

## VALUTAZIONE IMMOBILIARE



|                            |                                                                                                                 |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oggetto</b>             | terreno                                                                                                         |
| <b>Fondo</b>               | Particella n° 2515 RFD Riva San Vitale                                                                          |
| <b>Proprietà</b>           | Pieroni Hannelore                                                                                               |
| <b>Committente</b>         | Ufficio di esecuzione - Mendrisio                                                                               |
| <b>Scopo della stima</b>   | Determinare il valore per la vendita all'asta                                                                   |
| <b>Data di riferimento</b> | aprile-maggio 2025                                                                                              |
| Rancate, 16.06.2025        | Il valutatore:<br>Alessandro Coduri<br>Esperto MAS REM (SIV-Associazione Svizzera<br>di Valutatori Immobiliari) |

## SOMMARIO

### 1 OSSERVAZIONI PRELIMINARI

|                                           |   |
|-------------------------------------------|---|
| 1.1 Situazione iniziale, incarico.....    | 3 |
| 1.2 Basi, documentazione.....             | 3 |
| 1.3 Giorno di riferimento, validità.....  | 3 |
| 1.4 Valore venale.....                    | 3 |
| 1.4.1 Definizione.....                    | 3 |
| 1.5 Circostanze particolari, riserve..... | 4 |

### 2 DESCRIZIONE DEGLI OGGETTI

|                              |   |
|------------------------------|---|
| 2.1 Oggetti della stima..... | 4 |
| 2.2 Registro fondiario.....  | 5 |
| 2.3 Dati Ufficiali.....      | 5 |
| 2.4 Edificio.....            | 6 |

### 3 VALUTAZIONE

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| 3.1 Qualificazione.....            | 6 |
| 3.2 Determinazione del Prezzo..... | 6 |

### 4 CALCOLI

|                                          |   |
|------------------------------------------|---|
| 4.1 Valore reale situazione odierna..... | 6 |
| Valore del terreno.....                  | 6 |
| 4.2 Distinta dei singoli valori.....     | 7 |

### 5 INDAGINE SULLE SOSTANZE NOCIVE..... 7

### 6 VALORE DI LIQUIDAZIONE FORZATA.....7

## **1 OSSERVAZIONI PRELIMINARI**

### **1.1 Situazione iniziale, incarico**

L'Ufficio di esecuzione di Mendrisio mi ha incaricato di allestire una perizia estimativa della particella mappale n.º 2515 di Riva San Vitale per la vendita all'asta del fondo.

Con i documenti in mio possesso, l'incarico conferitomi può essere esperito come richiesto.

### **1.2 Basi, documentazione**

- Estratto del Registro Fondiario (datato 02.06.2025)
- Scheda di calcolo della stima ufficiale
- Norme di Piano Regolatore rilasciate dal comune di Riva San Vitale
- Dichiarazione Ufficio dello sviluppo agricolo (mail del 28.04.2025)
- Visita della proprietà eseguita il 27.06.2019 con rilievo fotografico, sopralluogo delle condizioni locali

### **1.3 Giorno di riferimento, validità**

Ho esperito regolare e attento sopralluogo, a più riprese in assenza del proprietario, l'ultima il 13.06.2025, per quanto è stato possibile vedere non sono state riscontrate circostanze straordinarie.

I valori calcolati hanno validità fino a che le circostanze effettive, economiche e giuridiche o altri fattori influenti sul valore immobiliare non subiscono modifiche rilevanti.

Questo documento viene allestito quale perizia di parte su incarico del committente. Esso non ha alcun effetto giuridicamente vincolante.

Ha validità unicamente per il summenzionato committente e solo per lo scopo di valutazione di cui al pto. 1.1.

Il valutatore concede al committente il diritto d'autore per quanto riguarda la pubblicazione della presente valutazione in estratto o in intero sui Fogli ufficiali Ticinese e Svizzero e su Internet.

Il valutatore declina ogni responsabilità in caso di altro utilizzo di questa perizia.

### **1.4 Valore di liquidazione forzata**

#### **1.4.1 Definizione**

L'incarico consiste nella determinazione del valore di liquidazione forzata della proprietà così come oggi si presenta.

