegnato "19" e un posto auto esterno "7"). L'appartamento misura circa 91 m² lordi SUL e circa 77.85 m² netti interni, il balcone ha una superficie di circa 7.56 m² e la cantina di circa 3.13 m².

La PPP è stata utilizzata finora ad uso abitazione primaria; secondo contingente al momento attuale è possibile anche la residenza secondaria previo inoltre domanda di costruzione per cambio destinazione.

Servizi comunali, centro commerciali, banche, ospedali, medici, farmacie, strutture sportive, piscine comunali, sono presenti nel comune e a Chiasso e Mendrisio.

Visita: Il sopralluogo è stato eseguito da parte del valutatore in data 25.06.2025, alla presenza della signora Arrigo. Il valutatore ha potuto visionare tutti gli spazi dell'unità abitativa come anche le parti comuni assegnate e le parti comuni generali ed esternamente la proprietà. Al momento della visita l'appartamento risultava vuoto.

Manutenzione: Attualmente l'appartamento in PPP si presenta in mediocre stato di manutenzione come si può rilevare dalle fotografie allegate.

Da visita in loco le parti comuni della PPP si presentano in mediocre a medio stato di manutenzione. Non abbiamo ricevuto misurazioni su amianto, disponiamo di rapporto RaSi ma non di antincendio. L'anno di costruzione dell'immobile dovrebbe risalire all'anno 1967. Disponiamo di lista investimenti eseguiti negli anni come da mail allegata. Il fondo di esiste con una quotaparte di CHF 4'041.55 per 26/1000.

Vendibilità: Dopo lettura dei verbali condominio, l'analisi appartamento, qualità e luogo, il valutatore giudica la commerciabilità della proprietà come mediocre. Incidono inoltre una serie di aspetti come il mercato, la microposizione, il segmento della clientela e le possibilità di finanziamento. Il fattore positivo di maggior conto risulta essere la centralità, vicino a Chiasso e vicino a Como. Troviamo nel quartiere alcuni cartelli per offerte di affitti.

Metodi: La presente valutazione immobiliare viene svolta con il metodo reddituale (uso proprio), il valore reale (costo di riproduzione) ed il valore di comparazione nel quartiere. Il valore del terreno è stato calcolato sulla base di comparazione e la classe di posizione per terreni (metodo relativo del terreno). Per la plausibilità dei risultati controlliamo gli indici immobiliari risultanti con diverse statistiche terzi con valori CHF/m².

La presente valutazione è stata elaborata senza tenere in considerazione i consueti criteri prudenziali utilizzati dagli istituti bancari (market value).

Rischi: La proprietà in esame presenta alcuni rischi di insolvenza condomini. Immobile che oggi ha circa 58 anni che rientra ora nel secondo ciclo generale di rinnovo. Nel basso Mendrisiotto vige al momento alta offerta di appartamenti in vendita e in affitto con valori di affitto leggermente superiori a confronto con la media Svizzera e Ticino. Non disponiamo di antincendio, né di amianto. Presenza di rumore e polveri fini consueti nel basso Mendrisiotto dato da traffico veicolare (cantonale, autostrada e dogana internazionale).

Vacallo 13 PPP 5219 Arrigo, CH 6833 Vacallo
Valutazione immobiliare con formato abbreviato

Variazione del valore espresso:

Nel prossimo futuro sarà molto importante monitorare l'evoluzione dei prezzi, in quanto l'influenza della guerre in atto potrebbe avere delle ripercussioni a livello economico generale e quindi di riflesso ripercussioni anche nel settore immobiliare. Al momento, definire quanto e cosa comporterà questo fatto, risulta impossibile anche perché non conosciamo l'oscillamento futuro del costo energetico, del costo del denaro e dell'inflazione.

Tenendo in debita considerazione quanto sopra esposto, anche il valore espresso nella presente valutazione è suscettibile di una possibile variazione che esula dalla consueta tolleranza di valutazione e che al momento non risulta quantificabile.

Luogo, data e firma

Tresa-Ponte Tresa, 25.06.2025

Il valutatore immobiliare:



Pascal Brülhart, FRICS

Direttore

*Esperto certificato ISO 17024/SEC 04.1 per
valutazioni immobiliari e valutazioni immobiliari giudiziarie
Esperto Valutatore SVIT-SEK, membro SIV*

Vacallo 13 PPP 5219 Arrigo, CH 6833 Vacallo
Valutazione immobiliare con formato abbreviato

Comune	Vacallo
Indirizzo proprietà	Via Bellinzona 9/11
Moltiplicatore comunale	84.00 %
Quota residenze secondarie	13.95 %
Numero particella	13
Tipologia immobile	Appartamento in PPP
Numero PPP	5219
Quota millesimale	26/1000
Anno di costruzione	1967 circa
Oggetto di lusso	No
Numero locali	3.5
Numero di bagni (con doccia e/o vasca da bagno)	1
Numero di servizi (solo WC)	1
Numero posteggi esterni	1 pz
Valore assicurativo	252'788 CHF
Valore di stima	94'108 CHF
Superficie di piano	95.00 m ²
Superficie netta	81.00 m ²
Superficie locata	88.54 m ²
Superficie utile lorda	91.60 m ²
Volume SIA 416	322 m ³
Superficie terrazzi e balconi	8 m ²
Superficie particella / quota se PPP	45 m ²
Valore di mercato	284'971 CHF
Valore di reddito	286'929 CHF
Valore reale	279'846 CHF
Indice CHF/m2 SP	3'000 CHF/m2
Indice CHF/m2 SN	3'518 CHF/m2
Indice CHF/m2 SUL	3'111 CHF/m2
Indice CHF/m3	885 CHF/m3

Vacallo 13 PPP 5219 Arrigo, CH 6833 Vacallo
Valutazione immobiliare con formato abbreviato

Piano catastale

Fonte: <https://map.geo.ti.ch>



Posizione macro satellite

Fonte: <https://map.geo.admin.ch>



Posizione micro satellite

Fonte: <https://map.geo.admin.ch>



Vacallo 13 PPP 5219 Arrigo, CH 6833 Vacallo
Valutazione immobiliare con formato abbreviato

Situazione, scopo della valutazione, incarico

Scopo della valutazione: definizione del valore di mercato della proprietà, come richiesto dall'Ufficio di Esecuzione. Il cliente incarica lo studio Brühlhart & Partners SA con un mandato di valutazione immobiliare. Mandato conferito in data 06.05.2025 da parte dell'Ufficio di Esecuzione di Mendrisio.

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 valutazione, i canoni locativi ottenibili sostenibilmente, la qualità e i rischi nonché i costi che dovranno essere sostenuti in futuro.

Mandato: Elaborare un rapporto di valutazione immobiliare. La presente valutazione viene svolta quale valutazione immobiliare neutrale indipendente. Non sono stati considerati criteri di prudenzialità espressi solitamente dagli istituti bancari.

L'oggetto da valutare, il tipo di utilizzo, la data di valutazione e di visita, il costo della valutazione, la valuta di riferimento, i documenti e l'informazione dettagliata inerente la base e la fonte dei documenti ecc. sono stati definiti insieme al cliente prima di eseguire la valutazione immobiliare.

Secondo indicazione del Tribunale federale, il presente incarico si svolge secondo le regole del mandato, cfr. BGE 127 III 328.

Valutatore immobiliare

Brühlhart & Partners SA
Area valutazioni e consulenze immobiliari

Pascal Brühlhart, FRICS
Valutatore immobiliare professionale
Dipl. MAS Real Estate Management FHO
Dipl. Economista immobiliare internazionale BAK
Membro SIV, Esperto valutatore immobiliare SEK-SVIT
Valutatore immobiliare certificato ISO 17024/SEC 04.1 per
valutazioni immobiliari e per valutazioni giudiziarie
Iscritto all'albo fiduciario immobiliare Canton Ticino

Via la Piana 12 - 6988 Ponte Tresa
Tel. + 41 91 606 63 60

Via Vanoni 4 - 6900 Lugano
Tel. +41 91 922 52 02

info@bruelhart-partners.ch
www.bruelhart-partners.ch

Vacallo 13 PPP 5219 Arrigo, CH 6833 Vacallo
Valutazione immobiliare con formato abbreviato

Riserva e osservazioni

Tutti i valori calcolati nella presente valutazione sono sotto riserva che il fondo sia libero da rischi ecologici e rifiuti. Per questa tematica non sono stati eseguiti ulteriori lavori, indagini ed analisi.

