



Atelier Officina d'Architettura

Via Cappellino Sora 18/D

CH - 6855 Stabio

Tel. +41(0)91.647.36.20

Valutazione immobiliare
Particella No. 1265 – Rfd di Mendrisio-Salorino
Proprietà: Quota A $\frac{1}{2}$ Sig.ra Bibba Assunta
Quota B $\frac{1}{2}$ Sig. Bibba Santo
Via Generoso 27, 6872 Salorino

Perizia immobiliare
Novembre 2025



OGGETTO:

Particella no. 1265 RFD Mendrisio-Salorino

Abitazione unifamiliare su tre livelli, con cortile esterno e deposito aziendale, in via Generoso 27 a Mendrisio-Salorino

Valutazione del valore della Quota B 1/2

PROPRIETARI (secondo Registro Fondiario):

Quota A ½ , Sig.ra Bibba Assunta

Quota B ½ , Sig. Bibba Santo

INCARICO:

Ufficio di esecuzione, Via Pollini 29
6850 Mendrisio

SCOPO DELLA STIMA:

Determinare il valore immobiliare della particella in oggetto per procedure esecutive per vendita all'asta.

DATA DI RIFERIMENTO:

20 Novembre 2025

SOMMARIO

1. OSSERVAZIONI PRELIMINARI
 - 1.1 Situazione iniziale, incarico
 - 1.2 Basi, documentazione
 - 1.3 Giorno di riferimento, validità
 - 1.4 Valore venale
 - 1.5 Circostanze particolari, riserve
2. DESCRIZIONE DELL'OGGETTO
 - 2.1 Oggetto della stima
 - 2.2 Registro fondiario
 - 2.3 Dati ufficiali
 - 2.4 Calcolo superfici
 - 2.5 Edificio
3. VALUTAZIONE
 - 3.1 Qualificazione
4. CALCOLI
 - 4.1 Volume secondo norma SIA 416
 - 4.2 Valore commerciale della proprietà
5. INDAGINE SULLE SOSTANZE NOCIVE
6. ASSICURAZIONE

1. Osservazioni preliminari

1.1 Situazione iniziale, incarico

L'Ufficio di esecuzione di Mendrisio ha incaricato il nostro studio di allestire una perizia estimativa della particella in oggetto per la vendita all'asta.

Con la documentazione attualmente disponibile è stato possibile redigere quanto richiesto. La valutazione è stata effettuata sulla base del sopralluogo visivo e dei documenti reperiti presso gli uffici del RFD di Mendrisio, oltre alla documentazione fornita dai Proprietari durante il sopralluogo. Non sono invece stati rinvenuti piani, planimetrie o altri elaborati grafici presso l'UTC del Comune di Mendrisio (vedi allegato).

Il sopralluogo dell'abitazione è stato eseguito in data 21.10.2025, alla presenza della Proprietà.

1.2 Basi, documentazione

Documentazione rinvenuta presso Ufficio dei Registri di Mendrisio:

- Estratto Registro Fondiario di Mendrisio-Salorino della particella no. 1265.

Documentazione rinvenuta presso UTC del Comune di Mendrisio:

- Norme Piano regolatore, Piano delle zone, Napr (consultabili sul sito internet).

- Documentazione fornita dai Proprietari: piani vari relativi alle modifiche effettuate tra gli anni Novanta e primi Duemila.

- Visita della Proprietà eseguita in data 21.10.2025.

È stato effettuato un rilievo fotografico con presa visione delle condizioni generali del manufatto, comprendente l'abitazione principale, il deposito aziendale (non concluso), gli spazi accessori, il magazzino disponibile (non concluso), il cortile e le sistemazioni esterne.

1.3 Giorno di riferimento, validità

Il nostro studio ha eseguito regolare e attento sopralluogo in data 21.10.2025.

Per quanto è stato possibile vedere non sono stati riscontrati mancanze o difetti eccetto quanto poi descritto al punto 1.5. I valori calcolati hanno validità fino a che le circostanze effettive, economiche e giuridiche o altri fattori influenti sul valore immobiliare non subiscano 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 la Committenza e solo per lo scopo di valutazione di cui al punto 1.1.

Il valutatore concede al Committente il diritto d'autore per quanto riguarda la pubblicazione della presente perizia in estratto o per intero sui Fogli Ufficiali Ticinesi e Svizzero e su Internet.

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

1.4 Valore venale

1.4.1 Definizione

L'incarico consiste nella determinazione del valore venale o di mercato della proprietà così come oggi si presenta.

Secondo la formulazione del Tribunale Federale, per valore venale si intende:

"il valore obbiettivo di mercato di un immobile, ossia il valore presumibilmente ricavabile mediante un'alienazione nel contesto di una comune transazione commerciale". Nella nota alla DTF (Decisione del Tribunale Federale Svizzero, raccolta ufficiale Losanna) 124 I 145 consid. 6a (anno 1998), le espressioni "valore venale" e "valore di mercato" sono trattate in qualità di "termini coincidenti sul piano contenutistico". Per definizione corrisponde al prezzo di mercato (prezzo massimo) che la maggior parte del gruppo di compratori tipici dell'oggetto è disposta a pagare.

Anche se non è espressamente prevista la vendita dell'immobile, viene stimato un valore venale orientato alla vendita.

Il valore terrà conto, nel limite del possibile, 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 stima, la qualità, i rischi ed i costi che dovranno essere sostenuti in futuro.

1.4.2 Questioni tecniche e giuridiche

Il valutatore si limita alla descrizione oggettiva tecnica, descrittiva e di valore del bene immobiliare e non entra nello specifico nel campo legale. Le questioni legali sono di competenza dei giuristi. Difetti costruttivi, della statica e danni per rischi ecologici sono stati considerati solo per le parti visibili nel sopralluogo o dalle fotografie scattate. Parti ed elementi costruttivi coperti e non accessibili non sono stati presi in considerazione nella presente valutazione.

Le questioni fiscali, come TUI, imposta federale diretta, AVS, ecc.. non sono considerate nella valutazione. La presente valutazione rimane entro i limiti della risposta alle questioni tecnica e, inoltre, senza garanzia alcuna.

1.5 Circostanze particolari, riserve

L'immobile viene valutato con un semplice sopralluogo e sulla base dei documenti ricevuti.

Come visibile il fabbricato è stato realizzato in epoche diverse.

Abitazione:

Nonostante alcuni interventi di ammodernamento, presenta evidenti segni di vetustà e necessita di una ristrutturazione generale, oltre a interventi di risanamento energetico.

Disponibile – magazzino lato particella adiacente, no. 378:

E' stato realizzato probabilmente in un secondo momento ed è solo parzialmente completato, con murature grezze non del tutto intonacate e privo di impianti.

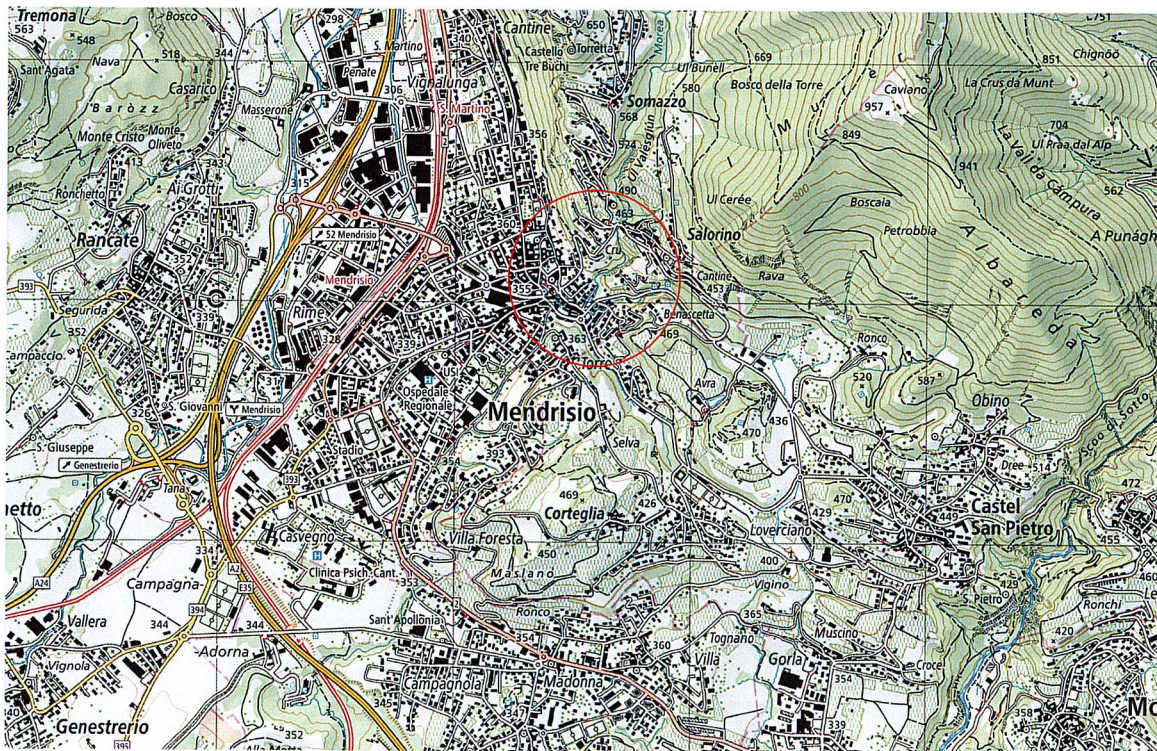
Portico sul fronte nord:

All'inizio degli anni Novanta è stato costruito un portico adibito a deposito aziendale, anche esso non ultimato; richiede il rifacimento delle finiture interne e della copertura, ormai deteriorata, nonché del consolidamento di alcune porzioni in condizioni precarie.

