

PERIZIA IMMOBILIARE



Oggetto	Immobile commerciale e abitativo
Fondo	Particella n° 2123 – RFD Chiasso
Proprietario	Orlando Rocco
Committente	Ufficio di esecuzione - Mendrisio
Scopo della stima	Determinare il valore di liquidazione forzata per procedura esecutiva per vendita all'asta
Data di riferimento	dicembre 2023
Rancate, 28.02.2024	Il perito: Alessandro Coduri Esperto MAS REM (Associazione Svizzera 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 di liquidazione forzata.....	3
1.4.1 Definizione.....	3
1.4.2 Questioni tecniche-questioni giuridiche.....	4
1.5 Circostanze particolari, riserve.....	4

2 DESCRIZIONE DELL'OGGETTO

2.1 Oggetto della stima.....	5
2.2 Registro fondiario.....	5
2.3 Dati Ufficiali.....	6
2.4 Edificio.....	6
2.4.1 Edificio, tipo di costruzione.....	6

3 VALUTAZIONE

3.1 Qualificazione.....	7
3.2 Mercato immobiliare generale.....	7
3.3 Classe di posizione.....	8
3.4 Condizioni, durata di vita residua.....	8
3.5 Sostenibilità.....	8

4 CALCOLI

4.1 Pigioni.....	9
4.2 Valore da reddito.....	9
Tasso di capitalizzazione.....	9
Costi di riproduzione.....	9
Età tecnica, deprezzamento.....	9
Costi diversi.....	10
Fattori di incremento/deprezzamento.....	10
Terreno in esubero.....	10
Distinta dei singoli Valori.....	10

5 INDAGINE DEI RISCHI AMBIENTALI..... 10

6 PLAUSIBILIZZAZIONE..... 10

7 VALORE ASSICURATIVO..... 11

8 VALORE DI LIQUIDAZIONE FORZATA..... 11

1 OSSERVAZIONI PRELIMINARI

1.1 Situazione iniziale, incarico

L'ufficio di esecuzione del distretto di Mendrisio mi ha incaricato di eseguire la perizia per stabilire il valore di liquidazione forzata del fondo al mappale n° 2123 RFD Chiasso.

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

1.2 Basi, documentazione

- Estratto Registro fondiario parziale mappale n° 2123 (datato 23.02.2024),
- Fotocopia planimetria fondo (estratto mappa),
- Indicazione WuestPartner per le pigioni di zona,
- Registro comunale quantità edificatorie,
- Dati certificazione RaSi (azienda AGE Chiasso),
- Indicazioni Ufficio tecnico comunale,
- Sopralluogo delle condizioni locali.

La perizia viene allestita sulla base della dottrina SIV-Sirea (Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband).

1.3 Giorno di riferimento, validità

Ho esperito regolare e attento sopralluogo il 6.12.2023 per quanto è stato possibile vedere non sono state riscontrate circostanze straordinarie.

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 immobiliare non subiscono modifiche.

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

1.4 Valore di liquidazione forzata

1.4.1 Definizioni

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

Secondo lo SWISS VALUATION STANDARD (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

L'immobile viene valutato con un semplice sopralluogo.

Si presuppone che le condizioni delle strutture corrispondono alle necessità del loro attuale utilizzo quale vani abitativi e commerciali adibiti a deposito, uffici, commerci-artigiano, di medio livello.

Lo spazio al Piano – 1 adibito a Officina meccanica per riparazioni autovetture, compreso ufficio (sistemato nel locale rifugio), locali tecnici e servizio w.c., la rampa esterna e il piazzale sono attualmente locati a società fallita la cui procedura di liquidazione è tuttora in corso; la documentazione fotografica viene prodotta solo parzialmente (riguarda il piazzale e la rampa).

La richiesta di insediamento attività di compra-vendita autoveicoli del 2012 non è stata collaudata da parte dell'Ufficio tecnico comunale probabilmente dovuto al mancato insediamento del commercio.

Gli appartamenti sono dati in locazione a scopo diverso da quello consentito (due sono adibiti a ufficio uno non è stato possibile accedervi in quanto chiuso), in contrasto con le norme di Piano regolatore, un cambio di destinazione non è stato chiesto.

La situazione è alquanto ingarbugliata e un approfondimento richiede un'analisi specifica, se richiesto espressamente dal committente posso occuparmene; il risultato finale viene definito con gli spazi attualmente occupati/sfitti senza riferimento ad una divergenza con le Norme di PR.