Secondo lo SWISS VALUATION STANDARDS (3.a edizione anno 2017 / par. 4. – pag. 263 e seguenti) *“il valore di liquidazione forzata corrisponde all'importo stimato che può essere con ogni probabilità conseguito in condizioni normali nell'ambito di una transazione, tuttavia sempre secondo il presupposto di un periodo di commercializzazione relativamente troppo breve, e rappresenta pertanto per il cedente meramente un risultato subottimale.*

*Il valore di liquidazione forzata può anche entrare in gioco tra un venditore non disponibile alla vendita e un acquirente pronto all'acquisto che acquisisce l'immobile nella consapevolezza dello svantaggio per il venditore.*

#### **1.4.2 Questioni tecniche-questioni giuridiche.**

Di regola le perizie del valore di liquidazione forzata sono tenute a rispondere unicamente a domande di carattere tecnico.

Le questioni giuridiche sono di competenza dei giuristi.

Laddove è chiamata ad esprimersi su questioni giuridiche (scelta del metodo, scenari, ecc.), la presente perizia rimane entro i limiti della risposta alle questioni di natura tecnica e, inoltre, senza garanzia alcuna.

#### **1.5 Circostanze particolari, riserve**

Il fondo in esame è il risultato di un frazionamento che ha interessato il fondo particella nr. 1812 (villa abitativa) per costituire il fondo particella nr. 2515, oggetto di perizia, che circonda la villa.

Il passaggio laterale a nord (part. 1832) è delimitato da una muratura di sostegno in uno stato abbastanza precario; senza ulteriori indagini non è accertabile l'effettiva proprietà del muro e chi si assume i futuri costi, ingenti, di una sistemazione, se desiderato dal committente rimano ad uno studio più approfondito.

La valutazione non tiene conto di un'eventuale minor valore.

**Per un interesse d'asta si consiglia all'aggiudicatario un'indagine approfondita presso il Comune di Riva San Vitale per l'effettiva proprietà del manufatto; quanto sopracitato ha carattere informativo, non esaustivo e senza garanzia alcuna.**

A carattere informativo e senza garanzia alcuna segnalo che il fondo in esame non risulta iscritto nel catalogo dei siti inquinati del Canton Ticino (ricerca odierna).

Esiste un progetto di una nuova strada di prossima realizzazione che si delinea parallelamente a confine, a valle, con il fondo in esame; il progetto ha visto l'accordo della proprietaria stessa come pure per l'apposito regolamento per la manutenzione della strada.

## **2 DESCRIZIONE**

### **2.1 Oggetto della stima**

Vedi p.to 1.5.

Il fondo è ripartito in strada, acque, vigna, bosco, prato, fabbricato, bacino.

La situazione odierna non permette di stabilire le pertinenze di ogni subalterno data la folta vegetazione, l'avanzamento del bosco e l'incuria che negli anni ha progredito il "miscuglio-confusione" attuale.

La parte a prato visibile rimane quella a balze nella parte bassa, poco sfruttabile con macchinari, di lavorazione manuale dispendiosa.



Di particolare nota:

*una parte del fondo è situata all'interno della zona di protezione della natura del Monte San Giorgio (ZPNL) e rientra nella zona di protezione delle acque sotterranee. Il mappale è attraversato da un corso d'acqua caratterizzato da una parte intubata e dalla collocazione all'interno di uno spazio riservato alle acque.*

*La particella è inoltre situata in una zona esposta a pericolo di scivolamento superficiale come pure a pericolo di alluvionamento con grado elevato, basso e residuo.*

Non risulta soggetto alla "LDFR" (legge federale sul diritto fondiario rurale).

## **2.4 Edificio**

Si tratta di una costruzione rurale-grezza ripartita su un piano seminterrato con un unico locale e ripostiglio a parte, e un piano fuori terra (non verificabile-chiuso); In buon stato per lo scopo a cui è destinata, eseguita esternamente con pareti in mattoni, intonacati, tetto ad una falda con copertura in tegole e lastre eternit, impianto elettrico allacciato al fondo attiguo, senza allacciamento alla rete fognaria.

## **3 VALUTAZIONE**

### **3.1 Qualificazione**

Nello stato attuale un sfruttamento agricolo non è da considerare, vedi p.to 1.5.  
Buona esposizione soliva.