Lo stabile risulta attualmente abitato dai Proprietari; dalle informazioni disponibili, è stato edificato in origine come residenza e, successivamente, ampliato anche come sede e deposito aziendale.

La documentazione planimetrica in nostro possesso, fornita dai proprietari, non risulta completamente aggiornata e non è pertanto attendibile per una precisa definizione dell'organizzazione interna degli spazi.

Lo schema di quest'ultima (allegato) è stato elaborato sulla base di un rilievo sommario e i volumi ricostruiti dalla planimetria in scala 1:500. Solo un rilievo dettagliato consentirà di ottenere una rappresentazione fedele dello stato attuale.



2. Descrizione dell'oggetto

2.1 Oggetto della stima

L'oggetto della valutazione è un'abitazione composta da una singola unità e ubicata nel comune di Mendrisio, nel quartiere di Salorino.

L'edificio, originaria casa rurale su tre livelli con cortile esterno è inserita in un tessuto residenziale di pregio. Da quanto appreso il primo ampliamento corrisponde alla realizzazione di un deposito / disponibile lato confine ovest, con successiva riorganizzazione della zona giorno al pt dell'appartamento.

Negli anni Novanta sono stati eseguiti vari interventi di sistemazione generale della proprietà, comprendenti la realizzazione di un portico coperto adibito a magazzino aziendale, il locale tecnico lato nord e una parziale riorganizzazione della sistemazione esterna.

Negli anni Duemila sono stati effettuati altri piccoli lavori di rinnovamento. Il deposito delle maestranze è stato trasferito sul mappale 1442, non oggetto della presente perizia.

In conformità alla tipologia costruttiva dell'epoca l'originaria casa è stata realizzata sfruttando il miglior orientamento solare e con un vano scala centrale dal quale si accede ai diversi ambienti disposti specularmente.

L'accesso al sedime, sia pedonale sia carrabile, avviene da via Monte Generoso. Il cortile esterno, in parte pavimentato, è utilizzato come posteggio per i veicoli dell'azienda. Il portico sul fronte nord è stato adibito a sosta coperta per i mezzi dell'azienda e deposito di attrezzature e materiali vari.

Allo stato attuale non esiste una recinzione che delimiti la particella in oggetto da quella confinante, non oggetto della valutazione.

Il grande portico è stato inoltre suddiviso in altezza mediante la costruzione di un soppalco con struttura lignea e collegato al primo piano del disponibile lato fronte ovest.

- Piano terra:

L'edificio ha due ingressi separati: uno, sul fronte est che conduce direttamente all'ufficio aziendale, l'altro, centrale, all'abitazione vera e propria. Dalla porta principale si accede all'atrio e al vano scala, a due rampe.

La zona giorno è stata sviluppata al piano terra, lato sud est, con salotto, cucina, zona pranzo, disimpegno (ubicati sotto il disponibile) e locale tecnico retrostante.

La parte sud del nuovo deposito è stata mantenuta grezza: una scala in cemento armato a una rampa collega questo livello del deposito con il soprastante.

- Primo piano:

Abitazione:

In corrispondenza del pianerottolo intermedio si trova il primo e unico servizio, dotato di vasca da bagno. Al primo piano l'arrivo della scala si conclude con un balcone. Ai due lati del disimpegno centrale si accede a due camere da letto, una delle quali dispone di un proprio balcone.

Disponibile:

Dalla rampa di cemento si accede al primo piano, anch'esso allo stato grezzo, dove la zona stoccaggio e deposito è stata lasciata ad open space e con accesso anche dal fronte nord (lato monte) sfruttando il dislivello del terreno.

- Secondo piano / livello sottotetto:

L'ultima rampa di scale termina al secondo piano (mansarda), non sono presenti chiusure, nemmeno parziali, tra il vano scale e la zona sottotetto.

La copertura a falde, rimodernata data l'ottima condizione, ha permesso di ricavare una zona notte di dimensioni generose ed organizzata ad open space inserendo, oltre alla camera, anche un'ampia superficie destinata a studio/svago.

- Esternamente:

Portico – tettoia

L'originaria corte una porzione è stata trasformata in deposito aziendale mediante la realizzazione di un portico sviluppato pressoché lungo tutti i volumi antistanti e in aderenza all'edificio.

Oltre alla sosta coperta è stato ricavato un piccolo disponibile corrispondente al servizio e, rispettivamente, un ampio soppalco per lo stoccaggio di attrezzature e merci.

Sistemazione esterna

La superficie antistante l'abitazione e i portici è pavimentata con diverse tipologie di finitura quali cemento, sagomati grigliati ecc

La restante area è articolata in una zona verde a nord, fino alla strada sovrastante.

Ricapitolazione organizzazione degli spazi della Particella no. 1265 RFD di Mendrisio-Salorino

Piano terra:

- Abitazione: Ufficio azienda con accesso autonomo dal cortile
Atrio e scala di accesso ai livelli superiori
Salotto
Cucina – zona pranzo
Locale tecnico
Disimpegno
- Disponibile Deposito e scala di accesso al primo piano

Primo piano:

- Abitazione: Servizio (mezzanino)
Camera da letto 1
Camera da letto 2
Deposito - disponibile
Scala di accesso al livello superiore
 - Disponibile: Arrivo scala e deposito ad open space
- Secondo piano:
- Abitazione: Arrivo scale
Camera da letto 3 – zona studio (ad open space)
 - Esternamente: Portico adibito a deposito aziendale
Zona verde – zona posteggio

2.2 Registro fondiario

Si rimanda comunque alla lettura dei documenti specifici allegati.

Particella no. 1265 RFD di Mendrisio

Proprietà: Quota A ½ Sig.ra Bibba Assunta
Quota B ½ Sig. Bibba Santo

Servitù: A) Diritto di passo con ogni veicolo a carico RF di Mendrisio part. no. 2917
DG 3017/24.01.1991 DG 125/24.01.1991

B) Diritto di passo con ogni veicolo a carico RF di Mendrisio-Salorino part. no. 1400,
1401 DG 125-S/24.01.1991

Onere fondiario: Nessun onere fondiario

Annotazioni: Pignoramento
Fr. 65'000.00 + interessi e spese
grava quota B
DG 974/27.01.2023
- grava pure RF di MENDRISIO-SALORINO part. 1442 quota B

Pignoramento
Fr. 79'000.00 + interessi e spese
grava quota B
DG 1501/13.02.2023
- grava pure RF di MENDRISIO-SALORINO part. 1442 quota B

Pignoramento
Fr. 6'944.45 + interessi e spese
grava quota A
DG 3941/11.05.2023
- grava pure RF di MENDRISIO-SALORINO part. 1442 quota A

Pignoramento
Fr. 8'964.40 + interessi e spese
grava quota B
DG 4763/31.05.2023
- grava pure RF di MENDRISIO-SALORINO part. 1442 quota B

Pignoramento
Fr. 113'000.00 + interessi e spese
grava quota B
DG 8729/12.10.2023
- grava pure RF di MENDRISIO-SALORINO part. 1442 quota B

Pignoramento
Fr. 72'500.00 + interessi e spese
grava quota B
DG 3175/18.04.2024
- grava pure RF di MENDRISIO-SALORINO part. 1442 quota B

Pignoramento
Fr. 18'500.00 + interessi e spese
grava quota B
DG 9337/28.10.2024
- grava pure RF di MENDRISIO-SALORINO part. 1442 quota B

Menzioni: Piano di utilizzazione cantonale del Monte Generoso
DG 604-S/31.08.1999

Diritto di pegno immobiliare: Cartella ipotecaria di 1. grado con diritto di subingresso
Fr. 465'000.00 10.00 %
Società cooperativa
Banca Raiffeisen di Mendrisio
DG 126/24.01.1991
- aumento somma, DG 597-S/06.12.2001

Valore secondo stima ufficiale:

Particella no. 1265 RFD di Mendrisio-Salorino

- Edificio	Sedime	Stima Chf
A Edificio abitativo	111.00 mq	128'645.00 Chf
B Edificio accessorio	12.00 mq	3'508.00 Chf
Z Edificio accessorio	95.00 mq	10'525.00 Chf
- Terreno		
Terreno complementare	535.00 mq	61'603.00 Chf
Terreno edificabile eccedente	272.00 mq	28'629.00 Chf
Totale complessivo stima		232'910.00 Chf

Di cui:

Quota A ½ Sig.ra Bibba Assunta 116'455.00 Chf

Quota B ½ Sig.ra Bibba Santo 116'455.00 Chf

2.3 Dati ufficiali:

I parametri del PR sono stati ricavati dal Pr / Napr del comune di Mendrisio-Salorino (vedi documentazione allegata).