Per inciso segnalo che l'aggiudicatario d'asta subentra nella situazione attuale.

Non è nota la concentrazione di Gas Radon negli edifici; il sito internet dell'Ufficio federale della sanità pubblica indica per il fondo in esame il seguente commento:

- probabilità di superare il limite di riferimento del radon di 300 Bq/m³: **13 %**
(indice di affidabilità della previsione: elevato)

Raccomandazione: una misurazione del radon è raccomandata.

Per la certificazione di sicurezza (RaSi) dell'impianto elettrico risultano necessari interventi di risanamento degli impianti scaduti e denunciati dal 22.06.2022 presso l'ispettorato Federale e riguardano:

- magazzino al PT,

- magazzino al -1,
- magazzino PT + 1.° P.

Non vengono effettuati calcoli statici per gli elementi portanti; si declina ogni responsabilità per difetti di costruzione e danni non riconoscibili e riscontrabili al momento del sopralluogo per quanto è stato possibile vedere.

2 DESCRIZIONE DELL'OGGETTO

2.1 Oggetto della stima

Si tratta di un complesso commerciale e abitativo a Chiasso Via Milano 9 sulla strada principale, ripartito su piani e una mansarda la disposizione dei locali è stata per lo più ripresa dai piani a disposizione del perito -allegati alla perizia e depositati presso l'Ufficio esecuzione di Mendrisio per visione agli interessati- aggiornata con il sopralluogo per quanto accertabile), per gli spazi al -1 vedi p.to 1.5:

Suddivisione spazi interni:

livello -1 /	accesso dalla scala del P.T. e dalla rampa esterna. Locale rifugio adibito a ufficio, deposito, locale tecnico, locale Officina meccanica, servizio w.c.
P.T. /	ingresso principale, atrio, scala al livello +1. Accesso laterale, scala ai piani, entrata allo spazio deposito, servizio w.c. e deposito, banchina esterna di carico
livello +1 /	scala dal P.T., atrio, corridoio, locali adibiti a ufficio (int. 1-9), locale pausa, atrio w.c., due servizi w.c. Scala ai piani.
livello +2 /	scala ai piani, appartamento int. nr. 1 di 2 ½ locali con entrata- soggiorno, atrio notte, bagno e camera appartamento int. nr. 2 di 3 ½ locali con entrata-atrio, cucina, soggiorno, atrio notte, due camere, bagno appartamento int. nr. 3 di 3 ½ locali con entrata- soggiorno, cucina, atrio notte, bagno, due camere
mansarda	scala dal livello + 2, lavanderia appartamenti, deposito.

Piazzale esterno adibito a posteggi (senza demarcazione), copertura in asfalto grezzo e ammalorato.

2.2 Registro Fondiario

Si rimanda alla lettura del documento ufficiale allegato (per la privacy del proprietario viene allegato un estratto parziale).

Comune: Chiasso
 Numero fondo: 2123
 Ubicazione: Prà Lungo
 Superficie totale: mq. 1779

Valore globale stima ufficiale
(aggiornamento intermedio 2017) Fr. 1'232'084.-

ripartito in:

Terreno complementare mq. 1779 Fr. 226'224.-

Edifici

C mq. 281 edificio commerciale Fr. 1'003'513.-

Z mq. 47 edificio accessorio Fr. 2'347.-

L'estratto del registro fondiario non contempla l'edificio accessorio, da verificare.

2.3 Dati Ufficiali

Risultato del *Registro comunale controllo qualità edificatorie*:

Parametri di piano regolatore: PPQS-D residenziale artigianale e commerciale con un'area verde minima A.V. = 15 %, Indice di sfruttamento I.S. = 1.5
una percentuale di sfruttamento del 29.77% - I.S. reale = 0.45

Le Norme di attuazione del PPQS art. 4 segnatamente alla zona D escludono *destinazioni residenziali ad eccezione delle abitazioni indispensabili per il personale di sorveglianza*, vedi p.to 1.5.

Da informazioni ricevute dal proprietario e ad esso rilasciate dall'Ufficio tecnico risulta un possibile sfruttamento di ulteriori mc. 1750; per la complessità delle disposizioni di Piano regolatore per la zona specifica non è possibile accertare il dato comunicato senza uno studio specifico.