### **3.2 Determinazione del prezzo**

Non sono disponibili i prezzi di riferimento delle ultime compra-vendite di fondi analoghi, non esiste un'analisi specifica del suolo (struttura, compattazione, biologia-attività microbiologica, fertilità, ecc.) un esame in tal senso permetterebbe di aumentare o ridurre il valore del fondo agricolo; se richiesta dal committente rinvio a una persona esperta del settore.

Per le compra-vendite di fondi agricoli i dati dell'ufficio cantonale di statistica indicano per le zone del comune di Riva San Vitale un prezzo mediato delle ultime transazioni (1996-2000) a ca. Fr. 21.-/mq per la parte agricola e per il bosco a Fr. 3.60 /mq.

Per la conformazione del terreno e lo stato attuale viene considerato un prezzo mischiato di ca. Fr. 4.-/mq.

L'onere di uso riferito all'edificio deposito e posteggio antistante (demarcato nella planimetria allegata) viene definito tenendo conto di un'ipotetica pigione di Fr. 3'000.-/anno e un tasso di attualizzazione medio al 3% calcolato per un periodo di 24 anni (tempistica durata di vita riferita alla persona di minore età).

## **4 CALCOLI**

### **4.1 Valore reale**

Volumetria edificio (deposito) non definibile, estrapolata dalla stima cantonale ritenuta accettata ai fini fiscali: m. 660

Fondo agricolo, prato, bosco,  
strada asfaltata,  
edificio-deposito al netto della vetustà,  
onere d'uso riguardante il deposito e  
l'area antistante a posteggio,  
incrementi/diminuzioni di valore.

\* totale complessivo Fr. 75'000.-

## **5 Indagine sulle sostanze nocive**

Non mi sono soffermato sulla presenza di sostanze nocive presenti nell'ambiente, al riguardo e se desiderato dal committente rinvio ad un ufficio specializzato.

## **6 Valore di liquidazione forzata**

**CHF. 75'000.-**

*La percentuale di tolleranza +/-, usuale in ogni valutazione (da 2 al 10% secondo l'oggetto), in caso di vendita all'asta può dipendere dal numero e dall'interesse dei possibili acquirenti, quindi maggiore e difficilmente quantificabile.*

\* calcoli dettagliati a disposizione

Dichiaro di aver svolto con diligenza e cura il mio incarico e che il valore finale è stato stabilito secondo scienza e coscienza.