La particella in oggetto è classificata R2 – Zona residenziale estensiva

Art. no. 36 Napr di Mendrisio-Salorino

1 Nella zona R2 sono ammessi edifici di tipo residenziale, commerciale e aziende artigianali non moleste (vedi art. 16 NAPR).

2 Valgono le seguenti norme edificatorie particolari:

- | | |
|---------------------------------------|--------|
| a) indice di occupazione massimo | 30% |
| b) indice di sfruttamento massimo | 0.50 |
| c) altezza massima degli edifici | m 7.50 |
| d) pendenza massima dei tetti a falda | 40% |
| e) distanza minima dai confini | m 3.00 |

3 Comprensori con pendenza accentuata del terreno

Per favorire il corretto inserimento degli edifici all'interno dei comprensori indicati con raster quadrettato sul piano in scala 1:2'000 - che presentano profili naturali del terreno con forti pendenze, valgono le seguenti condizioni particolari:

- | | |
|--|---------|
| a) altezza massima degli edifici sul prospetto valle | m 10.50 |
| b) distanza minima da confine (prospetto a valle) | m 4.00 |

c) orientamento della costruzione: parallela o perpendicolare alle curve di livello del terreno

d) sistemazione esterna: in linea di principio senza modifiche sostanziali del profilo naturale, in particolare con la limitazione delle ripiene

e) per l'indice di occupazione, l'indice di sfruttamento, l'altezza degli edifici (escluso prospetto a valle), pendenza di tetti a falda, valgono inoltre le prescrizioni elencate al par. 2

f) non è applicabile il supplemento di altezza previsto dall'art. 11 NAPR.

Come da documentazione allegata la particella in oggetto è inserita nel Perimetro disciplinato dal Monte Generoso. In dettaglio è classificata in zona C.

Articolo no. 26 Napr specifiche PUC Monte Generoso – Zona C

Il comparto "c" comprende tutto o parte del territorio antropizzato di Arogno, Rovio, Melano, Mendrisio (Cantine), Salorino, Castel San Pietro, Muggio, Casima e Monte. In questi territori si trovano oggetti naturalistici ben localizzati quali prati secchi, stazioni di piante protette, biotopi particolari e interessi culturali quali cantine, edifici d'architettura tradizionale, cappelle, ecc..

Richiamato l'art. 6, la regolamentazione dell'uso del suolo nel comparto "c", segnatamente la delimitazione del territorio insediativo (zone edificabili), spetta ai Comuni.

Essi, nell'ambito dei rispettivi Piani regolatori, designano anche gli oggetti naturalistici e le zone agricole e gli oggetti del patrimonio culturale.

Ai Comuni, rispettivamente alle organizzazioni intercomunali compete la realizzazione delle infrastrutture e degli impianti tecnologici al servizio dei territori del comparto "c". La realizzazione di infrastrutture e impianti tecnologici deve rispettare gli scopi del Piano.

Il bosco possiede un buon potenziale produttivo e potrà essere utilizzato secondo il Piano di assestamento.

Le superfici agricole devono essere coltivate, soprattutto nell'interesse del paesaggio.

I valori ambientali e monumentali presenti devono essere tutelati, segnatamente quando essi hanno una relazione con il Monte.

I percorsi pedonali vanno mantenuti praticabili soprattutto in funzione didattico -naturalistica.

2.4 Calcolo superfici

I dati fanno riferimento a un rilievo sommario degli spazi interni ed esterni effettuato durante il sopralluogo.

PIANO TERRA			
Abitazione:	Ufficio azienda	20.00	mq (abitabile)
	Salotto	20.00	mq (abitabile)
	Cucina – pranzo - disimpegno	28.00	mq (abitabile)
	Vano scale – atrio	12.00	mq (abitabile)
	Locale tecnico	10.00	mq
Disponibile deposito:	Deposito - disponibile	21.00	mq
Portico:	Portico / accessorio / deposito	112.00	mq
		Totale SUL Piano terra	80.00 mq (abitabile)
PRIMO PIANO			
Abitazione:	Servizio (nel mezzanino)	10.00	mq (abitabile)

	Camera da letto No.1	20.00	mq (abitabile)
	Camera da letto No. 2	20.00	mq (abitabile)
	Vano scale	20.00	mq (abitabile)
Deposito disponibile:	Deposito - disponibile	50.00	mq
	Totale SUL Piano Primo	70.00	mq (abitabile)
PIANO SECONDO/SOTTOTETTO			
	Camera da letto No. 3 e studio	45.00	mq(abitabile)
	Totale SUL Piano Secondo	45.00	mq(abitabile)
Totale SUL edificio: mq (80.00+70.00+45.00)=195.00			
			mq (abitabile)

Verifica parametri PR:

Verifica occupazione:

Superficie sedime: mq 807.00 Occupazione max da PR= 30% = mq 242.10

Situazione edificato attuale: Edificio e disponibile al rustico: Sup mq 111.00

Portico e accessorio Sup mq 112.00

Totale complessivo mq (111.00+112.00) = mq 223.00 < 242.10 max da PR

Verifica I.S. : Sfruttamento = SUL / Sup terreno = mq (195.00 / 807.00) = 0.24 < 0.5 PR

In base al rilievo sommario gli edifici attualmente presenti verificano i parametri del PR / Napr

Da verificare, tuttavia, con un rilievo più accurato e nell'ottica di una eventuale allestimento di una recinzione di separazione dalla particella no. 1442 se lo spazio di manovra dei veicoli in entrata e uscita dal portico rispetti i requisiti delle norme VSS.

2.5 Edificio

2.5.1 Tipo di costruzione

L'edificio principale, realizzato probabilmente nei primi anni del XX secolo, segue i canoni dell'architettura dell'epoca.

Le murature portanti sono presumibilmente realizzate in mattoni o pietra e risultano intonacate a calce sia all'interno, sia all'esterno e dipinte. I solai originari sono verosimilmente costituiti da putrelle e tavelloni, con possibile presenza di un controsoffitto.

La copertura è in legno con perline a vista ed è stata isolata con polistirolo o lana minerale. Come visibile è stata eseguita in occasione del rinnovamento avvenuto negli ultimi anni. Il manto esterno è realizzato in tegole.

I pavimenti sono in piastrelle e in graniglia di cemento, ad eccezione dell'ufficio al piano terra, delle camere al primo piano e dell'intera zona sottotetto, in listoni di legno. I serramenti originari sono in legno a vetro singolo; alcuni sono stati successivamente sostituiti con elementi in PVC, in epoche diverse. Gli oscuramenti sono costituiti da persiane in legno.

La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene mediante caldaia a gasolio al piano terra e il riscaldamento dei locali tramite radiatori, in parte installati su condotte vetuste. È presente un camino nella zona cucina –pranzo sostituito da una nuova stufa con relativa canna fumaria.

Il disponibile adiacente, come accennato, presenta una struttura grezza, con pareti perimetrali in mattoni non intonacati, copertura con struttura portante in legno e, per quanto visibile, parte delle solette in legno.

Esternamente: l'area è costituita da un ampio piazzale pavimentato destinato a posteggi e spazi di manovra. Sul retro si sviluppa una zona verde in pendenza, articolata in terrazze con vegetazione.

Adiacente al fabbricato principale è presente il portico coperto, realizzato in un secondo momento, con struttura a pilastri in cemento armato o acciaio e copertura in lamiera a falda inclinata, destinato a deposito aziendale e area di parcheggio.

3 Valutazione

3.1 Qualificazione

La proprietà è situata a Mendrisio, frazione di Salorino, quartiere residenziale collinare ubicato alle pendici del Monte Generoso. Il contesto è caratterizzato da un'elevata presenza di superfici boschive, con zone edificabili concentrate lungo le vie principali. I servizi di base del quartiere, tra cui le fermate dell'autobus, risultano raggiungibili comodamente anche a piedi. Il centro di Mendrisio è a pochi minuti di percorso.