I valori calcolati nel presente rapporto di valutazione immobiliare si basano sui documenti ricevuti e consegnati da parte del cliente. Il valutatore parte dal presupposto che tali documenti si riferiscano all'oggetto in questione e che i dati siano corretti e veritieri.

La presente valutazione immobiliare non contiene eventuali oneri fiscali per trapassi di proprietà né oneri fiscali da plusvalori sulla sostanza immobiliare.

Al valutatore non sono stati forniti i giustificativi (dg.) di dettaglio elencati nell'estratto registro fondiario. Questi sono depositati presso l'ufficio registri distrettuale. Nel normale onere di valutazione di regola non è comprensivo tale onere.

Non sono contemplate nel mandato la misurazione e la valutazione inerente la questione elettrosmog, per l'isolazione fonica negli edifici nonché sostanze nocive come la formaldeide. Si rimanda a specialisti in quanto questi casi richiedono misurazioni speciali ed esulano dal normale mandato di valutazione.

La presente valutazione immobiliare non ha e non riesce ad avere la pretesa di poter sostituire un'analisi di rapporto di antincendio come eseguita da specialisti del ramo. Lo stesso esula dal normale rapporto di valutazione immobiliare. Vengono, dov'è il caso, elencate in modo limitato mancanze e criteri base.

Nell'ambito della valutazione immobiliare, al valutatore è concesso un margine d'errore riconosciuto dai tribunali, dal momento che la valutazione non è una scienza esatta con un grado di tolleranza circa del +/- 10%. Oscillazioni tra prezzo e valore possono essere usuali a dipendenza delle informazioni e dell'abilità di contrattazione tra le parti.

I nostri descrittivi nel presente rapporto sono puramente indicativi, fanno stato tutti i documenti ufficiali, firmati, datati, ricevuti e allegati alla valutazione immobiliare.

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 circa 6-12 mesi.

La struttura architettonica esistente viene valutata con un sopralluogo semplice. Le componenti edilizie non accessibili come le condotte e tracciati sottomuro o i materiali rivestiti, non vengono portate alla luce. Non vengono effettuati calcoli statici per gli elementi portanti. Si declina ogni responsabilità per difetti di costruzione o danni non riconoscibili senza ulteriori indagini. Questo testo riprende "best practice" e le raccomandazioni delle associazioni professionali del ramo.

Secondo sentenza del TF in BGE 135 III 537; si definisce che le superfici rimangono di riferimento effettivo per la cosa locata. Il valutatore immobiliare si basa sulla documentazione ricevuta e parte dal presupposto che la stessa sia corretta e aggiornata. Non è stato dato mandato al valutatore per una misurazione digitale e un rilievo con strumentazione sul posto.

Non abbiamo valutato e analizzato criteri di sostenibilità secondo SIA 112/1 oppure SNBS, pertanto testi e sostenibilità non sono presenti nella valutazione in oggetto.

Partiamo dal presupposto che da parte del proprietario sia stata rispettata la totale legalità e tutte le leggi edilizie in vigore al momento della valutazione e che al valutatore non sia stato sottaciuto niente.

La presente valutazione non adempie totalmente ai requisiti di informazione e documentazione minima secondo SVS per una normale valutazione con definizione del valore di mercato, come richiesto dal mandante in quanto valutazione breve.

Nota: tutti i testi della presente valutazione immobiliare, inseriti in corsivo, sono testi standard.

Documenti alla base della valutazione immobiliare

Documento giustificativo

Allegato

Online

Verbali

- Estratto del registro fondiario e valore di stima RF (fondo base 13)	X		
- Estratto del registro fondiario (foglio PPP 5219 - appartamento Int. 30)	X		
- Valore cantonale di stima e scheda di calcolo	X		
- Estratto della mappa catastale	X		
- PR, NAPR: piano delle zone, norme PR	X		
- Carta pericoli naturali	X		
- Catasto dei siti potenzialmente inquinati, OASI, online cantone	X		
- Carta catasto fonico online cantone	X		
- Piani architetto (piantina non in scala), 1 pagina A4	X		
- Sezioni			
- Piani impiantistica e canalizzazioni			
- Piano di ripartizione della PPP (solo quinto piano)	X		
- Piano di assegnazione delle parti comuni (cantine e posti auto)	X		
- Regolamento della PPP	X		
- Polizza assicurativa	X		
- Informazione su investimento iniziale			
- Informazione rinnovi (parte comune): mail amministrazione	X		
- Contratti d'affitto in essere			
- Informazione anno di costruzione immobile - https://map.geo.admin.ch		X	
- Rapporto RaSi (padronale)	X		
- Rapporto Radon			
- Rapporto sostanze nocive			
- Catasto ISOS:			
- Contabilità condominio: Bilancio e CE 2023 e 2024	X		
- Verbale assemblee ordinaria 2025, 2024 e 2023 (non allegato per motivi di privacy)			
- Verbale assemblea straordinaria			
- Valore fondo di rinnovamento	X		
- Mappa infrastrutture Search.ch		X	
- Certificato ISO 17024/SEC 04.1 per valutazioni immobiliari e valutazioni immobiliari giudiziarie	X		

Osservazioni:

Osservazioni:
I documenti citati che per motivi di privacy non vengono allegati alla valutazione, poiché riportano nominativi di altri condomini, verranno trasmessi al mandante con invio separato per i suoi atti.

Vacallo 13 PPP 5219 Arrigo, CH 6833 Vacallo
Valutazione immobiliare con formato abbreviato

Fondo e istoriato immobile

Posizione micro

Il condominio in PPP "la Residenza" si compone di un blocco parallelepipedo abitativo inserito su terreno posto in pendenza e con vista aperta sul quartiere. Immobile libero su 4 lati, situato in Via Bellinzona 9/11 nel comune di Vacallo. La proprietà è costituita interamente in PPP, composta da 45 unità a sé stanti. La medesima è ubicata alla particella numero 13. La particella (fondo base) presenta una forma un poco irregolare triangolare, fondo con una superficie complessiva del terreno di 1'733 mq.

Il quartiere presenta edificazioni a carattere abitativo primario e secondario di standing medio e medio basso. La proprietà è accessibile pedonalmente e veicularmente dalla strada comunale. La zona risulta mediamente movimentata da traffico motorizzato sul lato strada a sud-est con presenza di passaggio di pendolari e frontalieri. La PPP oggetto della valutazione si trova al quinto piano del condominio e riporta il numero interno 30. Si raggiunge l'appartamento attraverso il vano scala e ascensore. La medesima dispone di aperture (finestre e di un balcone). L'appartamento 3.5 locali dispone di medio soleggiamento con relativa buona illuminazione naturale. Tutte le infrastrutture pubbliche e private necessarie sono raggiungibili in circa 5-10 minuti a piedi. Vacallo dispone di un moltiplicatore d'imposta comunale 2025 che si attesta all'84%.

Piano delle zone e NAPR

In base alle indicazioni del PR di Vacallo, si evince che il fondo base si trova secondo il piano regolatore vigente in zona denominata residenziale intensiva RI, con l'articolo 48 NAPR. Per maggiori dettagli vedi NAPR in allegato. Per la valutazione immobiliare della presente singola PPP, non si entra in merito alla questione pianificatoria-edificatoria. Attualmente l'appartamento risulta ad uso primario. La quota delle residenze secondarie del comune risulta sotto la soglia del 20%; previa domanda di costruzione è possibile il cambio di destinazione in residenza secondaria.

Estratti registro fondiario:

> Fondo base RFD 13 Vacallo

Servitù: nessuna

Oneri fondiari: nessuno

Annotazioni: nessuna

Menzioni: PR, regolamento amministrazione e d'uso; diritto di pegno immobiliare

> Foglio PPP 5219 appartamento, 26/1000

Servitù: nessuna

Oneri fondiari: nessuno

Annotazioni: restrizione della facoltà di disporre di CHF 7'787.45 + interessi e spese:

Menzioni: regolamento d'amministrazione e d'uso; oneri Lefe;

Diritto di pegno immobiliare: Ipoteca Legale di Grado LEG. 8'287.50

Per i dettagli si prega di prendere visione degli estratti allegati.