La perizia rimane nei termini dei dati sopra citati; se richiesto dal committente rimando ad uno studio di fattibilità.

2.4 Edificio

2.4.1 Edificio, tipo di costruzione

Si tratta di una costruzione tradizionale eseguita esternamente con pareti di cotto e cappotto termico, murature interne in cotto, tetto a falde isolato, lattonerie in lamiera di rame.

L'edificio è stato costruito nel 1981, ristrutturato negli anni 2014-2015, non è predisposto per il risparmio energetico.

Per la certificazione RaSi (rapporto di sicurezza) dell'impianto elettrico vedi p.to 1.5, per l'impianto padronale la scadenza è per il 2030.

Nel caso di asta o vendita dello stabile dopo 5 anni dall'ultima certificazione l'aggiudicatario dovrà presentare una nuova certificazione RaSi; tenuto conto dalla mancata presentazione del RaSi per le parti dell'edificio citati al p.to 1.5 la valutazione indica a margine nel riassunto finale un importo puramente indicativo per la sistemazione dell'impianto; il costo necessario va in diminuzione del valore

finale; se desiderato dal committente rinvio ad uno studio specialistico per un informazione più dettagliata.

Le finiture e la qualità sono di standard normale, nel complesso l'edificio si trova in buono stato esclusa una parte dell'impiantistica elettrica oggetto di necessaria certificazione RaSi.

I parapetti interni non sono a norma di sicurezza, la perizia ne tiene conto con un minore valore finale.

Finiture e materiali sono di standard normale (vedi doc. fotografica allegata):

- impianto di riscaldamento con caldaia a gas (anno 2018), distribuzione con caloriferi a parete,
- impianto sanitario tradizionale sotto muro, apparecchi usuali a pavimento.
- impianto elettrico sottomuro con sufficienti prese e punti luce,
- impianto di raffrescamento negli uffici
- cucine arredate standard normale e apparecchi usuali,
- serramenti in alluminio con vetratura termica, scuri in alluminio termo laccate,
- pavimenti in piastrelle, laminato finitura tipo legno, betoncino liscio, piastrelle di ceramica smaltata nei servizi, scala con rivestimento con piastrelle graniglia.
- intonaci interni con finitura alla stabilitura,
- porte interne in legno impiallacciato anta prefinita,
- piazzale in quadroni di cemento (in parte ammalorato), parte retrostante incolta.

Non è nota la presenza di amianto nelle componenti della costruzione, nel caso specifico rilevante unicamente per trasformazioni, la valutazione non ne tiene conto, se di interesse del committente ad una verifica rinvio ad un professionista specializzato.

3 VALUTAZIONE

3.1 Qualificazione

Edificio commerciale/abituativo sito nel quartiere Soldini, posizione centrale, gode di una discreta esposizione soliva, di facile accesso e raggiungibile con automezzi.

L'edificio è racchiuso tra altri stabili come per il resto del quartiere Soldini.

Accessi autostradali e ferroviari a breve distanza.

Il moltiplicatore d'imposta fissato all'88%, al di sopra della media cantonale, poco attrattivo per insediamenti commerciali, la perizia ne tiene conto negli apprezzamenti finali.

3.2 Mercato immobiliare generale

La situazione attuale di affitto abituativo/commerciale nel comprensorio del basso mendrisiotto è abbastanza demotivante; la richiesta è stagnante e a breve termine non si intravede un miglioramento di occupazione.

Il mercato risente dell'ingente costruzione di nuovi edifici abitativi e commerciali negli ultimi anni, di un impoverimento del potere di acquisto e di un fermo della

crescita demografica con un conseguente fermo/scarso interesse per nuovi insediamenti commerciali-amministrativi e abitativi.

La situazione di Corona Virus, Covid-19, e dei conflitti mondiali condiziona per un tempo medio-lungo l'evoluzione del contesto economico, del mercato finanziario e di riflesso quello immobiliare.

Gli indicatori formulati dagli istituti di credito evidenziano una lieve ripresa dei mercati e anche di quello immobiliare, i tassi d'interesse e l'inflazione dovrebbero stabilizzarsi senza ulteriore crescita.

Di conseguenza i valori che seguiranno non possono tenere conto **dell'incertezza** a riguardo dell'andamento economico attuale e il peso che si avrà sul futuro specifico mercato per l'oggetto in esame.

