

Spettabile
Ufficio di esecuzione
Via Pollini 29
6850 MENDRISIO

Rancate, 28 novembre 2024

Proprietà Sig. Badalov Samira PPP 20344 particella no. 342 RFD Collina d'Oro-Montagnola
Aggiornamento perizia del 17.02.2020

Il valore precedente dicembre 2019 diminuisce da CHF 1'260'000.- a CHF 1'190'000.-.

L'aggiornamento è determinato in base ai Swiss Valuation Standards ed. 2017 con il metodo del valore di reddito.

Faccio notare che nei quattro anni trascorsi il costo di riproduzione dell'edificio è aumentato di ca. il 13% mentre il deprezzamento tecnico è aumentato del 69% circa.

Si è tenuto conto di un adeguamento della pigione di ca. Fr. 10.-/mq. anno pari a Fr. 54'600.- annui. Il tasso di capitalizzazione è stato corretto dal 3.8% al 3.71%.

Nel 2024 sono state previste le assegnazione delle parti comuni per quanto riguarda i posteggi esterni; per la PPP in esame sono stati previsti i posti esterni demarcati con lettera h + i (vedi doc. allegati); l'assegnazione non è al momento iscritta a Registro fondiario in quanto manca la firma di un condomino.

Il valore dei due posteggi viene stabilito in Fr. 40'000.- ed è parte dell'importo aggiornato citato in entrata, nel caso di una mancata iscrizione a RF il valore subirebbe una diminuzione.

Alla PPP rimangono unicamente i suddetti posteggi, ritenuti insufficienti per la tipologia dell'appartamento (attico di 5 ½ locali di ca. mq. 182, tetto-terrazzo a parte di ca. 200); il risultato finale ne tiene conto con un minor valore.

./.

Alessandro Coduri

Valutatore immobiliare

Fiduciario immobiliare e amministratore imm. dipl. fed.

I costi di gestione ricevuti dall'amministrazione del condominio assommano a Fr. 4'537.40 (consuntivo 2023).

Durante l'ultimo sopralluogo eseguito il 16.09.2024 ho potuto constatare dei danni agli arredi (armadi a muro) con lo stacco di parte delle finiture.

La certificazione dell'impianto elettrico (RASI) ha scadenza il 18.05.2025.

Il moltiplicatore comunale passa dal 65% al 60%.

Per inciso segnalo che la copertura assicurativa anno 2022 (punti 1045.60) è di Fr. 4'970'000.-.

Viene allegato l'estratto del Registro Fondiario, 28.11.2024, in forma parziale per la privacy del proprietario.

Con distinti saluti.

Alessandro Coduri

Allegato: estratti del registro fondiario
proposta per assegnazioni posteggi esterni

00142A

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

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA
Numero fondo: 342
Tipo fondo: FONDO COSTITUITO IN PROPRIETA' PER PIANI (PPP)
Superficie totale: mq 2393
Ubicazione: Vigano
Numero piano: 4
Intavolazione nel SIFTI: 10.12.2001

COPERTURA DEL SUOLO

A	mq	447	EDIFICIO
NE	mq	1'946	SUPERFICIE NON EDIFICATA
			- RIVESTIMENTO DURO
			- HUMUS

FOGLI COSTITUENTI LA PPP

Foglio 20339	136 / 1000
Foglio 20340	120 / 1000
Foglio 20341	120 / 1000
Foglio 20342	120 / 1000
Foglio 20343	166 / 1000
Foglio 20344	159 / 1000
Foglio 20345	179 / 1000

COSTITUZIONE PPP, DG 19578/29.07.1996
MODIFICA COSTITUZIONE PPP, DG 19224/05.08.1997
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 15272/28.06.2013

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) O. PASSO PUBBLICO
a favore COMUNE DI COLLINA D'ORO, MONTAGNOLA
Minuta 14.12.1946

B) O. PASSO CON OGNI VEICOLO
a favore RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA part. 1276, 1277

pagina 1 di 3

IURE509/28.11.2024/10:49:29



Alessandro Coduri

Valutatore immobiliare

Fiduciario immobiliare e amministratore imm. dipl. fed.