Catasto fonico cantonale - esposizione al rumore da traffico stradale:

Il presente fondo risulta avere un carico fonico medio durante il giorno e minore durante la notte.

Pericoli naturali:

Il fondo non risulta iscritto nel sito cantonale inerente i pericoli naturali.

Siti inquinati/Sostanze nocive:

Il fondo non risulta iscritto nel sito cantonale inerente i siti inquinati. Un rapporto per sostanze nocive/amianto non è presente; visto l'anno di costruzione 1967 circa non si può escludere la presenza di sostanze nocive.

Rapporto RaSi:

Non disponiamo di rapporto RaSi per l'appartamento; presente RaSi per il condominio (padronale).

Vacallo 13 PPP 5219 Arrigo, CH 6833 Vacallo
Valutazione immobiliare con formato abbreviato

Mix d'utilizzo (fonte: estratto del registro fondiario e piano ripartizione PPP)

L'appartamento si trova al quinto piano, interno numero 30, 3.5 locali.

Organizzazione: due camere, soggiorno, pranzo, atrio bagno, wc, cucina, balcone

Assegnata una cantina con il numero "19" e un posto auto esterno nr. 7.

Collegamento verticale interno a mezzo scala interna (vano scala comune) e ascensore comune.

Istoriatto immobile

Anno di costruzione: 1967 (www.map.geo.admin.ch)

Investimenti finora eseguiti e conosciuti (parti comuni):

2020 risanamento facciata nord + vano scala CHF 65'560.-

2021 Porte ingresso CHF 14'300.-

2022 Impianto citofono CHF 17'756.-

2023 Canalizzazione piazzale CHF 25'900.-

2023 Rifacimento tetto piano e torrini lift CHF 152'470.-

2024 Porte parti comuni al PT CHF 7'728.-

Investimenti appartamento:

- nuova lavastoviglie

Il fondo di rinnovamento al 31.12.2024: CHF 4'041.50 per 26/1000

Manutenzione: unità PPP > media; residenza parte comune > media.

scarsa ☐ mediocre ☐ media ☒ buona ☐ ottima ☐

Osservazioni:

Presenza di muffe sulle facciate; presenza di danno acqua su molti balconi, diverse tende da sole balcone da rinnovare.

Porte garage in legno sono da tinteggiare. Da controllare lo stato delle condotte acque nere e acqua potabile.

Vacallo 13 PPP 5219 Arrigo, CH 6833 Vacallo
Valutazione immobiliare con formato abbreviato

Il presente descrittivo riporta la qualità di un'informazione semplice allo scopo di definire nel calcolo i costi di riproduzione e la vetustà. Il medesimo non ha assolutamente nessuna pretesa di sostituire una relazione tecnica architettonica né è stato elaborato per fungere da testo definito per un dossier di vendita. Le informazioni sui materiali qui a seguire si orientano puramente allo scopo della valutazione immobiliare e sono un descrittivo sommario e di massima. Possono presentarsi piccole differenze e/o mancanze di descrizioni di dettaglio non influenti in modo importante sul valore.

Base per la definizione dei materiali è di regola il referto fotografico e la visita semplice in loco e soprattutto fanno stato i piani ufficiali architetto datati, revisionati e firmati, i piani ufficiali PPP firmati dal geometra, i capitolati e le offerte artigiani. I documenti giustificativi, quando presenti, vengono allegati alla valutazione.

Costruzione

in sasso ☐ mista ☐ mista-massiccia ☒ cemento armato ☐

Tetto

tegole ☐ coppi ☐ a falde ☐ piano ☒
ghiaia ☒ isolamento ☒

Facciate

Cappotto termico sì ☐ no ☒

Finestre

PVC ☒ PVC - Alluminio ☐ legno ☐ legno-alluminio ☐ alluminio ☐
Vetri semplici ☐ doppi ☒ tripli ☐

Oscuranti

tapparelle ☒ gelosie ☐ tende da sole ☒
manuale ☐ cinghia ☒ asta ☒ automatizzate ☐

Impianto di riscaldamento

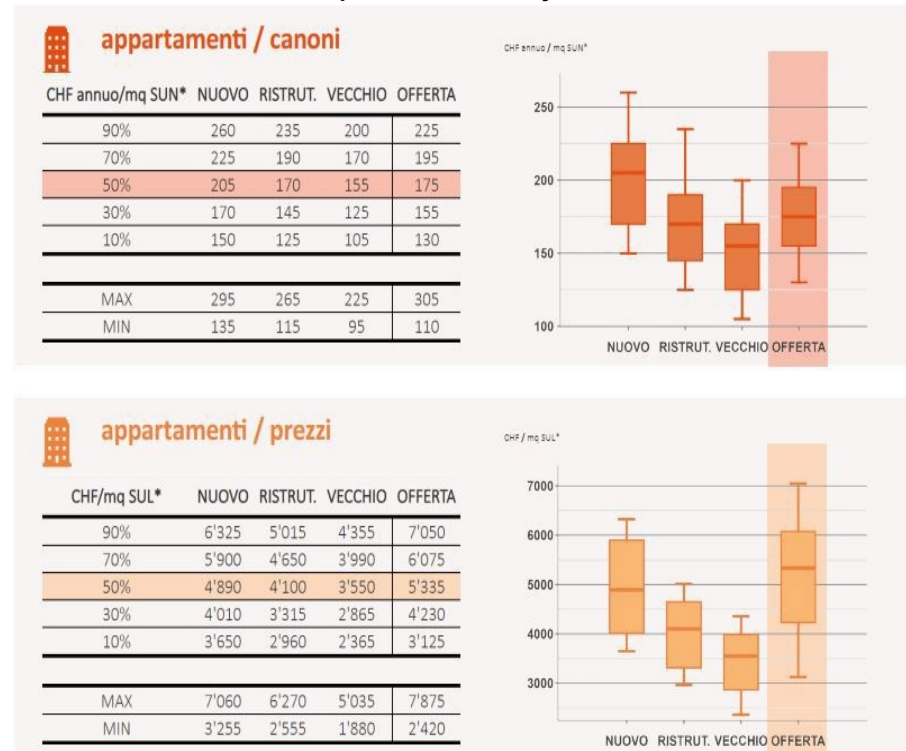
gasolio ☐ gas ☒ termopompa ☐ geotermica ☐

Distribuzione del calore

serpentine ☐ radiatori ☒ aerotermi ☐ stufette elettriche ☐

Vacallo 13 PPP 5219 Arrigo, CH 6833 Vacallo
Valutazione immobiliare con formato abbreviato

Libro statistico annuale "ProperTI Market Study", Brühlhart & Partners SA



Fonte: ProperTI Market Study 2025, Brühlhart & Partners SA – Comune Vacallo

Osservazione dati esposti

Da analisi di mercato della Brühlhart & Partners SA e libro statistico annuale "ProperTI Market Study 2025", si rilevano prezzi nel comune e nel quartiere per appartamenti in edifici esistenti vecchi, tra 2'865.- CHF/m2 SUL (30% quantile) e 3'550.- CHF/m2 SUL (50% quantile).

I prezzi indicati dipendono molto dalla vista aperta, posizione, rumore, qualità del condominio, qualità dell'appartamento, stato di manutenzione ed età della tecnica edilizia.

Affitti e valori locativi li troviamo tra 155.- e 170.- CHF/m² p.a.

Nota: separatamente vanno aggiunti eventuali posteggi, cantine e terrazze e ulteriori usi e vantaggi se presenti.

Vacallo 13 PPP 5219 Arrigo, CH 6833 Vacallo
Valutazione immobiliare con formato abbreviato

Condizioni di mercato

In base all'analisi eseguita dal valutatore, la proprietà si trova al seguente quantile:

10%	30% X	50% X	70%	90%
-----	--------------	--------------	-----	-----

Possibilità di vendita, condizioni di mercato:

Da ricerche della Brülhart & Partners SA e dal nostro reparto economic research, risulta che la domanda si è ridotta leggermente anche per oggetti di simili dimensioni. Il mercato inizia a prendere un andamento laterale con leggere contrazioni a ribasso in diversi quartieri. Il Mendrisiotto risulta attualmente sotto pressione per alta offerta e bassa domanda.