3.3 Classe di posizione

Il fondo in esame nel contesto di Chiasso, con i suoi servizi, la vicinanza a strade, la raggiungibilità, i mezzi di trasporto raggiungibili a piedi, è posto in un discreto contesto abitativo.

La zona è densamente costruita a carattere commerciale.

In base alla tabella SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband) Classe di posizione (CP) = 4.65.

La percentuale d'incidenza del terreno per la sola parte edificata si riferisce al costo totale dell'investimento dell'immobile con le medesime caratteristiche.

Percentuale tra il valore dell'immobile e il terreno = $4.65 \times 6.25 \% = 29 \% \text{ arr.}$

Valore terreno in relazione al costruito e alla superficie necessaria:

Fr. 2'985'000.- (valore immobile) $\times 29/71 \text{ esimi} = \text{Fr. } 1'220'000.-$

Fr. 1'220'000.- : 1200 mq. = arr. Fr. 1'000.- /mq.

3.4 Condizioni, durata di vita residua

Per il calcolo degli accantonamenti necessari e del deprezzamento tecnico si presume un normale deprezzamento nel corso degli anni sia sul piano economico, funzionale e della modernità; vengono utilizzate le seguenti durate di vita complessiva (tra parentesi figura la durata di utilizzo residua)

- Struttura grezza DVC 100 anni (DVR 100 anni)
- Rivestimento dell'edificio DVC 50 anni (DVR 20 anni)
- Installazioni DVC 35 anni (DVR 20 anni)
- Allestimenti fissi DVC 20 anni (DVR 15 anni)

3.5 Sostenibilità

La sostenibilità di un edificio è oggi particolarmente discussa per gli effetti che produce sul valore da attribuire ad un edificio.

Lo SWISS VALUATION STANDARD (3.a edizione anno 2017 / par. 7 – pag 285 e seguenti) richiedono espressamente un'analisi della sostenibilità per la determinazione del valore.

Nel caso specifico ne viene tenuto conto nei fattori di incremento/deprezzamento.

4 CALCOLI

4.1 Pigioni

Le pigioni attuali nette per la parte abitativa/commerciale si situano mediamente a Fr. 160.-/mq. anno (SUN); il portale WustPartner dicembre 2023 indica una pigione tra Fr. 119.- e Fr. 187.- (quantile 10-90%) e tra i Fr. 145.- e Fr. 234.- (quantile 10-90%) per la parte artigianale.

Da un'analisi delle pigioni attualmente applicate e tenuto conto della tipologia dell'edificio ritengo idoneo definire il valore finale con una pigione SUL media di Fr 135.-/mq. anno applicando una riduzione del 15% per la difficoltà di rilocazione degli spazi sfitti.

Importo pigioni plausibili complessivo considerato Fr. 128'000.-/anno.

4.2 Valore da reddito

Tasso di capitalizzazione

La situazione attuale del mercato degli immobili impone e determina la componente base che riguarda il tasso netto mentre per la definizione del tasso lordo vengono aggiunti e considerati i costi immobiliari e gli accantonamenti sulla base dove possibile dei dati concreti.

Le componenti del tasso netto e di riferimento del tasso lordo considerano inoltre delle differenze a dipendenza di oggetti a reddito e oggetti ad uso proprio tali da generare una differenza di valore finale.

Per il complesso in esame trova applicazione il tasso di capitalizzazione come oggetto ad uso di terzi.

* tasso di capitalizzazione lordo 4.79%

* Valore da reddito Fr. 2'670'000.-

Costi di riproduzione

Volume immobile estrapolato dall'estratto della stima cantonale mc. 5900 complessivi, verificato dai piani ricevuti in mc. 4350.

* valore a nuovo Fr. 2'985'000.-

Età tecnica, deprezzamento

* media 17 anni Fr. 430'000.-

Costi diversi

Adeguamento altezza parapetti alle norme di sicurezza	Fr.	5'000.-
--	-----	---------

Fattori di incremento / deprezzamento

Fattori di incremento / neutro / deprezzamento	Posizione, soleggiamento, moltiplicatore d'imposta (88%-sopra la media cantonale), sostenibilità
---	---

Risultato dei due fattori: negativo 3%	Fr.	67'000.-
--	-----	----------

Terreno in esubero:

* tempo di attesa 2 anni	Fr.	430'000.-
--------------------------	-----	-----------

Distinta dei singoli valori

Valore di reddito	Fr.	2'670'000.-
Deprezzamento, costo diversi	./.	<u>Fr. 435'000.-</u>
		Fr. 2'235'000.-
Fattori incr. / depr.	./.	<u>Fr. 67'000.-</u>
		Fr. 2'168'000.-
Terreno in esubero		<u>Fr. 430'000.-</u>
Totale	Fr.	2'598'000.-

5 Indagine dei rischi ambientali

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 Plausibilizzazione

I risultati ottenuti sono frutto di canoni locativi plausibili e ottenibili sul mercato per stabili e fondi di questa valenza commerciale.