00142A

COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA
Fondo 342

DG 4566/25.10.1954, DG 576/02.02.1956

C) O. CONDUTTURA AP
a favore RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA part. 1276
DG 4566-S/25.10.1954

D) O. ARRETRAMENTO
a favore RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA part. 1276, 1277
DG 4566-S1/25.10.1954, DG 10697/03.10.1955

E) D. ARRETRAMENTO
a carico RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA part. 1276, 1277
DG 4566-S1/25.10.1954, DG 10697/03.10.1955

F) D. PASSO
a carico RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA part. 343, 1863, 1879
DG 7776/08.04.1955

H) D. DIVIETO PIANTAGIONI ALTO FUSTO - PARZIALE -
a carico RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA part. 1276
DG 10697-S/03.10.1955

I) D. DIVIETO COSTRUZIONI - PARZIALE -
a carico RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA part. 1276
DG 10697-S1/03.10.1955

J) O. POSA TUBAZIONE
a favore RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA part. 1811
DG 3603/07.04.1972

K) O. PASSAGGIO CANALIZZAZIONE FOGNATURA
a favore COMUNE DI COLLINA D'ORO, MONTAGNOLA
DG 23943/27.10.1987, DG 23956/27.10.1987

L) O. LIMITAZIONE DI COSTRUZIONE
a favore RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA part. 1914
DG 13791/31.05.1989

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

Nessuna.

pagina 2 di 3

IURE509/28.11.2024/10:49:29



Alessandro Coduri

Valutatore immobiliare

Fiduciario immobiliare e amministratore imm. dipl. fed.

00142A

COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA
Fondo 342

MENZIONI

REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP)
DG 19579/29.07.1996, DG 19225/05.08.1997

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE: VEDI FOGLI PPP
DG 9303/14.05.2001

COMPROPRIETA' COATTIVA
su RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA part. 1324, QUOTA A 1/10
DG 9304/14.05.2001

COMPROPRIETA' COATTIVA
su RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA part. 1822, QUOTA M 6/100
DG 9304/14.05.2001

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

Lugano, 28.11.2024 10:49



pagina 3 di 3

IURE509/28.11.2024/10:49:29



00142A

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

ESTRATTO PARZIALE DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA
Numero fondo: 342
Numero foglio PPP: 20344
Quota di PPP: 159 / 1000

DESCRIZIONE DEL FOGLIO DI PROPRIETA' PER PIANI (PPP)

Comproprietà del fondo-part. 342, con diritto esclusivo sull'unità n. 6 composta di: soggiorno-pranzo, 4 camere, cucina, 2 guardaroba, ripostiglio, bagno, 2 WC-doccia, WC, terrazza al II.P, come al piano di ripartizione.

PROPRIETA'

BADALOV SAMIRA, 11.09.1963

Modo di acquisto
DONAZIONE, DG 18305/19.08.2022

SERVITU'

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (UE - MENDRISIO)
FR. 604'663.25 + INTERESSI E SPESE
DG 24101/12.09.2024

Alessandro Coduri

Valutatore immobiliare

Fiduciario immobiliare e amministratore imm. dipl. fed.

00142A

COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA
Foglio PPP 20344

MENZIONI

REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP)
DG 19579/29.07.1996, DG 19225/05.08.1997