Verifica dell'offerta in internet sui principali motori di ricerca svizzeri:

Da una verifica sul portale Homegate, si rileva che a Vacallo vi sono circa 38 appartamenti 3.5 locali in vendita (offerta). Questi appartamenti figurano con una media di prezzo di circa 4'594.- CHF/m², tra questi sono presenti anche alcune nuove costruzioni.

> Sono esposti in vendita 6 appartamenti nella palazzina che dispongono anche di 3.5 locali. La media di prezzo è di CHF 283'000.- circa.

Verifica e comparazione diretta di oggetti in vendita nel quartiere:

Due inserzioni per la stessa particella e 4.5 locali ma di prezzi e di misure diverse ma entrambi al 5. piano.

> definiamo la comparabilità diretta come buona e l'offerta di appartamenti come alta a molto alta.

Vacallo 13 PPP 5219 Arrigo, CH 6833 Vacallo
Valutazione immobiliare con formato abbreviato

13 Terreno edificato, quota comproprietà 26/1000, metodo relativo

Valore relativo del terreno

Posizione	Ammontare
Superficie del fondo	45
Valore di reddito a nuovo (valore di partenza)	470'142
13 PPP 5219, 3.5 locali; 5. P., interno 30	470'142
Punti classe di posizione	4.43
Moltiplicatore classe di posizione	6.25%
Valore del terreno %	27.71%
Valore del terreno	130'269
Valore del terreno	130'269
Valore del terreno	130'269
Valore fondo m2	2'891
Valore relativo della costruzione	339'873

Classe di posizione

Testo	Descrizione	Punti
CP-Tabella SIV, edizione 2009		4.43
Classe di posizione		4.43
A Ubicazione		4.00
B Utilizzo		5.00
C Posizione		4.67
D Viabilità		5.50
E Situazione di mercato		3.00

Osservazioni

Per la definizione dei terreni in Svizzera si usa la classe di posizione, il metodo a ritroso ed il sistema a punteggiatura. Il più comune risulta essere la classe di posizione. Questa la si usa qualora non fosse possibile operare su diretta comparazione tra terreni liberi. Quindi per terreni edificati si presta procedere con la classe di posizione.

Procedura: si definisce attraverso le tabelle di punteggiatura una media ponderata e la si moltiplica con un numero fisso di 6.25, ottenendo così l'incidenza del terreno in % sul totale del valore commerciale. Il valore di riferimento può essere il valore di reddito oppure il valore a nuovo della ricostruzione.

Vacallo 13 PPP 5219 Arrigo, CH 6833 Vacallo
Valutazione immobiliare con formato abbreviato

Posizione / unità	tipo sup.	unità pz.	pigione eff. CHF/ m2	pigione sost. CHF/m2	pigione eff./m	pigione sost./m	pigione eff./a	pigione sost./a
Totale								15'129
13 PPP 5219, 3.5 locali; 5. P., interno 30	VMF	88.5 m²		162		1'198		14'379
PPP 4356 - 4357 - 4358	VMF	88.5 m²		162		1'198		14'379
appartamento 30, al 5. piano	VMF	77.8 m ²		170		1'103		13'235
Balcone	VMF	7.6 m ²		110		69		832
cantina assegnata 19	VMF	3.1 m ²		100		26		313
13 Opere esterne comuni, quotaparte 26/1000, 1 PPA	VMF	m²				62		749
Posteggi esterni (PPA)	PPA	1.0 St		720		60		720
Posteggio esterno (PPA)	PPA	1.0 St		720		60		720
Opere esterne	UF	29.5 m²		1		2		29
Opere esterne comuni	UF	29.5 m ²		1		2		29

Memo

In mancanza di piani architetto e/o indicazioni delle superfici il valutatore ha effettuato sul posto la misurazione col laser e provveduto al calcolo delle stesse.

Si assume l'ipotesi di un valore locativo di mercato durevole e sostenibile riferito al tipo d'immobile, la tecnica edilizia, il suo posizionamento geografico di quartiere e considerando anche le superfici, l'ubicazione e l'orientamento dell'unità abitativa.

Vacallo 13 PPP 5219 Arrigo, CH 6833 Vacallo
Valutazione immobiliare con formato abbreviato

Oggetto/tipo costo	Anno Unità	Reddito	%	Costi p.a.
Oggetto complessivo, appartamento in PPP	%RE	15'129	12.287%	1'859
Costi d'esercizio	%RE	15'129	2.000%	303
Costi d'esercizio (assicurazione, spese, tasse)	%RE	15'129	2.000%	303
Costi di manutenzione	%RE	15'129	7.000%	1'059
Costi di manutenzione	%RE	15'129	7.000%	1'059
Costi di amministrazione	%RE	15'129	3.287%	497
Costi di amministrazione	%RE	15'129	3.287%	497

Memo

I costi d'esercizio vengono pure assunti dal valutatore con dati medi del settore e su base benchmark FM Monitor 2020.

Vacallo 13 PPP 5219 Arrigo, CH 6833 Vacallo
Valutazione immobiliare con formato abbreviato

Elemento costr.	%	quota unità	fattore costi rinnovo	quota valore a nuovo	DVC	ET	DVR	annualità	VT%	VT CHF
Totale								3'279		183'213
13 Parte comune, quota comproprietà 26/1000		228'575 CHF	1	242'290	51	34	17	1'803	47%	113'954
Edificio		228'575 CHF	1	228'575	51	34	17	1'674	46%	104'877
Costruzione grezza 1	45.0%	102'859 CHF	1	102'859	120	58	62	59	10%	10'703
Costruzione grezza 2	25.0%	57'144 CHF	1	57'144	50	40	10	436	65%	36'882
Tecnica	15.0%	34'286 CHF	1	34'286	35	30	5	514	77%	26'546
Finiture 1 e 2	15.0%	34'286 CHF	1	34'286	30	28	2	664	90%	30'745
Costi secondari		228'575 %RA	6.00%	13'715	45	36	9	130	66%	9'076
Costi secondari	100.0%	228'575 %RA	6.00%	13'715	45	36	9	130	66%	9'076
13 PPP 5219, 3.5 locali; 5. P., interno 30		81'000 CHF	1	85'860	32	28	4	1'465	79%	67'809
PPP 20580		81'000 CHF	1	81'000	32	28	4	1'392	80%	64'435
Tecnica	50.0%	40'500 CHF	1	40'500	35	28	7	607	69%	28'118
Finiture 1 e 2	50.0%	40'500 CHF	1	40'500	30	28	2	785	90%	36'317
Costi secondari		81'000 %RA	6.00%	4'860	35	28	7	73	69%	3'374
Costi secondari	100.0%	81'000 %RA	6.00%	4'860	35	28	7	73	69%	3'374
13 Opere esterne comuni, quotaparte 26/1000, 1 PPA		CHF		4'640	80	50	30	11	31%	1'449
Opere esterne		m²		4'419	80	50	30	11	31%	1'380
Opere esterne	100.0%	29 m²	150	4'419	80	50	30	11	31%	1'380
Costi secondari		4'419 %RA	5.00%	221	80	50	30	1	31%	69
Costi secondari	100.0%	4'419 %RA	5.00%	221	80	50	30	1	31%	69

Memo

Il valutatore non ha ricevuto piani e sezioni originali. La volumetria complessiva è stata ripresa da quanto indicato sulla scheda di calcolo dell'Ufficio Stime di Bellinzona. Visto e considerato che solitamente le volumetrie esposte dall'Ufficio Stime sono calcolate con la Norma SIA 116, il valutatore procede ad una deduzione del 10% al fine di calcolare una volumetria in base alla Norma SIA 416.

La volumetria esposta risulta pertanto indicativa e di massima.

Il valutatore ha analizzato la proprietà al fine di definire il CHF/mc costruttivo e calcolare la relativa vetustà tecnica tenendo in considerazione tutte le informazioni ricevute ed in base a quanto rilevato durante il sopralluogo.

Visto lo stato attuale delle PPP, il valutatore a fine valutazione applica una deduzione indicativa.