7 Valore assicurativo

Comunicato dal committente: Fr. 3'300'000.- (comunicato dal proprietario), superiore al valore di riproduzione, da verificare.

8 Valore di liquidazione forzata

Determinato con il metodo del valore di reddito in

CHF 2'600'000.-

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 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
- estratto del registro fondiario
- * planimetrie dell'edificio
- documentazione fotografica

* consegnate all'ufficio di esecuzione di Mendrisio

2041 1448 2048 2049 1180 1269 1866 199 2400 2064 2065 2053 2054 2056 2057 2058A 2055A 2055 2050G 2050 2052 2180 2180A 2051 2152 2152B 2047 2182 2044 2043 2043A 2043B 2160 6100077 6100083 2125 2170 2086E 2086I 2086F 2133D 2133 2123C 2123 2087 2088 208801 2091 2169 6100092 2099 2098 2017 1950 1110 2100 2018 2087E 2087F 2087G 2087H 2087I 2087J 2087K 2087L 2087M 2087N 2087O 2087P 2087Q 2087R 2087S 2087T 2087U 2087V 2087W 2087X 2087Y 2087Z 2087AA 2087AB 2087AC 2087AD 2087AE 2087AF 2087AG 2087AH 2087AI 2087AJ 2087AK 2087AL 2087AM 2087AN 2087AO 2087AP 2087AQ 2087AR 2087AS 2087AT 2087AU 2087AV 2087AW 2087AX 2087AY 2087AZ 2087BA 2087BB 2087BC 2087BD 2087BE 2087BF 2087BG 2087BH 2087BI 2087BJ 2087BK 2087BL 2087BM 2087BN 2087BO 2087BP 2087BQ 2087BR 2087BS 2087BT 2087BU 2087BV 2087BW 2087BX 2087BY 2087BZ 2087CA 2087CB 2087CC 2087CD 2087CE 2087CF 2087CG 2087CH 2087CI 2087CJ 2087CK 2087CL 2087CM 2087CN 2087CO 2087CP 2087CQ 2087CR 2087CS 2087CT 2087CU 2087CV 2087CW 2087CX 2087CY 2087CZ 2087DA 2087DB 2087DC 2087DD 2087DE 2087DF 2087DG 2087DH 2087DI 2087DJ 2087DK 2087DL 2087DM 2087DN 2087DO 2087DP 2087DQ 2087DR 2087DS 2087DT 2087DU 2087DV 2087DW 2087DX 2087DY 2087DZ 2087EA 2087EB 2087EC 2087ED 2087EE 2087EF 2087EG 2087EH 2087EI 2087EJ 2087EK 2087EL 2087EM 2087EN 2087EO 2087EP 2087EQ 2087ER 2087ES 2087ET 2087EU 2087EV 2087EW 2087EX 2087EY 2087EZ 2087FA 2087FB 2087FC 2087FD 2087FE 2087FF 2087FG 2087FH 2087FI 2087FJ 2087FK 2087FL 2087FM 2087FN 2087FO 2087FP 2087FQ 2087FR 2087FS 2087FT 2087FU 2087FV 2087FW 2087FX 2087FY 2087FZ 2087GA 2087GB 2087GC 2087GD 2087GE 2087GF 2087GG 2087GH 2087GI 2087GJ 2087GK 2087GL 2087GM 2087GN 2087GO 2087GP 2087GQ 2087GR 2087GS 2087GT 2087GU 2087GV 2087GW 2087GX 2087GY 2087GZ 2087HA 2087HB 2087HC 2087HD 2087HE 2087HF 2087HG 2087HH 2087HI 2087HJ 2087HK 2087HL 2087HM 2087HN 2087HO 2087HP 2087HQ 2087HR 2087HS 2087HT 2087HU 2087HV 2087HW 2087HX 2087HY 2087HZ 2087IA 2087IB 2087IC 2087ID 2087IE 2087IF 2087IG 2087IH 2087II 2087IJ 