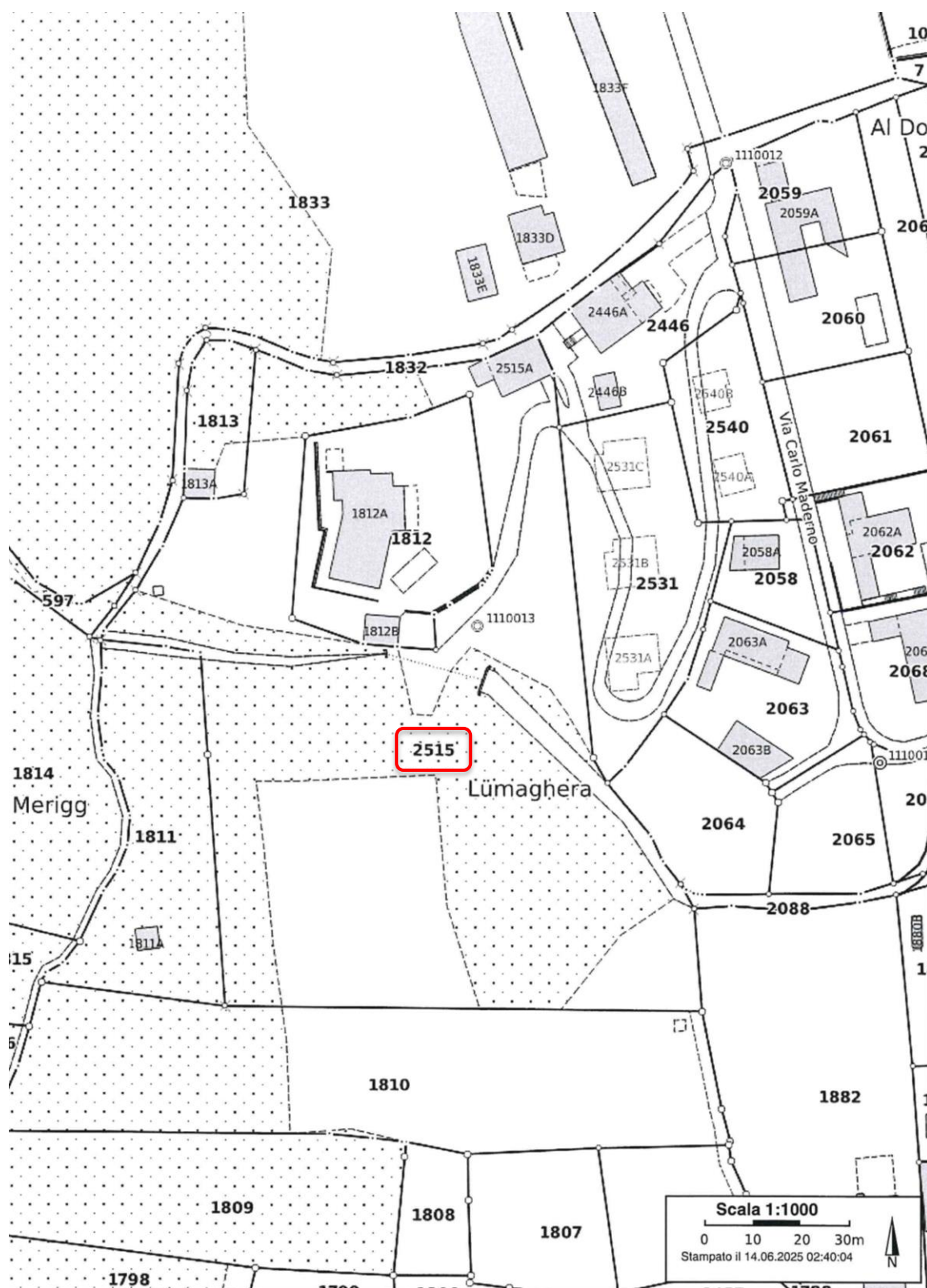
In fede, il valutatore:

Alessandro Coduri

Allegati:

- fotocopia estratto mappa con demarcazione in rosso del fmn 2515
- estratto del registro fondiario
- estratto area riservata all'onere d'uso
- dichiarazione di edificabilità
- comunicazione Sezione dell'agricoltura
- documentazione fotografica

## Estratto mappa



Repubblica e Cantone  
Ticino

<https://map.geo.ti.ch> è una piattaforma pubblica accessibile per la ricerca di geoinformazioni. Nonostante si presti grande attenzione all'esattezza delle informazioni pubblicate, l'Amministrazione cantonale declina ogni responsabilità per la correttezza, l'attualità, l'affidabilità e la completezza di tali informazioni. Fonte: Amministrazione cantonale e Ufficio federale di topografia swisstopo, <https://www4.ti.ch/dt/sg/sai/ugeo/temi/geoportale-ticino/geoportale/condizioni-utilizzo>

1/1

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

---

**ESTRATTO PARZIALE DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO**

Dall'estratto sono esclusi i diritti di pegno immobiliare,  
le annotazioni e le eventuali richieste d'iscrizione non  
ancora eseguite nel libro mastro.

---

Comune: RIVA SAN VITALE  
Numero fondo: 2515  
Superficie totale: mq 9481  
Ubicazione: Lümaghera  
Numero piano: 12  
Intavolazione nel SIFTI: DG 1507/21.02.2011

**COPERTURA DEL SUOLO**

|   |    |       |            |
|---|----|-------|------------|
| c | mq | 226   | strada     |
| d | mq | 322   | acque      |
| e | mq | 658   | vigna      |
| f | mq | 4'526 | bosco      |
| g | mq | 3'626 | prato      |
| A | mq | 119   | Fabbricato |
| B | mq | 4     | Bacino     |