Vacallo 13 PPP 5219 Arrigo, CH 6833 Vacallo
Valutazione immobiliare con formato abbreviato

13 PPP 5219, 3.5 locali; 5. P., interno 30

Capitale quale rendita perpetua

Posizione	2025(0)
Valore locativo durevole e sostenibile	15'129
PPP 4356 - 4357 - 4358	14'379
Posteggi esterni (PPA)	720
Opere esterne	29
Costi d'esercizio	-1'859
Costi d'esercizio	-303
Costi di manutenzione	-1'059
Costi di amministrazione	-497
Accantonamenti	-3'279
Totale I - Pigione netta	9'991
Valore per la capitalizzazione	9'991
Tasso capitalizzazione	2.13%
Pigione netta capitalizzata	470'142
Vetustà tecnica	-183'213
Totale II - Vetustà tecnica	-183'213
Totale IV scontato	286'929
Valore di reddito	286'929

Tasso

Posizione	Descrizione	Tasso	parte %	Tasso netto capitalizzazione	Valore
Capitale di terzi				2.18%	10'226
Capitale di terzi	Medie sostenibili di mercato per tipologia oggetto	2.90%	75.00%	2.18%	10'226
Capitale proprio				0.00%	0
Capitale proprio	Immobilità capitale proprio	0.00%	25.00%	0.00%	0
Rischio Macro Micro				-0.05%	-235
Rischio Macro e Micro	Macro e Micro	0.40%	100.00%	0.40%	1'881
Correzione al rincaro	Inflazione	-0.45%	100.00%	-0.45%	-2'116
Total				2.13%	9'991

Vacallo 13 PPP 5219 Arrigo, CH 6833 Vacallo
Valutazione immobiliare con formato abbreviato

Oggetto complessivo

Valore di reddito	Valore reddito a nuovo	Deprezzamento	Valore di reddito
301 13 PPP 5219, 3.5 locali; 5. P., interno 30	470'142	-183'213	286'929
	470'142	-183'213	286'929
Valore dell'oggetto	Valore a nuovo	Deprezzamento	Valore dedotta la vetustà
300 13 Parte comune, quota comproprietà 26/1000	242'290	113'954	128'336
301 13 PPP 5219, 3.5 locali; 5. P., interno 30	85'860	67'809	18'051
402 13 Opere esterne comuni, quotaparte 26/1000, 1 PPA	4'640	1'449	3'190
	332'790	183'213	149'577
Valore del terreno	Superficie	Valore per m2	Valore del terreno
201 13 Terreno edificato, quota comproprietà 26/1000, metodo relativo	45	2'891	130'269
			130'269
Valore reale	Valore reale		
	279'846		

Scelta del valore

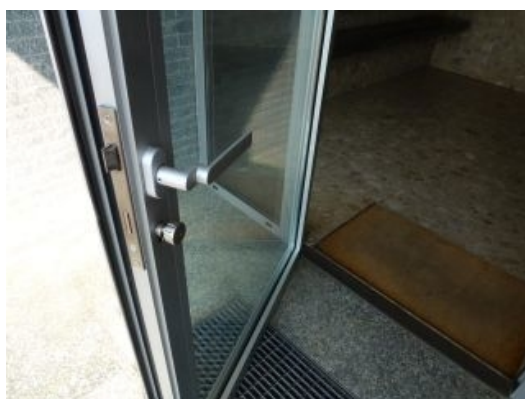
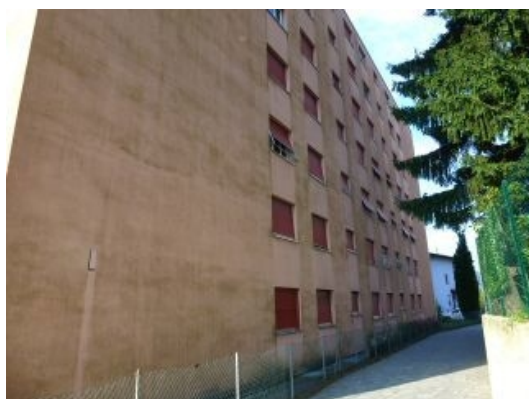
Scelta del valore

Ponderazione valore di reddito = 1 | Ponderazione valore reale = 0 **286'929**

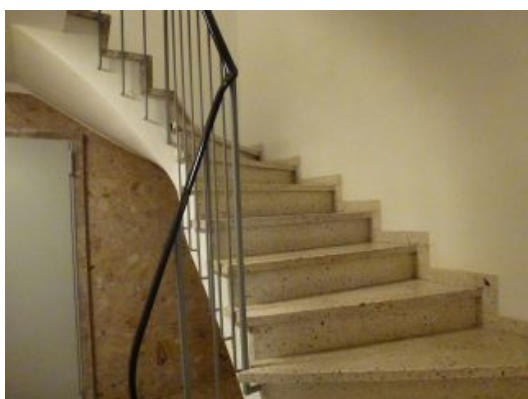
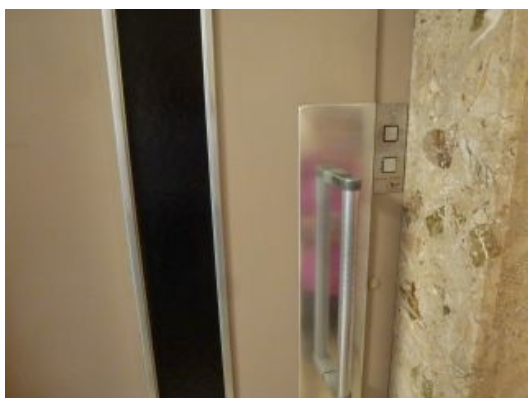
Altri elementi di valore, valore dell'insediamento	Anno	Importo	Tasso netto	Importo corretto
Rasi, amianto, antincendio, manutenzione arretrata		-6'000		-6'000
Fondo rinnovamento 2024, 155'440.-/1000 x 26		4'042		4'042
				-1'959

Valore oggetto **284'971**

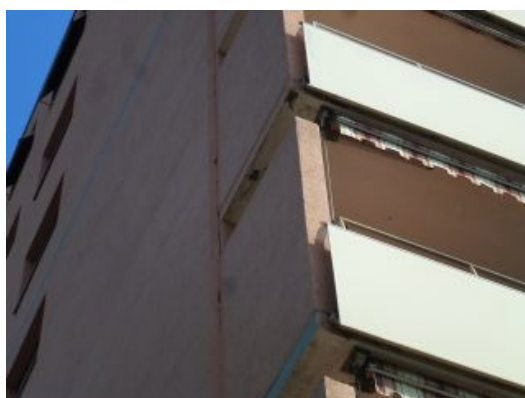
Vacallo 13 PPP 5219 Arrigo, CH 6833 Vacallo
Valutazione immobiliare con formato abbreviato



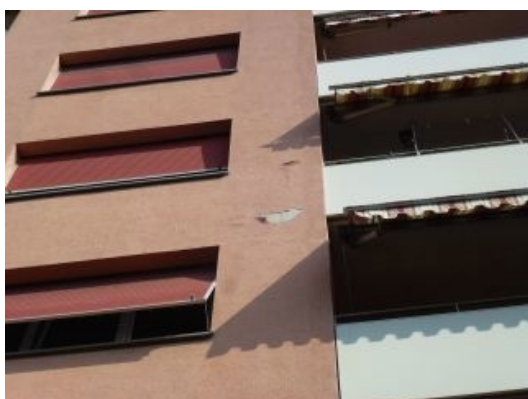
Vacallo 13 PPP 5219 Arrigo, CH 6833 Vacallo
Valutazione immobiliare con formato abbreviato