2087IK 2087IL 2087IM 2087IN 2087IO 2087IP 2087IQ 2087IR 2087IS 2087IT 2087IU 2087IV 2087IW 2087IX 2087IY 2087IZ 2087JA 2087JB 2087JC 2087JD 2087JE 2087JF 2087JG 2087JH 2087JI 2087JJ 2087JK 2087JL 2087JM 2087JN 2087JO 2087JP 2087JQ 2087JR 2087JS 2087JT 2087JU 2087JV 2087JW 2087JX 2087JY 2087JZ 2087KA 2087KB 2087KC 2087KD 2087KE 2087KF 2087KG 2087KH 2087KI 2087KJ 2087KK 2087KL 2087KM 2087KN 2087KO 2087KP 2087KQ 2087KR 2087KS 2087KT 2087KU 2087KV 2087KW 2087KX 2087KY 2087KZ 2087LA 2087LB 2087LC 2087LD 2087LE 2087LF 2087LG 2087LH 2087LI 2087LJ 2087LK 2087LL 2087LM 2087LN 2087LO 2087LP 2087LQ 2087LR 2087LS 2087LT 2087LU 2087LV 2087LW 2087LX 2087LY 2087LZ 2087MA 2087MB 2087MC 2087MD 2087ME 2087MF 2087MG 2087MH 2087MI 2087MJ 2087MK 2087ML 2087MN 2087MO 2087MP 2087MQ 2087MR 2087MS 2087MT 2087MU 2087MV 2087MW 2087MX 2087MY 2087MZ 2087NA 2087NB 2087NC 2087ND 2087NE 2087NF 2087NG 2087NH 2087NI 2087NJ 2087NK 2087NL 2087NM 2087NO 2087NP 2087NQ 2087NR 2087NS 2087NT 2087NU 2087NV 2087NW 2087NX 2087NY 2087NZ 2087OA 2087OB 2087OC 2087OD 2087OE 2087OF 2087OG 2087OH 2087OI 2087OJ 2087OK 2087OL 2087OM 2087ON 2087OO 2087OP 2087OQ 2087OR 2087OS 2087OT 2087OU 2087OV 2087OW 2087OX 2087OY 2087OZ 2087PA 2087PB 2087PC 2087PD 2087PE 2087PF 2087PG 2087PH 2087PI 2087PJ 2087PK 2087PL 2087PM 2087PN 2087PO 2087PP 2087PQ 2087PR 2087PS 2087PT 2087PU 2087PV 2087PW 2087PX 2087PY 2087PZ 2087QA 2087QB 2087QC 2087QD 2087QE 2087QF 2087QG 2087QH 2087QI 2087QJ 2087QK 2087QL 2087QM 2087QN 2087QO 2087QP 2087QQ 2087QR 2087QS 2087QT 2087QU 2087QV 2087QW 2087QX 2087QY 2087QZ 2087RA 2087RB 2087RC 2087RD 2087RE 2087RF 2087RG 2087RH 2087RI 2087RJ 2087RK 2087RL 2087RM 2087RN 2087RO 2087RP 2087RQ 2087RR 2087RS 2087RT 2087RU 2087RV 2087RW 2087RX 2087RY 2087RZ 2087SA 2087SB 2087SC 2087SD 2087SE 2087SF 2087SG 2087SH 2087SI 2087SJ 2087SK 2087SL 2087SM 2087SN 2087SO 2087SP 2087SQ 2087SR 2087SS 2087ST 2087SU 2087SV 2087SW 2087SX 2087SY 2087SZ 2087TA 2087TB 2087TC 2087TD 2087TE 2087TF 2087TG 2087TH 2087TI 2087TJ 2087TK 2087TL 2087TM 2087TN 2087TO 2087TP 2087TQ 2087TR 2087TS 2087TT 2087TU 2087TV 2087TW 2087TX 2087TY 2087TZ 2087UA 2087UB 2087UC 2087UD 2087UE 2087UF 2087UG 2087UH 2087UI 2087UJ 2087UK 2087UL 2087UM 2087UN 2087UO 2087UP 2087UQ 2087UR 2087US 2087UT 2087UU 2087UV 2087UW 2087UX 2087UY 2087UZ 2087VA 2087VB 2087VC 2087VD 2087VE 2087VF 2087VG 2087VH 2087VI 2087VJ 2087VK 2087VL 2087VM 2087VN 2087VO 2087VP 2087VQ 2087VR 2087VS 2087VT 2087VU 2087VV 2087VW 2087VX 2087VY 2087VZ 2087WA 2087WB 2