**PROPRIETA'**

PIERONI HANNELORE MIRJAM, 06.02.1956

Modo di acquisto  
COMPRAVENDITA, DG 2778/11.04.2014

**SERVITU'**

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

B) D. PASSO PEDONALE E CON OGNI VEICOLO  
a carico RF di RIVA SAN VITALE part. 2, 1884, 2058, 2059, 2060,  
2061, 2062, 2063, 2065, 2066, 2067, 2068, 2193, 2446, 2531, 2540  
DG 284-S2/10.06.1964, DG 182-S2/04.06.1965, DG 230/04.05.1970,  
DG 375/07.07.1970, DG 7159/01.10.1998, DG 1507/21.02.2011,  
DG 9586-S1/30.09.2011, DG 6134/12.07.2012, DG 3432-S1/07.05.2014,  
DG 12829/28.11.2018

pagina 1 di 3

T132583/02.06.2025/14:48:50



- A) D. IMMISSIONE ACQUE LURIDE E PIOVANE  
a carico RF di RIVA SAN VITALE part. 2, 1884, 2059, 2060, 2061,  
2062, 2063, 2065, 2066, 2067, 2068, 2193, 2446, 2531, 2540  
DG 374/07.07.1970, DG 7165/01.10.1998, DG 1507/21.02.2011,  
DG 9586/30.09.2011, DG 6134/12.07.2012, DG 12829/28.11.2018
- C) D. PASSO PEDONALE E CON OGNI VEICOLO  
a carico RF di RIVA SAN VITALE part. 2446, 2531, 2540  
DG 6281/21.08.2000, DG 1507/21.02.2011, DG 6134/12.07.2012,  
DG 3430/07.05.2014, DG 12829/28.11.2018
- D) O. PASSO PEDONALE E CON OGNI VEICOLO  
a favore RF di RIVA SAN VITALE part. 1812  
DG 1509/21.02.2011
- E) D. PASSO PEDONALE E CON OGNI VEICOLO  
a carico RF di RIVA SAN VITALE part. 2446, 2540  
DG 8308/27.09.2012, DG 3432/07.05.2014, DG 12829/28.11.2018
- F) O. PASSO PEDONALE E CON OGNI VEICOLO  
a favore RF di RIVA SAN VITALE part. 2446, 2540  
DG 8309/27.09.2012, DG 3432-S/07.05.2014, DG 12829/28.11.2018
- G) D. PASSO PEDONALE E CON OGNI VEICOLO  
a carico RF di RIVA SAN VITALE part. 2531, 2540  
DG 8310/27.09.2012, DG 3431/07.05.2014, DG 12829/28.11.2018
- H) O. USO (DEPOSITO E POSTEGGIO)  
a favore DAVERIO ROBERTO GIORGIO, 18.02.1962  
DAVERIO TIZIANO MAURO, 19.11.1965  
DG 10786/05.12.2012

**ONERI FONDIARI**

Nessun onere fondiario.

**MENZIONI**

PIANO REGOLATORE  
DG 432/10.04.1986, DG 1507/21.02.2011, DG 6192/11.08.2014

REGOLAMENTO (MANUTENZIONE STRADA)  
DG 8307/27.09.2012, DG 8307-S/27.09.2012

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, 02.06.2025 14:48

**L'Ufficiale dei registri**



pagina 3 di 3

T132583/02.06.2025/14:48:50





Comune di  
**Riva San Vitale**

**Ufficio tecnico**  
Piazza Grande 6 – C.P. 103  
CH-6826 Riva San Vitale

**Telefono**  
+41 91 648 13 06

utc@rivasanvitale.ch  
www.rivasanvitale.ch

Egregio signor  
Alessandro Coduri  
Via Pizzuolo 29  
6862 Rancate

Riva San Vitale, 28 marzo 2025  
EDP/ Dich/ 2515 RFD  
Ns. rif. A. Bianchi

IF

vic. 1.4.2025

### Dichiarazione di edificabilità

così come richiesto comunichiamo che:

la particella n. 2515 RFD di proprietà: Pieroni Hannelore

F

è collocata dal Piano regolatore comunale vigente fuori dalla zona edificabile (FZ), in una zona forestale e agricola estensiva (AG).

Una parte del fondo è situata all'interno della zona di protezione della natura del Monte San Giorgio (ZPNL) e rientra nella zona di protezione delle acque sotterranee. Il mappale è attraversato da un corso d'acqua caratterizzato da una parte intubata e dalla collocazione all'interno di uno spazio riservato alle acque.