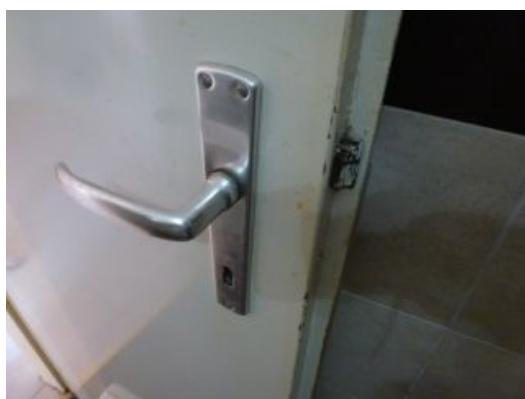
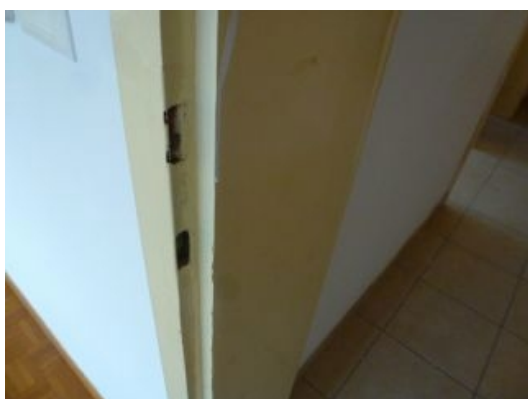
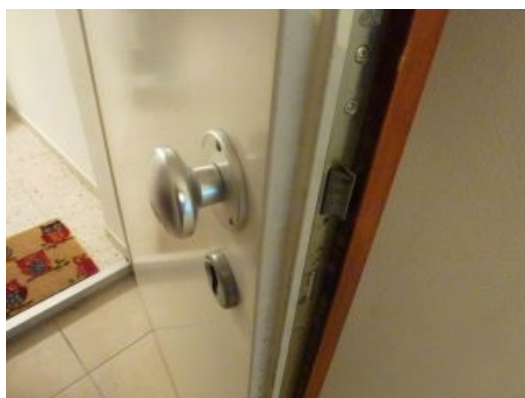
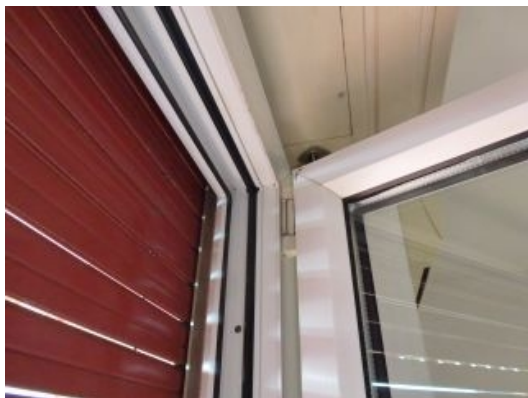
Vacallo 13 PPP 5219 Arrigo, CH 6833 Vacallo
Valutazione immobiliare con formato abbreviato



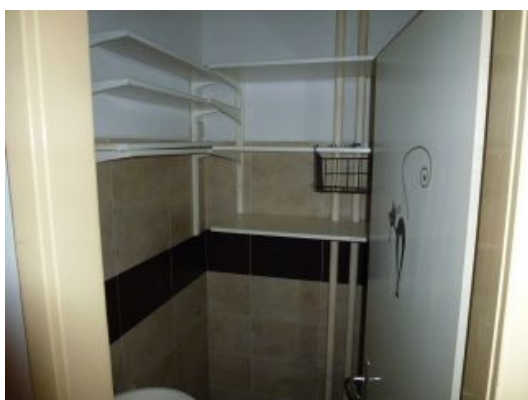
Vacallo 13 PPP 5219 Arrigo, CH 6833 Vacallo
Valutazione immobiliare con formato abbreviato



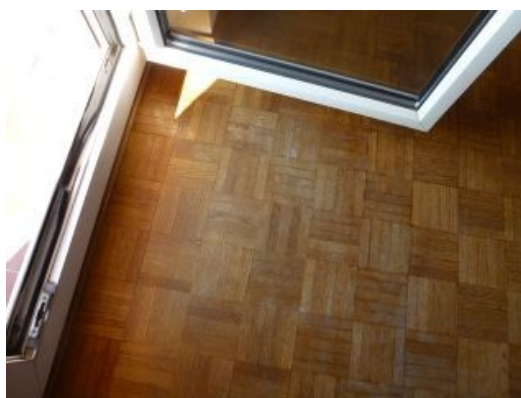
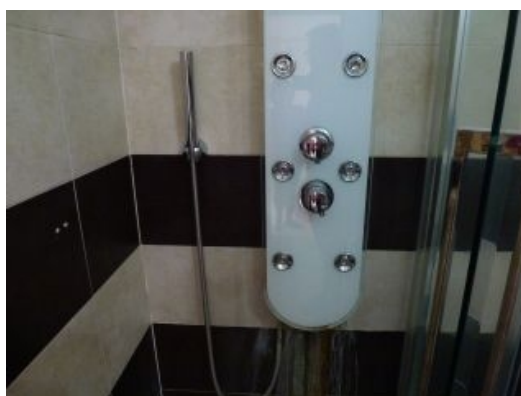
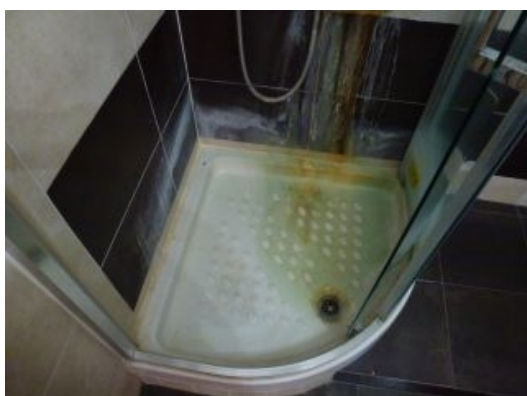
Vacallo 13 PPP 5219 Arrigo, CH 6833 Vacallo
Valutazione immobiliare con formato abbreviato



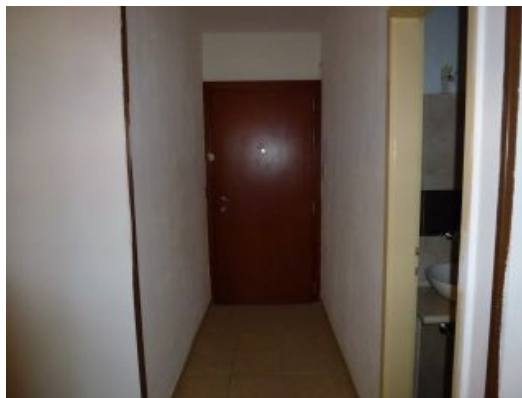
Vacallo 13 PPP 5219 Arrigo, CH 6833 Vacallo
Valutazione immobiliare con formato abbreviato



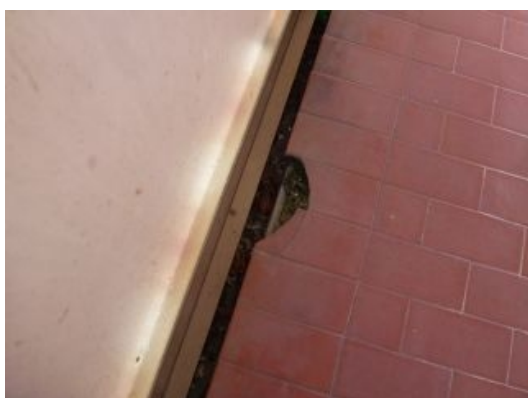
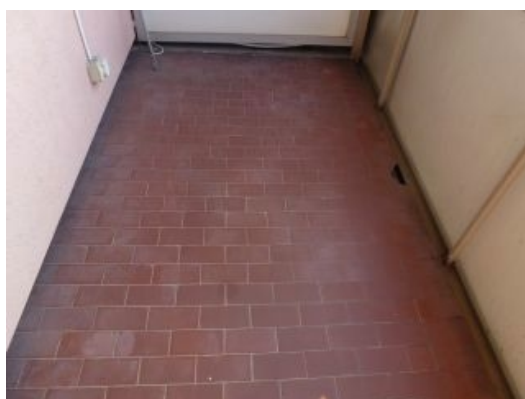
Vacallo 13 PPP 5219 Arrigo, CH 6833 Vacallo
Valutazione immobiliare con formato abbreviato



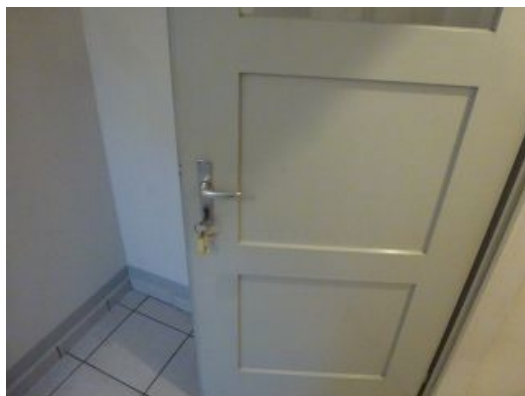
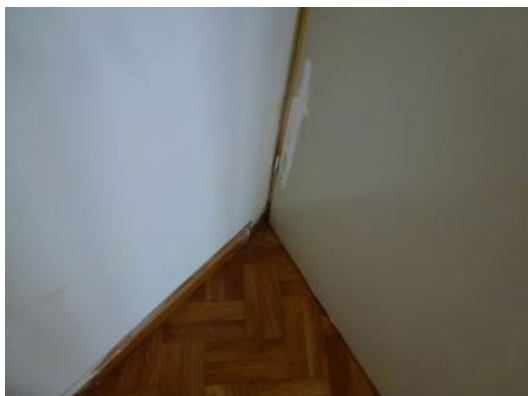
Vacallo 13 PPP 5219 Arrigo, CH 6833 Vacallo
Valutazione immobiliare con formato abbreviato