La frazione è collegata al resto del Comune tramite una linea di bus, presenta un accesso agevole anche alla viabilità principale (ferrovia e autostrada). I principali servizi della città quali ospedali, università e centri commerciali a pochi minuti di tragitto.

4 Calcoli

4.1 Volume secondo norma SIA 416

Edifici presenti sulla particella 1265 di Mendrisio-Salorino

- Edificio: abitazioni	mc	588.00
- Disponibili	mc	259.00
- Portici – loggiati – scale esterne	mc	420.00
Totale complessivo volume edificio	mc	1'267.00

4.2 Valore commerciale della Proprietà

A. Calcolo del valore sulla base di:

- ubicazione
- esposizione
- raccordi
- edificabilità
- contenuti
- qualità del manufatto
- stato di conservazione

Valore secondo la cubatura:

Considerando la vetustà dello stabile per la valutazione viene considerato come periodo di riferimento quello della ristrutturazione/ampliamento (ca metà anni Novanta).

Particella no. 1265 Rfd di Mendrisio-Salorino

- Terreno complementare	535.00mq x 800.00 Chf/mq	Chf	428'000.00
- Terreno edificabile eccedente	272.00mq x 800.00 Chf/mq	Chf	217'600.00
- Totale valore terreno		Chf	645'600.00
- Costi riproduzione edificio			
Abitazione	588.00mc x 700.00 Chf/mc	Chf	411'600.00
deprezzamento 30% (1995)		Chf	-123'480.00
Disponibili	259.00mc x 300.00 Chf/mc	Chf	77'700.00
deprezzamento 30% (1995)		Chf	-23'310.00
Portico	420.00mc x 250.00 Chf/mc	Chf	105'000.00
deprezzamento 30% (1995)		Chf	-31'500.00
Totale edificio e terreno		Chf	1'061'610.00
- Interventi di miglioria effettuati	In base a quanto visionato sono state effettuate delle migliorie / piccoli lavori vari per un importo stimato di	Chf	60'000.00
	Deprezzamento 15% (2010)	Chf	-9'000.00
- Sistemazione esterna		Chf	30'000.00
Tot. complessivo valore particella n.1265 RFD Salorino		Chf	1'142'610.00

Di cui Quota A ½ = Chf 571'305.00 e Quota B ½ = Chf 571'305.00

B. Quale verifica del valore della costruzione, consideriamo che, un'edificazione di questa tipologia, conforme alle normative attuali e nella posizione attuale, avrebbe un costo pari a Chf/mc 900.00 per la parte abitabile.

Valore a nuovo della costruzione secondo la cubatura:

Particella no. 1265 Rfd di Mendrisio-Salorino

- Edificio (abitazione)	588.00mc x 900.00 Chf/mc	= Chf	529'200.00
- Disponibili	259.00 mc x 450.00 Chf/mc	= Chf	116'550.00
- Portico	420.00 mc x 350.00 Chf/mc	= Chf	147'000.00
Totale valore edificio		Chf	792'750.00
- Sono stati valutate diverse lavorazioni quali:			
Sistemazione abitazione: aggiornamento finiture e impianti		Chf	250'000.00
Disponibile: lavori di sistemazione vari mantenendo la stessa funzione		Chf	50'000.00
Portico: lavori di sistemazione vari mantenendo la stessa funzione		Chf	50'000.00

Importo lavorazioni previste comprensive d'Iva e onorari	Chf	350'000.00
Quindi il valore attuale della costruzione aggiornato è di:		
- Costo edificio	Chf 792'750.00-Chf 350'000.00=	Chf 442'750.00
Terreno		
- Terreno complementare	535.00mq x 800.00 Chf/mq	Chf 428'000.00
- Terreno edificabile eccedente	272.00mq x 800.00 Chf/mq	Chf 217'600.00
- Sistemazione esterna:	Chf	30'000.00
Tot. complessivo valore particella n.1265 RFD Salorino	Chf	1'118'350.00

Di cui Quota A ½ = Chf 559'175.00 e Quota B ½ = Chf 559'175.00

C. Per quanto riguarda la situazione attuale, si va considerando dunque una media dei valori secondo la cubatura (punto A) e l'eventuale costruzione aggiornata (punto B), ottenendo un prezzo di mercato pari a:

Particella no. 1265 RFD di Mendrisio - Salorino (valore sedime ed edifici)

Valore totale della proprietà

Chf (1'142'610.00 + 1'118'350.00) / 2 = Chf 1'130'480.00

Di cui: **Quota A ½ = Chf 565'240.00 e Quota B ½ = Chf 565'240.00**

La percentuale di tolleranza +/-, usuale in ogni valutazione (da 2 a 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.

5 Indagine sulle sostanze nocive

Non ci siamo soffermati sulla presenza di sostanze nocive presenti nell'ambiente, al riguardo e se desiderato dal committente rinviando ad un ufficio specializzato.

6 Assicurazione

Non è nota l'esistenza della copertura assicurativa.

La valutazione esposta è stata eseguita sulla base della documentazione in nostro possesso, rinvenuta presso gli uffici preposti.

Dichiariamo inoltre di aver svolto con diligenza e cura il nostro incarico e che il valore finale è stato stabilito secondo scienza e coscienza.

Per lo Studio d'Architettura
Architetto Carlo Fibioli

- Estratti Registro Fondiario ricevuti da Ufficio Registri di Mendrisio
- Documentazione ricevuta da UTC Mendrisio
- Documentazione ricevuta dai Proprietari
- Documentazione fotografica

ESTRATTO REGISTRO FONDIARIO

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

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: MENDRISIO-SALORINO

Numero fondo: 1265

Superficie totale: mq 807

Ubicazione: ul Mart

Numero piano: 7

Intavolazione nel SIFTI: 01.11.2007

COPERTURA DEL SUOLO

A	mq	111	EDIFICIO
B	mq	12	EDIFICIO
NE	mq	684	SUPERFICIE NON EDIFICATA - RIVESTIMENTO DURO - HUMUS

PROPRIETA'

Quote di comproprietà

A 1/2 BIBBA ASSUNTA, 29.08.1941

Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 124/24.01.1991

B 1/2 BIBBA SANTO, 13.07.1933

Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 124/24.01.1991

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) D. PASSO CON OGNI VEICOLO
a carico RF di MENDRISIO part. 2917
DG 3017/24.01.1991, DG 125/24.01.1991

B) D. PASSO CON OGNI VEICOLO
a carico RF di MENDRISIO-SALORINO part. 1400, 1401

DG 125-S/24.01.1991

ONERI FONDARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

PIGNORAMENTO DI FR. 65'000.00 + INTERESSI E SPESE

grava quota B

DG 974/27.01.2023

- grava pure RF di MENDRISIO-SALORINO part. 1442 quota B

PIGNORAMENTO DI FR. 79'000.00 + INTERESSI E SPESE

grava quota B

DG 1501/13.02.2023

- grava pure RF di MENDRISIO-SALORINO part. 1442 quota B

PIGNORAMENTO DI FR. 6'944.45 + INTERESSI E SPESE

grava quota A

DG 3941/11.05.2023

- grava pure RF di MENDRISIO-SALORINO part. 1442 quota A

PIGNORAMENTO DI FR. 8'964.40 + INTERESSI E SPESE

grava quota B

DG 4763/31.05.2023

- grava pure RF di MENDRISIO-SALORINO part. 1442 quota B

PIGNORAMENTO DI FR. 113'000.00 + INTERESSI E SPESE

grava quota B

DG 8729/12.10.2023

- grava pure RF di MENDRISIO-SALORINO part. 1442 quota B

PIGNORAMENTO DI FR. 72'500.00 + INTERESSI E SPESE

grava quota B

DG 3175/18.04.2024

- grava pure RF di MENDRISIO-SALORINO part. 1442 quota B

PIGNORAMENTO DI FR. 18'500.00 + INTERESSI E SPESE

grava quota B

DG 9337/28.10.2024

- grava pure RF di MENDRISIO-SALORINO part. 1442 quota B

MENZIONI

PIANO DI UTILIZZAZIONE CANTONALE DEL MONTE GENEROSO

DG 604-S/31.08.1999

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

A IPOTECA di 1. grado con diritto di subingresso
FR 465'000.00 10.00 %
Società cooperativa
BANCA RAIFFEISEN MENDRISIO
DG 126/24.01.1991
- AUMENTO SOMMA, DG 597-S/06.12.2001

**RICHIESTE DI ISCRIZIONE NON ANCORA ESEGUITE NEL LIBRO MASTRO
GIUSTA L'ART.31 CPV.4 LETT.E ORF**

Nessuna.