)  
4  
e

La particella è inoltre situata in una zona esposta a pericolo di scivolamento superficiale come pure a pericolo di alluvionamento con grado elevato, basso e residuo.

Da quanto ci è dato sapere il fondo non fa parte di un'azienda agricola.

Tassa: CHF 20.00  
(Art. 7 Ord. municipale concernente il prelievo di tasse amministrative)

Con i migliori saluti.



Matteo Colferai  
Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale

Allegati:  
Nota

**Alessandro Coduri**

---

**Da:** Cereghetti Chiara <Chiara.Cereghetti@ti.ch>  
**Inviato:** lunedì, 28 aprile 2025 15:49  
**A:** Alessandro Coduri  
**Oggetto:** 20250428 - Fondo n. 2515 RFD Riva San Vitale

Buongiorno signor Coduri,

con la presente le confermo che il fondo in oggetto non fa parte di un'azienda agricola ai sensi dell'art. 7 LDFR.

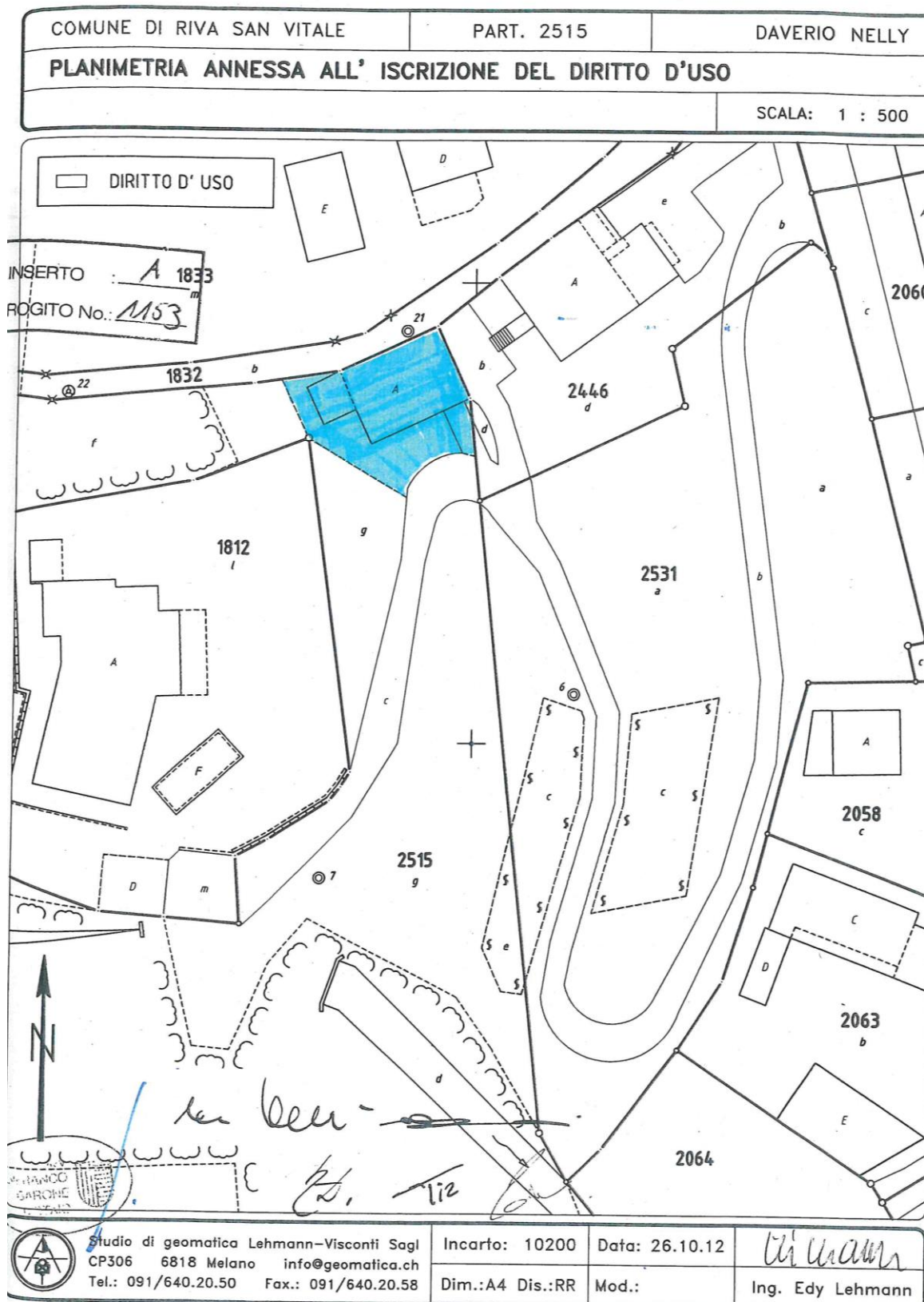
Cari saluti  
Chiara Cereghetti

---

**Chiara Cereghetti**  
Collaboratrice scientifica  
Tel. + 41 91 814 35 52  
[chiara.cereghetti@ti.ch](mailto:chiara.cereghetti@ti.ch)

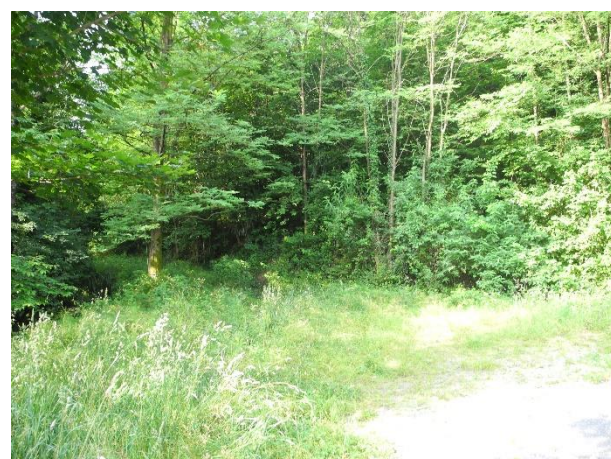
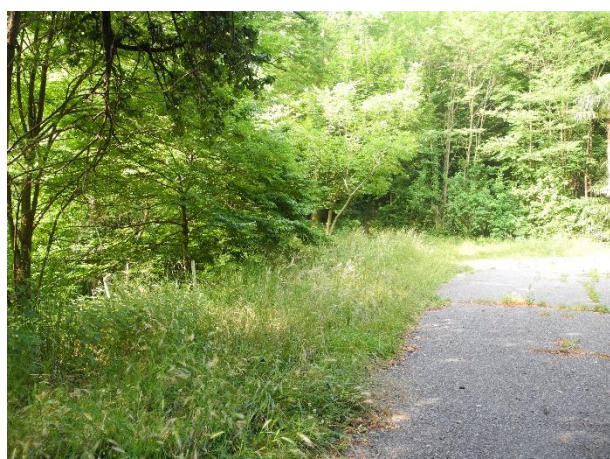
---

Repubblica e Cantone Ticino  
Dipartimento delle finanze e dell'economia  
Divisione dell'economia  
Sezione dell'agricoltura  
Ufficio dello sviluppo agricolo  
Viale Stefano Franscini 17  
6501 Bellinzona  
<http://www.ti.ch/agricoltura>



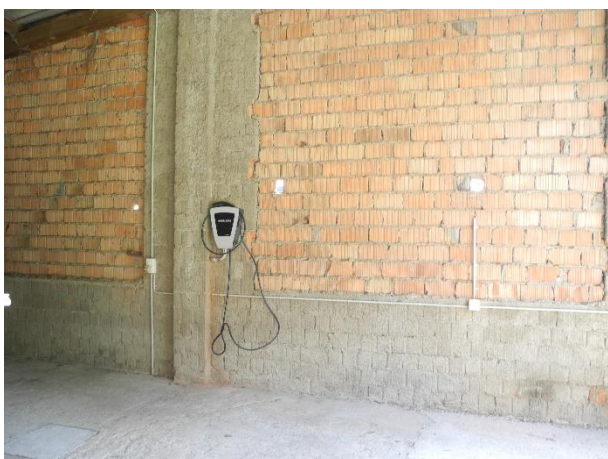
# Servizio Fotografico

## Esterni





## **Edificio e posteggi**







### **Muratura di sostegno a confine**