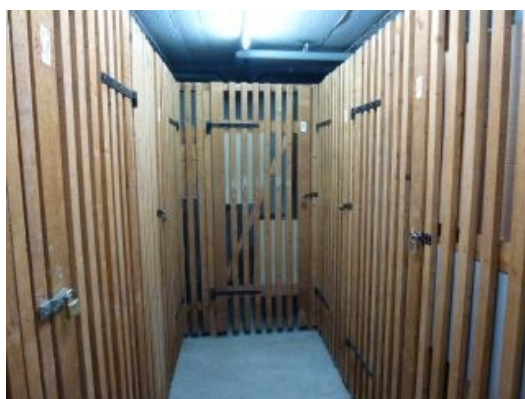
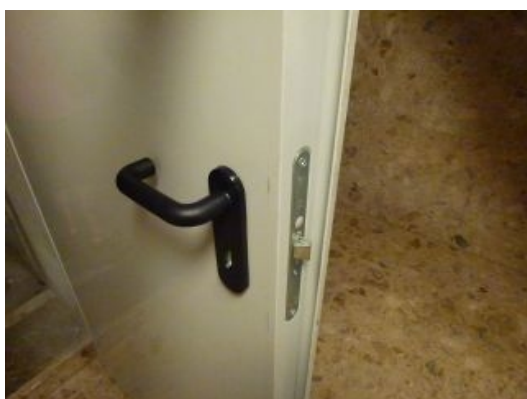
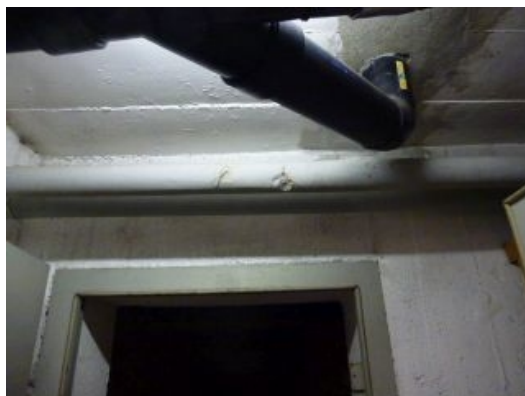
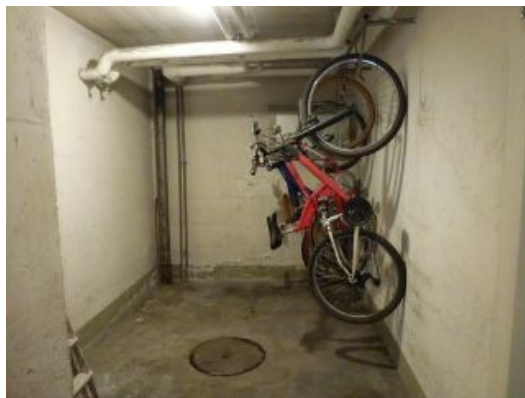
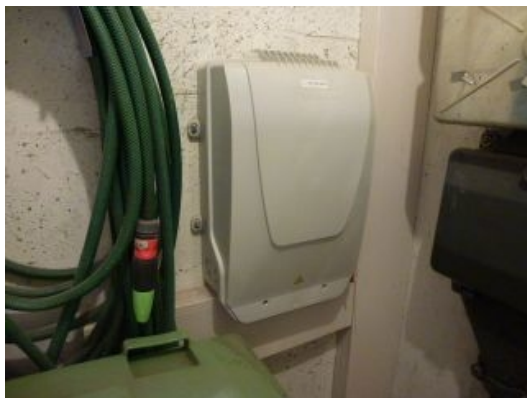
Vacallo 13 PPP 5219 Arrigo, CH 6833 Vacallo
Valutazione immobiliare con formato abbreviato



Vacallo 13 PPP 5219 Arrigo, CH 6833 Vacallo
Valutazione immobiliare con formato abbreviato



Vacallo 13 PPP 5219 Arrigo, CH 6833 Vacallo
Valutazione immobiliare con formato abbreviato



Vacallo 13 PPP 5219 Arrigo, CH 6833 Vacallo
Valutazione immobiliare con formato abbreviato

Accordi particolari con il mandante

Nessun accordo particolare.

Incertezze

L'incertezza della valutazione viene definita come segue:

- Stato e qualifica dell'esperto: alto, doppia certificazione ISO 17024, Fellow member RICS, SVIT-SEK, oltre 25 anni di esperienza
- Incertezza sull'oggetto: la proprietà non presenta particolarità non conformi al mercato
- Limitato accesso alle informazioni: medio, rischio medio
- Liquidità di mercato e di attività: definiamo la liquidità di mercato come media e l'attività di mercato come media-bassa.
- Volatilità di mercato: ci attendiamo prezzo con tendenza ad un andamento laterale.

Il grado di incertezza, su base dei punti sopra descritti, in base alla documentazione presente e le informazioni che si hanno potuto assumere, è da ritenersi > **medio**.

scala: basso, medio, alto.

Aspetti giuridici

Il valutatore immobiliare si limita all'analisi oggettiva tecnica, descrittiva e di valore del bene immobiliare e non entra in modo specifico nel campo legale. Per aspetti giuridici legali fuori dalla normale pratica peritale, si raccomanda di far capo ad un giurista specialista. In particolare per esempio per questioni complesse di LAFE, diritto societario, esproprio di fondi e fallimenti o altri casi particolari.

Conflitto d'interesse

Il valutatore certifica di non intercorrere in nessun conflitto d'interesse. In particolare non ha né progettato, né amministrato, né venduto, né costruito il presente immobile. Certifica inoltre di non aver subito pressione alcuna da parte del committente o da terzi e di aver potuto svolgere in modo indipendente il presente mandato.

Gestione reclami

Il valutatore s'impegna a rispondere entro breve termine a tutte le domande e questioni del cliente rimaste in sospeso e non definite durante il conferimento del mandato di valutazione e /o durante la conferma del mandato. Il valutatore può inglobare questi aspetti con mandato esplicito e separato.

Copertura assicurativa professionale

Il valutatore certifica che è regolarmente assicurato contro i rischi professionali nell'ambito dello svolgimento della sua professione secondo la legge Fiduciari immobiliari Art 4 Ticino e Art 41 e 43 per fiduciari e valutatori immobiliari secondo le GCA Assicurazione.

Vacallo 13 PPP 5219 Arrigo, CH 6833 Vacallo
Valutazione immobiliare con formato abbreviato

Disclaimer globale - informazioni importanti

La valutazione immobiliare redatta con formato abbreviato ha come scopo la definizione di un valore di mercato. Il contenuto della presente valutazione è stato discusso ed accordato con il mandante.

La valutazione è ad uso esclusivo in vista di una vendita forzata tramite asta immobiliare.

Contrariamente a quanto esposto nel Swiss Valuation Standard (SVS), punto 4.3.7 Valore di vendita forzata, manteniamo la tempistica di vendita a 12 mesi come richiesto dall'Ufficio di esecuzione; si prega di prendere visione di quanto indicato nel mandato-scopo della valutazione.

La riproduzione del documento in oggetto è vietata.