Si certifica che i dati riportati nel presente estratto del registro fondiario sono giuridicamente efficaci (art.31 cpv.1 ORF).
I dati relativi alla descrizione del fondo (art.20 ORF), come pure le iscrizioni di cui all'art.103 ORF, sono privi degli effetti del registro fondiario.

Luogo e data

L'Ufficiale dei registri

Mendrisio, 25.08.2025 15:54



Ufficio dei Registri del distretto di Mendrisio

V A L O R I D I S T I M A

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017

Comune di Mendrisio-Salorino

Fondo 1265

Superficie totale mq 807

Valore globale di stima

232.910 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

Terreno complementare

535 mq

61.603 CHF

Terreno edificabile eccedente

272 mq

28.629 CHF

Edifici

A	Edificio abitativo
B	Edificio accessorio
Z	Edificio accessorio

Sedime (mq)

111

12

95

Stima (CHF)

128.645

3.508

10.525

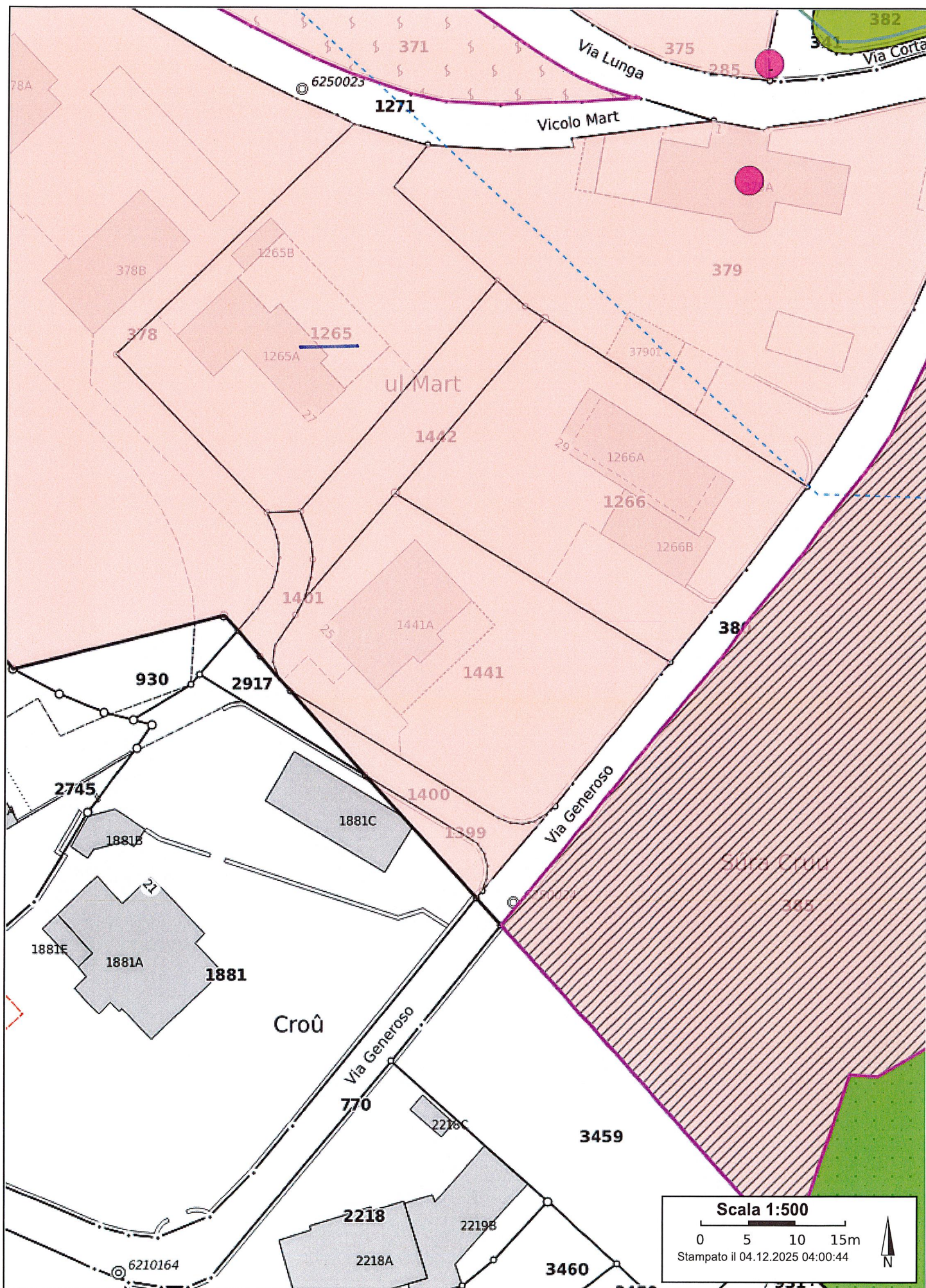
Si avverte che le superfici indicate in questo documento possono differire da quelle del Registro fondiario.

I valori di stima non sono associati ai dati del Registro fondiario.

La loro gestione è di competenza dell'Ufficio cantonale di stima, viale Portone 12, 6500 Bellinzona, tel. +41 91 814 18 71

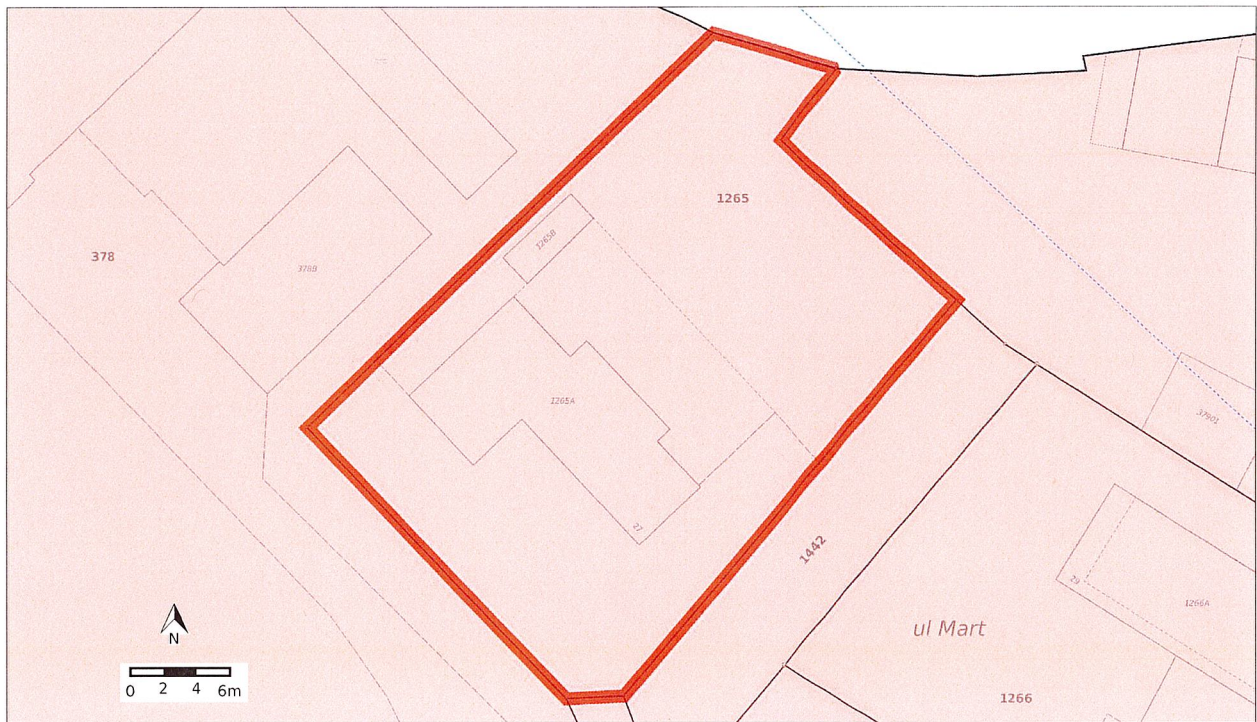
Mendrisio, 25.08.2025 15:54

DOCUMENTAZIONE RICEVUTA DA UTC MENDRISIO



Piani di utilizzazione (cantionali/comunali): PR Mendrisio-Salorino / Piano delle zone