ONERI LAFE
DG 158/04.01.2013

DIVIETO DI DISPORRE (BLOCCO RF)
DG 3368/22.02.2023

Il presente estratto parziale non contempla:
- i diritti di pegno immobiliare

Luogo e data

L'Ufficiale dei registri

Lugano, 28.11.2024 10:49



pagina 2 di 2

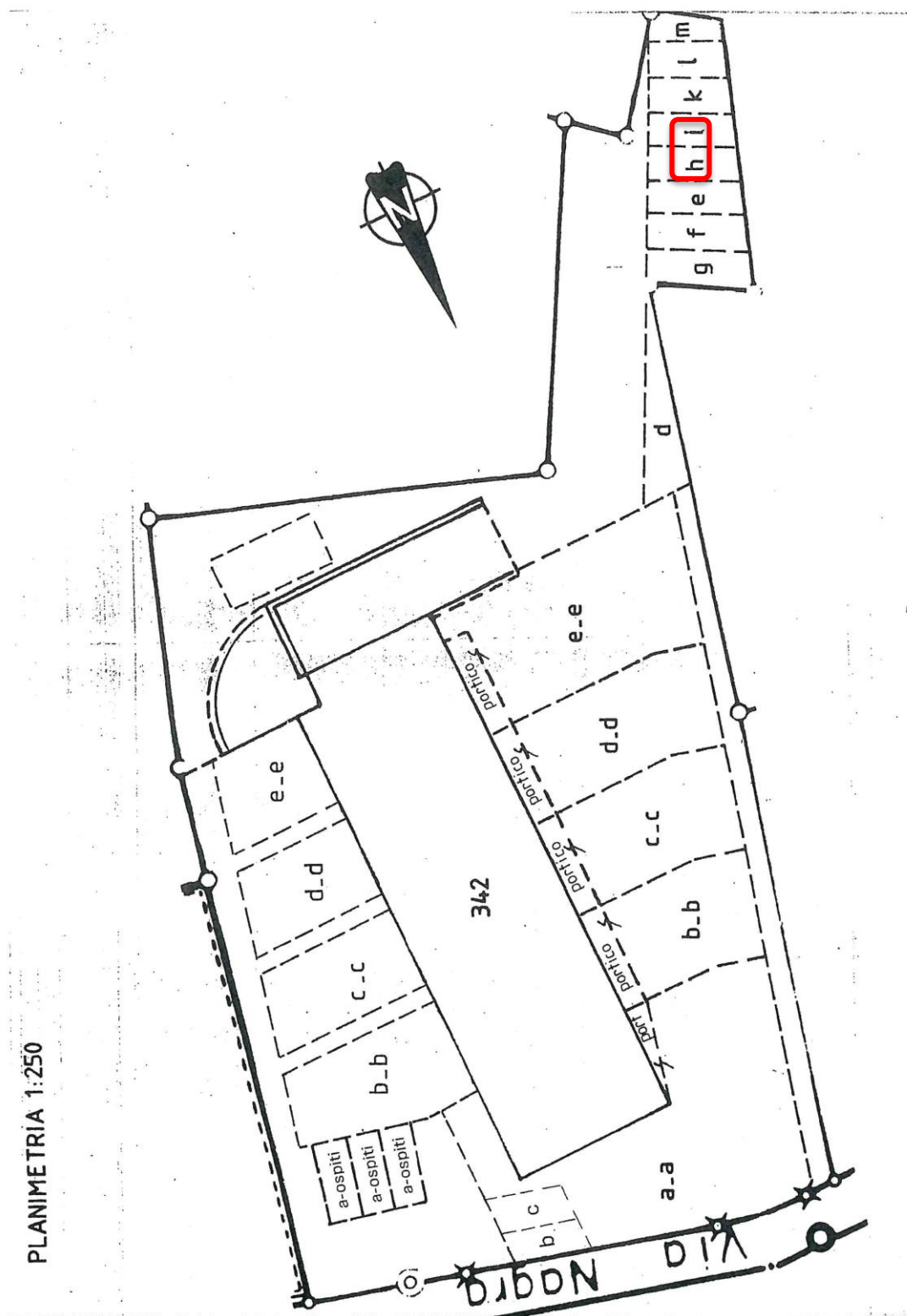
IURE509/28.11.2024/10:49:59



Alessandro Coduri

Valutatore immobiliare

Fiduciario immobiliare e amministratore imm. dipl. fed.



Alessandro Coduri

Valutatore immobiliare

Fiduciario immobiliare e amministratore imm. dipl. fed.

CONDOMINIO KEZAR – Montagnola – Mapp. 342

TABELLA ASSEGNAZIONE POSTI AUTO ESTERNI

PPP	CASA	POSTO AUTO ESTERNO
20339	1	b + c
20340	2	k
20341	3	g
20342	4	d
20343	5	l + m
20344	6	h + i
20345	7	f + e
	ospiti	3 posteggi denominati "a"

Lugano, 25 aprile 2024