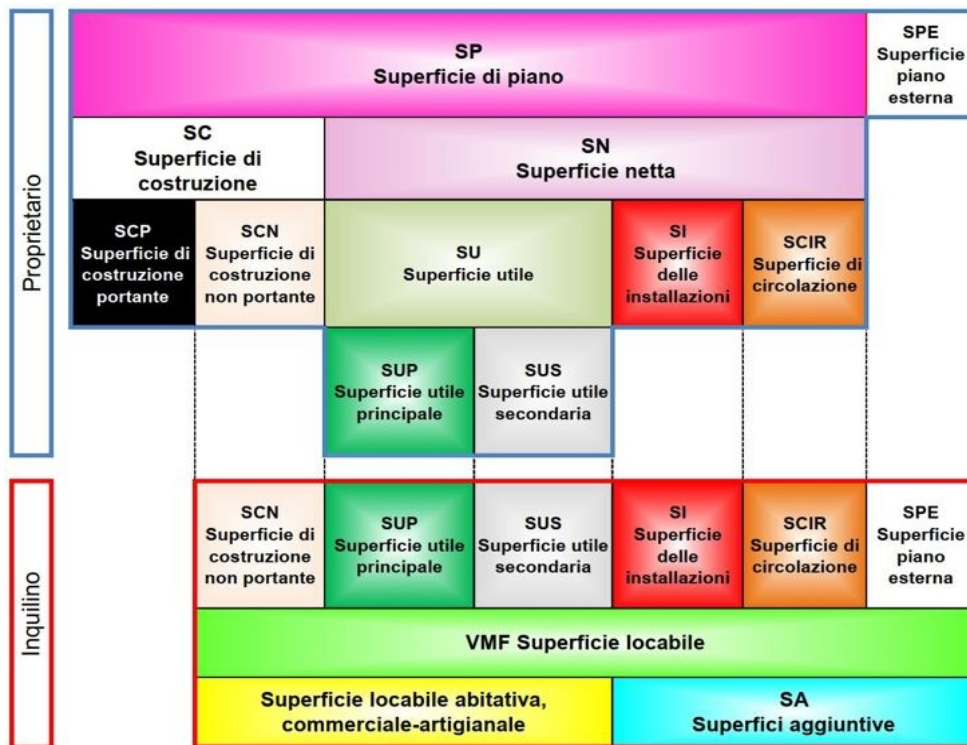
Avvisiamo la rispettabile clientela che utilizzando il formato abbreviato per le valutazioni immobiliari (come nel presente caso) si deve tenere in considerazione che la medesima può risultare meno performante, con minor informazioni rispetto ad una valutazione standard.

La raccolta della documentazione necessaria ai fini della valutazione viene eseguita da parte della Brülhart & Partners SA, come esplicitamente richiesto dal mandante.

Il valutatore dichiara quanto segue:

- **la presente valutazione è stata redatta con la massima diligenza e cura, rispettando il mandato conferito;**
- **il valore di mercato esposto è stato stabilito secondo scienza e coscienza;**
- **il sopralluogo è stato effettuato personalmente;**
- **il diritto d'autore viene ceduto all'Ufficio di esecuzione per quanto riguarda la pubblicazione del suo rapporto peritale in estratto o in intero sui Fogli Ufficiali Ticinese e Svizzero e su Internet.**

Schema SIA 416 / d- 0165



Osservazioni

Secondo sentenza del TF in BGE 135 III 537; si definisce che le superfici rimangono di riferimento effettivo per la cosa locata. Il valutatore immobiliare si basa sulla documentazione ricevuta e parte dal presupposto che la stessa sia corretta e aggiornata. Non sono stati forniti calcoli sulla volumetria e sulle superfici.

In assenza di piani architetto in scala il valutatore ha effettuato sul posto la misurazione laser delle superfici nette. Calcolo sommario per SP e SUL

SN = circa 80.99 mq (77.86 appartamento e 3.13 cantina)
SUL = circa 91.60 mq (SN calda 77.86/0.85)
SP = circa 95.28 mq (SN 80.99/0.85)

SPE (balcone) = 7.56 mq

Volume: SIA 116 1000/1000 = 13'758 mc x 0.9 = 12'382.20 mc SIA 416 >>> quotaparte 321.93 mc

VE SIA 416 (volume edificio) - se PPP quotaparte	322 m³
VMF SIA d 0165 (superficie locabile)	89 m²
SP SIA 416 (superficie di piano)	95 m²
SPE SIA 416 (superficie di piano esterna)	8 m²
SN SIA 416 (superficie netta)	81 m²
SF SIA 416 (superficie del fondo) - se PPP quotaparte	45 m²
SUL (superficie utile lorda)	92 m²

Vacallo 13 PPP 5219 Arrigo, CH 6833 Vacallo
Valutazione immobiliare con formato abbreviato

Descrizione	Misura 1	Misura 2	Misura 3	Divisore	Quantità	Unità
Grundmengen / Quantitativi di base						
Gebäudeversicherungswert/Valore assicurativo					254'087.60	CHF
13 Parte comune, quota comproprietà 26/1000	9'772'600.00	1	0.026	1.00	254'087.60	CHF
					254'087.60	
Reproduktionskosten/ Costi di riproduzione					309'575.41	CHF
13 Parte comune, quota comproprietà 26/1000					228'575.41	CHF
	12'382.20	710	0.026	1.00	228'575.41	
13 PPP 5219, 3.5 locali; 5. P., interno 30					81'000.00	CHF
	90.00	900	1.000	1.00	81'000.00	
Grundstücksfläche/Superficie fondo - SIA 416					45.06	m²
13 Terreno edificato, quota comproprietà 26/1000, metodo relativo					45.06	m ²
Quotaparte 26/1000	1'733.00	1	0.026	1.00	45.06	
Umgebungsfläche/Superficie esterna -SIA 416					29.46	m²
13 Opere esterne comuni, quotaparte 26/1000, 1 PPA					29.46	m ²
	1'133.00	1	0.026	1.00	29.46	
Bruttogeschossfläche nach Bauordnung/ SUL secondo legge edilizia					91.60	m²
13 PPP 5219, 3.5 locali; 5. P., interno 30					91.60	m ²
Geschossfläche/Superficie di piano - SIA 416					95.00	m²
13 PPP 5219, 3.5 locali; 5. P., interno 30					95.00	m ²
Aussengeschossfläche /superficie di piano esterna - SIA 416					7.56	m²
13 PPP 5219, 3.5 locali; 5. P., interno 30					7.56	m ²
Nettogeschossfläche/ Superficie netta - SIA 416					81.00	m²
13 PPP 5219, 3.5 locali; 5. P., interno 30					81.00	m ²
Gebäudevolumen/Volume edificio - SIA 416					321.93	m³
13 Parte comune, quota comproprietà 26/1000					321.93	m ³
	12'382.00	1	0.026	1.00	321.93	
Vermietbare Fläche/Superficie locabile - SIA D165					88.54	m²
13 PPP 5219, 3.5 locali; 5. P., interno 30					88.54	m ²
PPP 4356 - 4357 - 4358					88.54	
appartamento 30, al 5. piano					77.85	m ²
Balcone					7.56	m ²
cantina assegnata 19					3.13	m ²
Autoabstellplätze (aussen)/Posti auto esterni					1.00	St
13 Opere esterne comuni, quotaparte 26/1000, 1 PPA					1.00	St

Costi di riproduzione / vetustà

Calcolo con matematica finanziaria

DVC

Calcoli con effetti del tempo e del tasso

ET

Durata di vita complessiva dell'elemento costruttivo

DVR

Età tecnica

Annualità

Durata di vita residua

VT / VT%

Annualità (accantonamenti) per anno

CCC

Vetusta tecnica / Vetustà tecnica %

eCCE-E

Codice costi costruzione

CCE

Codice dei costi di costruzione edilizia

Codice dei costi per elementi

Valore locativo

BZG

Definizione per unità e quantitativi

VMF

Superficie locabile ai sensi della d-0165

PPI

Posteggi interni

PPA

Posteggi esterni

Soll/mese, Soll/ anno

Soll-redditi per mese, Soll-redditi per anno

Ist/mese, Ist/anno

Reddito effettivo mese, Reddito effettivo anno

Indici

Soll/ME

Soll-reddito per unità quantitativi es. Soll-reddito per m2, pz, cifra d'affari ecc.

ME

Unità esempio: m3, m2, m1

gl

Globale

pz

Pezzo

%RA, %RE, %RS

%RA: Percentuale di ME (unità quantitativa)

%RE: Percentuale dell'affitto

%RS: Percentuale del valore a nuovo

Vacallo 13 PPP 5219 Arrigo, CH 6833 Vacallo
Valutazione immobiliare con formato abbreviato