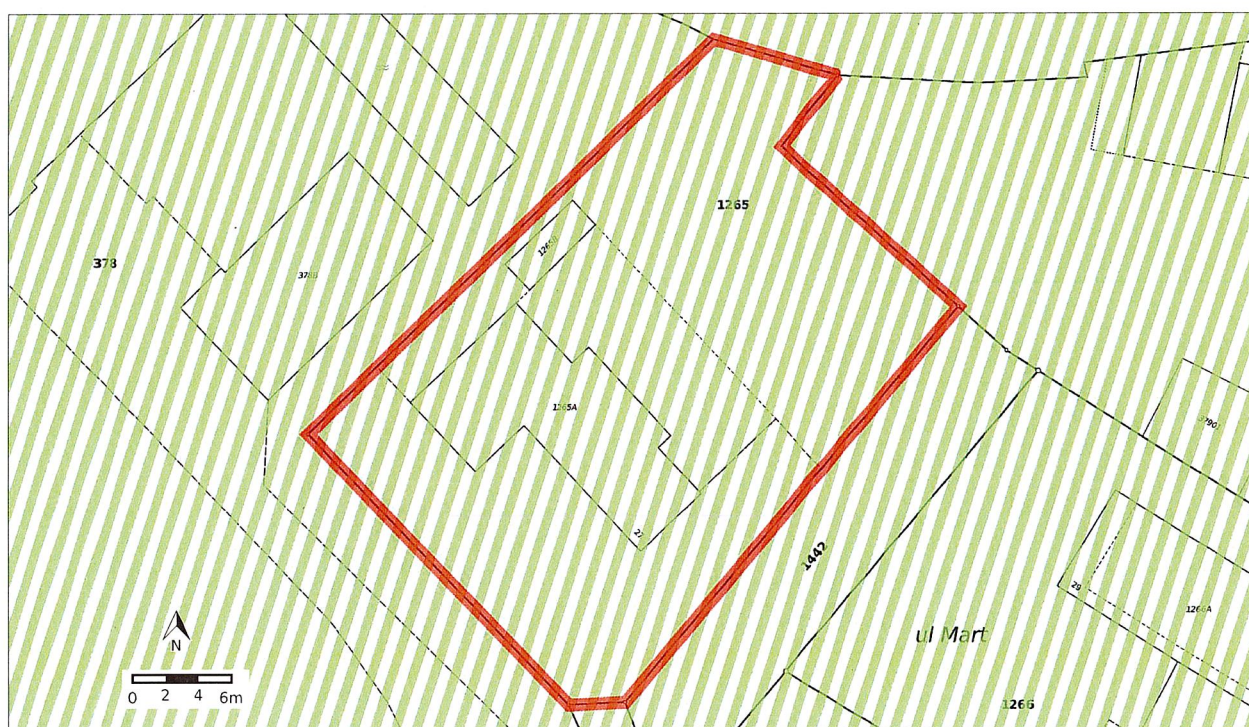
In vigore



	Tipo	Parte	Parte in %
Legenda degli oggetti coinvolti	 Perimetro PUC Monte Generoso	807 m ²	100.0%
	 Residenziale estensiva	807 m ²	100.0%
Altra legenda (nell'area visibile)	 Z3 - Zona di protezione della captazione III		
	 Zona di pianificazione R6		
Prescrizioni legali	Regolamento edilizio - PR MENDRISIO-SALORINO (RE) https://www4.ti.ch/fileadmin/GENERALE/IGDAC/ti_028b_1_version1_0_mn95/RE_ch08ydpz_ch08ydpz039100000.pdf		
Basi legali	Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), RS 700 https://www.admin.ch/ch/i/sr/c700.html		
	Legge sullo sviluppo territoriale (LST), RL 701.100 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/398/index17/701.100		
	Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLST), RL 701.110 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/399/index17/701.110		
Ulteriori informazioni e indicazioni	Ultima modifica del piano regolatore adottata il 23.06.2025 (AZPCom)		
Servizio competente	Ufficio della pianificazione locale https://www4.ti.ch/dt/dstm/sst/upl/ufficio/		

Piani di utilizzazione (cantionali/comunali): PUC Monte Generoso / Perimetro PUC

In vigore



	Tipo	Parte	Parte in %
Legenda degli oggetti coinvolti	 Perimetro disciplinato dal PUC del Monte Generoso	807 m ²	100.0%
Altra legenda (nell'area visibile)	-		
Prescrizioni legali	Regolamento edilizio - PUC Monte Generoso (RE) https://www4.ti.ch/fileadmin/GENERALE/IGDAC/ti_028a_1_version1_0_mn95/RE_ch08wenf_ch08wenf007100000.pdf		
Basi legali	Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), RS 700 https://www.admin.ch/ch/i/sr/c700.html Legge sullo sviluppo territoriale (LST), RL 701.100 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/398/index17/701.100 Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLST), RL 701.110 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/399/index17/701.110		
Ulteriori informazioni e indicazioni	Ultima modifica del PUC adottata il 01.07.2021 (RIPR)		
Servizio competente	Ufficio della pianificazione locale https://www4.ti.ch/dt/dstm/sst/upl/ufficio/		

Art. 36 R2 Zona residenziale estensiva

36.1 Nella zona R2 sono ammessi edifici di tipo residenziale, commerciale e aziende artigianali non moleste (vedi art. 16 NAPR).

36.2 Devono essere rispettate le seguenti norme edificatorie particolari:

- indice di occupazione massimo: 30%
- indice di sfruttamento massimo: 0.50
- altezza massima degli edifici: m 7.50
- pendenza massima dei tetti a falda: 40%
- distanza minima dai confini: m 3.00

36.3 Particelle con prescrizioni particolari:

a) mappale n 292

l'edificazione del fondo è ammessa solo all'interno del comparto, delimitato da una linea di arretramento, come indicato sul piano di dettaglio delle cantine in scala 1 : 500.

Modalità d'intervento:

orientamento della costruzione: parallela alle curve di livello del terreno;

superficie edificata massima: mq 100

superficie utile lorda massima: mq 250

altezza massima dell'edificio: m 9.00

tetto a falde con linea di colmo parallela alle curve di livello del terreno;

materiale di copertura del tetto: coppi

accesso veicolare in corrispondenza dell'ubicazione indicata, con larghezza massima di m 6.00.

sistemazione esterna: in linea di principio sono da evitare innalzamenti del profilo

naturale attraverso la formazione di terrapieni. La creazione di eventuali manufatti esterni e la messa a dimora di piantagioni devono conformarsi agli obiettivi di rispetto del paesaggio propugnati dal PR;

per i rustici e gli accessori esistenti (subalterni A e C) sono ammessi interventi di manutenzione;

le parti di muro in sasso evidenziate da un bordo in grassetto devono essere salvaguardate.

b) mappale n 1247

l'edificazione del fondo è regolamentata dalla linea di arretramento indicata sulla scheda n 3 in scala 1 : 500, allegata alle presenti norme.

Modalità di intervento:

valgono le prescrizioni elencate al par. 2;

disposizione della costruzione: parallela o perpendicolare alle curve di livello del terreno;

sistemazione esterna: in linea di principio senza modifiche sostanziali del profilo naturale, in particolare con limitazione delle ripiene;

36.4 Comprensori con pendenza accentuata del terreno

Per favorire il corretto inserimento degli edifici all'interno dei comprensori indicati con raster quadrettato sul piano in scala 1 : 2'000 - che presentano profili naturali del terreno con forti pendenze, valgono le seguenti condizioni particolari:

- altezza massima degli edifici sul prospetto a valle m 10.50
- distanza minima da confine (prospetto a valle) m 4.00
- orientamento della costruzione: parallela o perpendicolare alle curve di livello del terreno;
- sistemazione esterna: in linea di principio senza modifiche sostanziali del profilo naturale, in particolare con la limitazione delle ripiene;
- per l'indice di occupazione, l'indice di sfruttamento, l'altezza degli edifici (escluso prospetto a valle), pendenza di tetti a falda, valgono inoltre le prescrizioni elencate al par. 2;

- non è applicabile il supplemento di altezza previsto dall'art. 11 NAPR.

Art. 37 RAr Zona residenziale artigianale

(Stralcio)

Art. 37 bis CR Zona di completazione recente del nucleo

1. Nella zona CR sono ammessi edifici di tipo residenziale commerciale e aziende artigianali non moleste (vedi art. 16 NAPR).

2. Interventi ammessi

Sono ammessi, anche cumulativamente i seguenti interventi:

- Il riattamento, la trasformazione, la demolizione, la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici.

3. Per gli ampliamenti sono da rispettare le seguenti norme edificatorie:

- Indice di occupazione massimo 40%
- Altezza massima degli edifici m 10.00

Deroghe possono essere concesse dal Municipio per consentire il corretto accostamento di nuovi corpi di fabbrica.

- Distanza minima dai confini m 4.00
- Materiale di copertura per tetti a falde: tegole rosse o coppi

4. Sistemazione esterna

Arredi, manufatti, pavimentazioni e piantagioni devono adeguarsi agli obiettivi di tutela ambientale propugnati dal PR per il nucleo tradizionale di Salorino e per la zona di protezione delle cantine.