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: CHIASSO
Numero fondo: 2123
Superficie totale: mq 1779
Ubicazione: Prà Lungo
Numero piano: 6
Intavolazione nel SIFTI: 29.10.1999

COPERTURA DEL SUOLO

C	mq	281	EDIFICIO
NE	mq	1'498	SUPERFICIE NON EDIFICATA - RIVESTIMENTO DURO

PROPRIETA'

ORLANDO ROCCO, 26.12.1959

Modo di acquisto
ESERCIZIO DEL DIRITTO DI COMPERA, DG 8943/29.09.2009

SERVITU'

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

pagina 1 di 2

T132583/22.02.2024/08:20:31



MENZIONI

PIANO REGOLATORE
DG 3230/02.05.2006

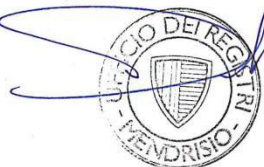
(...) omissis, art.26 ORF.

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, 22.02.2024 08:20



pagina 2 di 2

T132583/22.02.2024/08:20:31



Ufficio dei Registri del distretto di Mendrisio

VALORI DI STIMA

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017

Comune di Chiasso

Fondo 2123

Superficie totale mq 1.779

Valore globale di stima

1.232.084 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

Terreno complementare

1.779 mq

226.224 CHF

Edifici

C	Edificio commerciale
Z	Edificio accessorio

Sedime (mq)

281

47

Stima (CHF)

1.003.513

2.347

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,
via Portone 12, 6500 Bellinzona, tel. +41 91 814 18 71