- 25.3 Il potenziale agricolo è esiguo e circoscritto a due alpeggi. Le costruzioni rustiche degli alpi possono essere trasformate in funzione di una loro conservazione. In tal caso si dovrà preventivamente valutare il possibile impatto ambientale delle infrastrutture indispensabili.
- 25.4 I percorsi pedonali sono da mantenere praticabili, soprattutto in funzione didattico - naturalistica.
- 25.5 In questo comparto gli interventi sugli edifici esistenti e la costruzione di nuovi edifici o impianti é consentita nei limiti degli art. 19.4, 25.3 e 48 (ZE 20).

Art. 26**Comparto "c"**

- 26.1 Il comparto "c" comprende tutto o parte del territorio antropizzato di Arogno, Rovio, Melano, Mendrisio (Cantine), Salorino, Castel San Pietro, Muggio, Casima e Monte. In questi territori si trovano oggetti naturalistici ben localizzati quali prati secchi, stazioni di piante protette, biotopi particolari e interessi culturali quali cantine, edifici d'architettura tradizionale, cappelle, ecc..
- 26.2 Richiamato l'art. 6, la regolamentazione dell'uso del suolo nel comparto "c", segnatamente la delimitazione del territorio insediativo (zone edificabili), spetta ai Comuni. Essi, nell'ambito dei rispettivi Piani regolatori, designano anche gli oggetti naturalistici e le zone agricole e gli oggetti del patrimonio culturale. Ai Comuni, rispettivamente alle organizzazioni intercomunali compete la realizzazione delle infrastrutture e degli impianti tecnologici al servizio dei territori del comparto "c". La realizzazione di infrastrutture e impianti tecnologici deve rispettare gli scopi del Piano.
- 26.3 Il bosco possiede un buon potenziale produttivo e potrà essere utilizzato secondo il Piano di assestamento.
- 26.4 Le superfici agricole devono essere coltivate, soprattutto nell'interesse del paesaggio.
- 26.5 I valori ambientali e monumentali presenti devono essere tutelati, segnatamente quando essi hanno una relazione con il Monte.
- 26.6 I percorsi pedonali vanno mantenuti praticabili soprattutto in funzione didattico - naturalistica.

Art. 27**Comparto "d"**

- 27.1 Il comparto "d" è suddiviso in due sottocomparti: "d1" e "d2". Il sotto-comparto "d1" comprende l'area della Vetta del Monte Generoso e il pendio rivolto verso l'alta valle di Muggio fino alla quota 1000 m s/m. Il sotto-comparto "d2" comprende il territorio sottostante a sud del comparto "d1".
- 27.2 Sotto-comparto "d1"
- 27.2.1 Il sottocomparto "d1" è caratterizzato dalla presenza di prati secchi e di endemiti di alto interesse naturalistico, tale da richiedere una protezione rigorosa, simile a quella di una riserva naturale orientata.
- Il territorio è altresì caratterizzato da fenomeni locali d'erosione del suolo.

Marco Piccinelli

Da: Giuliano Arrigo <giuliano.arrigo@mendrisio.ch>
Inviato: lunedì, 25 agosto 2025 14:48
A: Marco Piccinelli
Oggetto: R: 299-Richiesta Documentazione per allestimento perizia

Buongiorno Marco,

abbiamo verificato nei nostri archivi e, nella poca documentazione trovata, non figurano rappresentazioni grafiche dell'edificio.

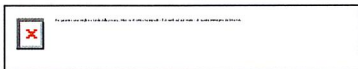
Saluti

Giuliano

Giuliano Arrigo
+41 58 688 34 46

Dicastero Pianificazione e spazi pubblici
Sezione Edilizia privata
Tecnici comunali
Via F. Zorzi 1
6850 Mendrisio

+41 58 688 34 40



I contenuti di questa e-mail non impegnano ufficialmente la Città di Mendrisio verso i suoi destinatari. Si declina ogni responsabilità per i danni derivanti da mancanza di riservatezza, manipolazioni di contenuto e mittente, errori, virus, ecc. Chiunque ricevesse questo messaggio (o una sua copia) per errore è pregato di rinviarlo immediatamente al mittente, eliminando definitivamente l'originale, senza distribuire, copiare, inoltrare o fare altrimenti uso dello stesso.

Da: Marco Piccinelli <marco.piccinelli@officinarchitettura.ch>
Inviato: venerdì, 22 agosto 2025 08:25
A: carlo.fibioli@officinarchitettura.ch; Edilizia Privata <ediliziaprivata@mendrisio.ch>
Oggetto: 299-Richiesta Documentazione per allestimento perizia
Priorità: Alta

Spettabile

-Ufficio Edilizia Privata del Comune di Mendrisio

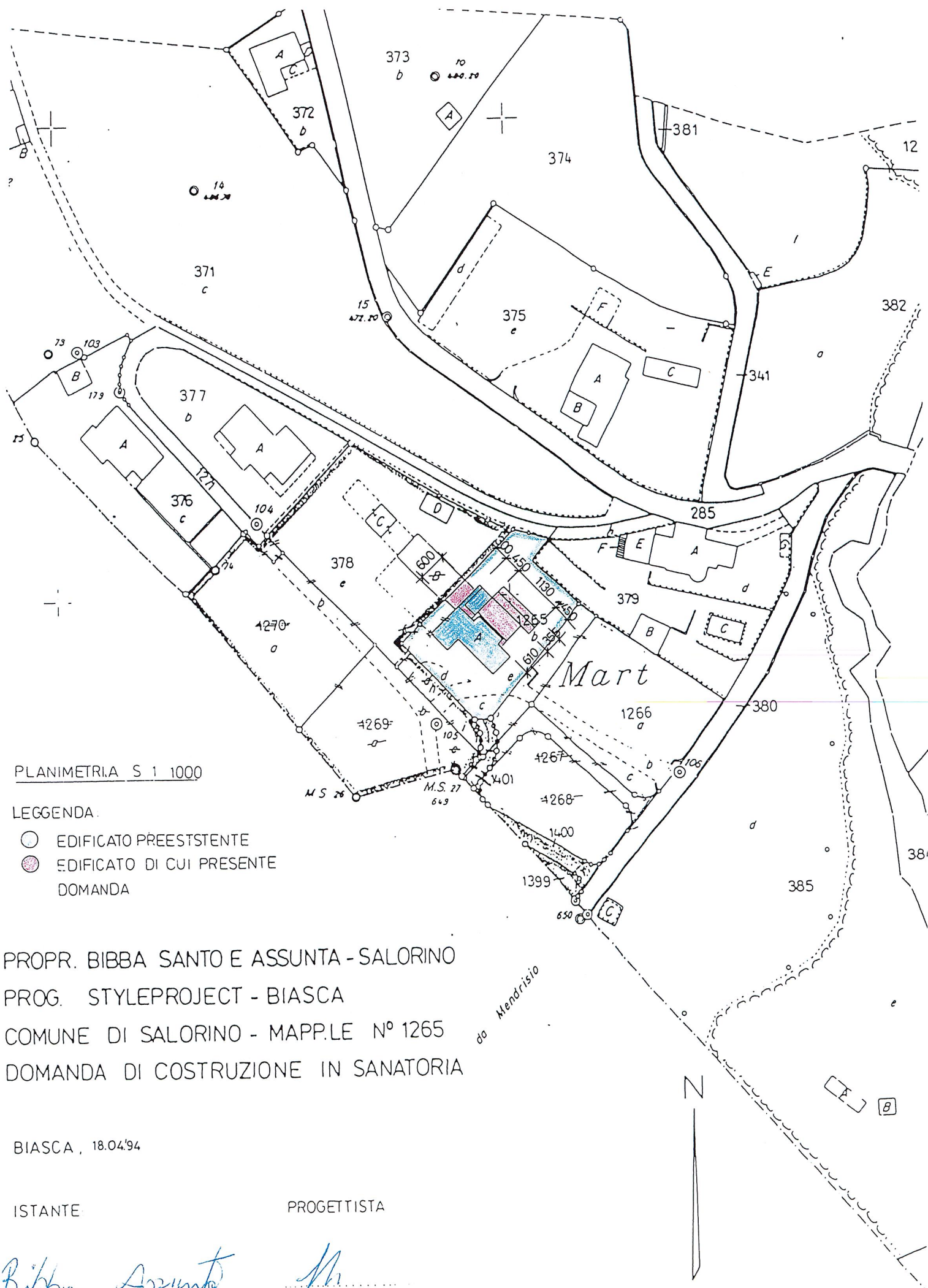
Egredi Signori

Come documentazione allegata abbiamo ricevuto il mandato dall'Ufficio Esecuzioni di Mendrisio per la valutazione del seguente immobile / fondo

Particella no 1265, Mendrisio – Salorino, Egrid CH140702026642

Vi chiediamo cortesemente se presso i vs archivi sono presenti documenti inerenti allo stabile quali: piani della Dc originale o varianti postume / eventuali esecutivi ecc