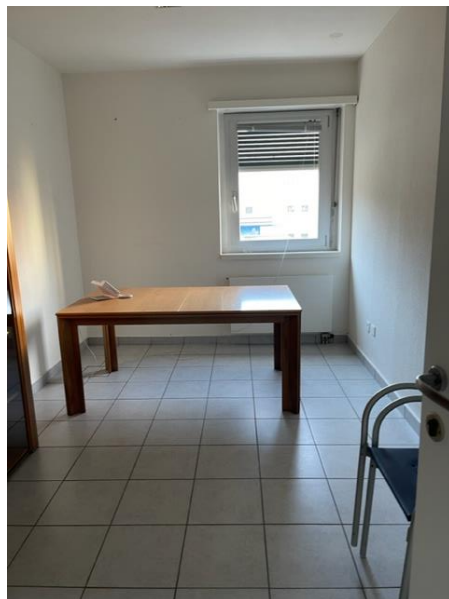
Mendrisio, 22.02.2024 08:20

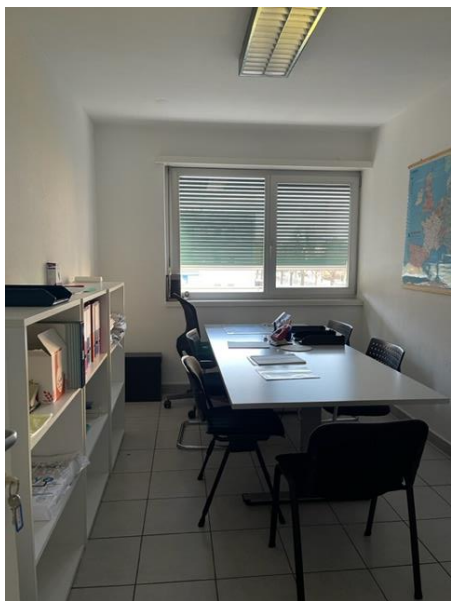
Servizio Fotografico

Interni : Parte comuni e uffici al 1° P



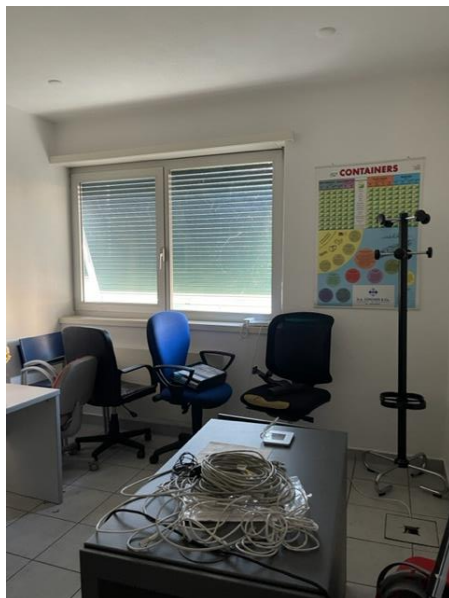












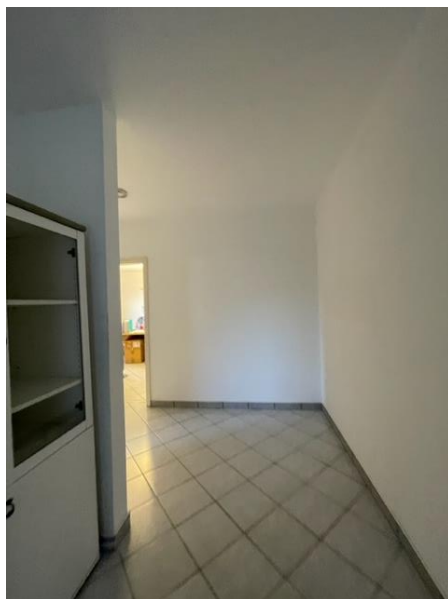
Interni : Appartamenti 2° P





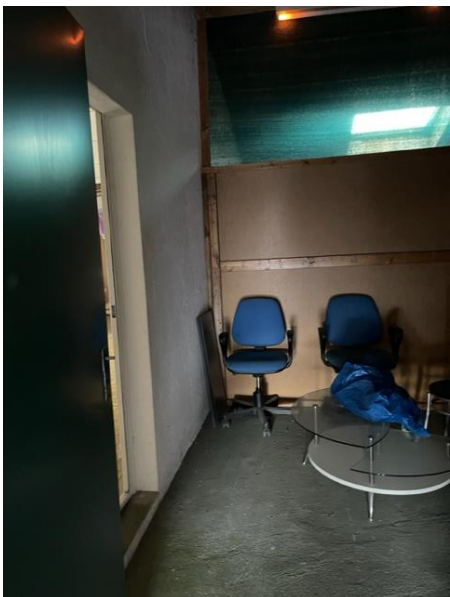


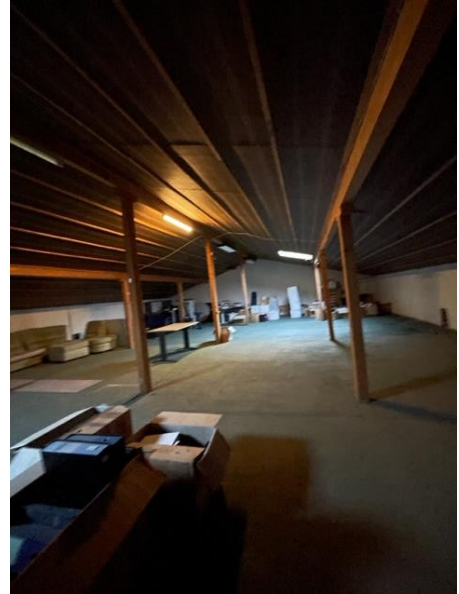






Interni : mansarda





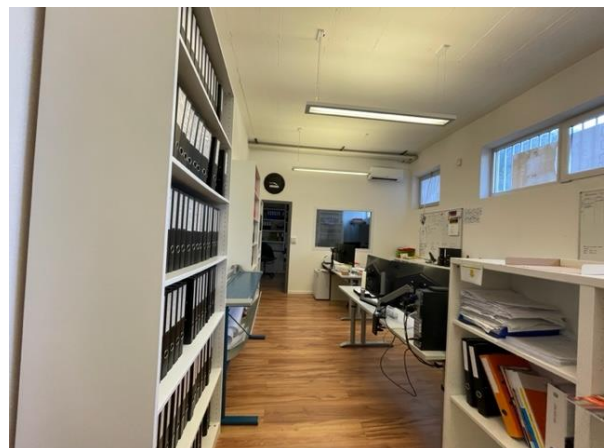
Sistemazione esterna





Interni :Deposito - magazzino al P.T.







Rampa accesso al Piano -1



Facciate