DOCUMENTAZIONE RICEVUTA DALLA PROPRIETA'

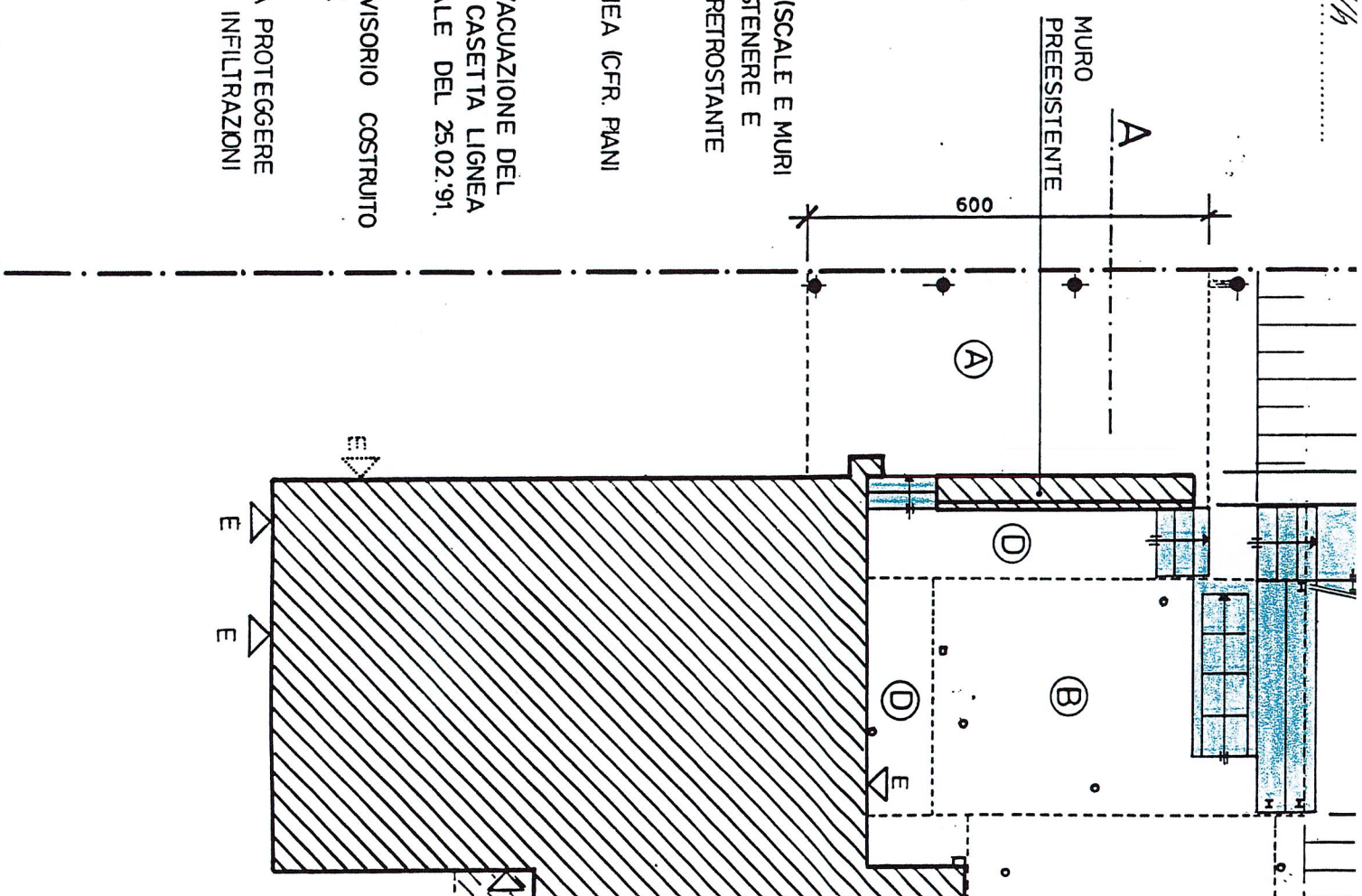


Bibba - Architetto
Bibba - Scultore

1/10

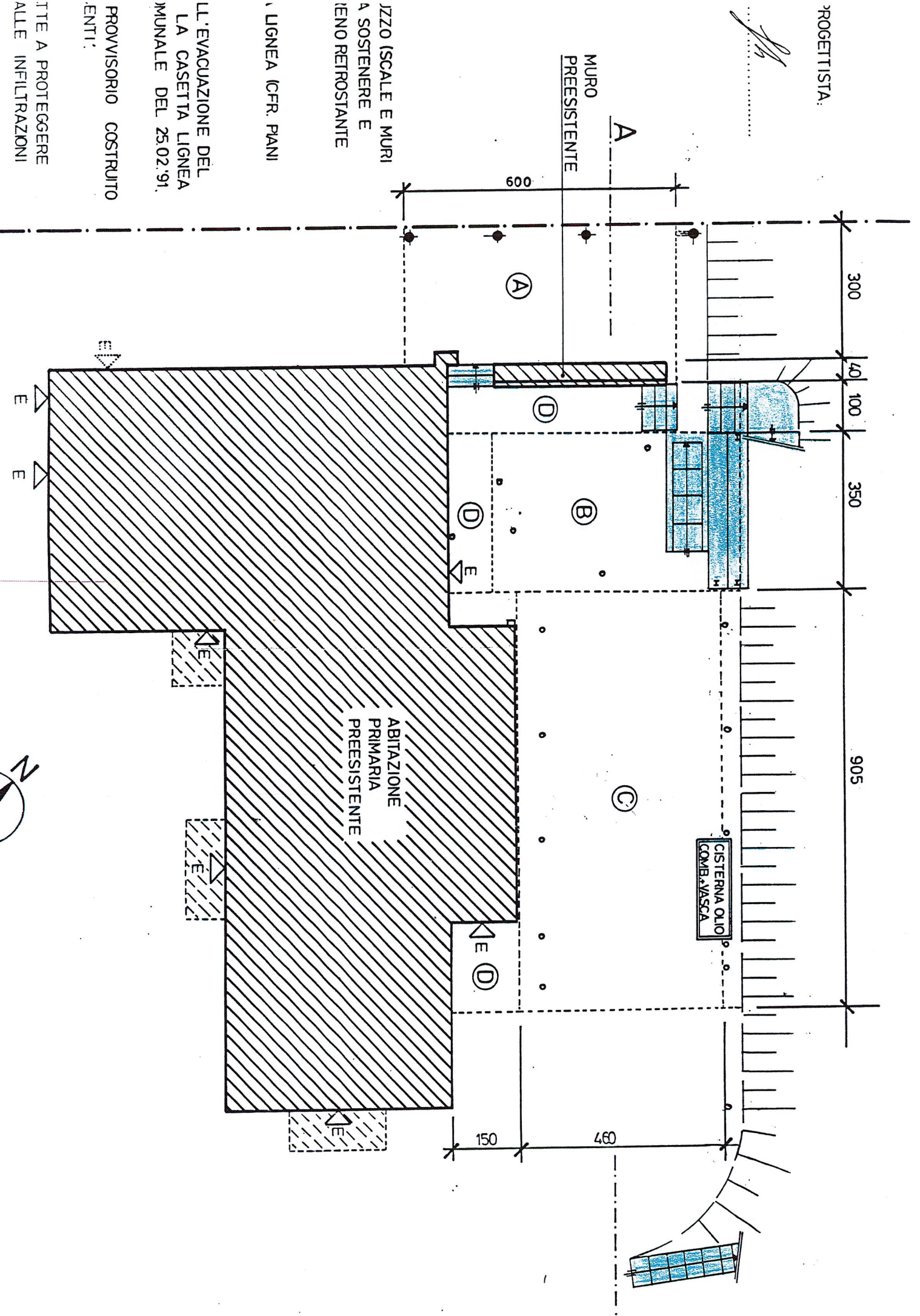
LEGENDA:

-  COSTRUZIONI IN CALCESTRUZZO (SCALE E MURI CON H.max 1,20m.) ATTE A SOSTENERE E RENDERE AGIBILE IL TERRENO RETROSTANTE L'ABITAZIONE.
-  PORTICATO CON STRUTTURA LIGNEA (CFR. PIANI RELATIVI IN SCALA 1:50).
-  PORTICATO RISULTANTE DALL'EVACUAZIONE DEL MATERIALE SOTTOSTANTE LA CASETTA LIGNEA DI CUI APPROVAZIONE COMUNALE DEL 25.02.'91.
-  PORTICATO A CARATTERE PROVVISORIO COSTRUITO CON TUBI SISTEMA 'INNOCENTI'.
-  PORZIONI DI COPERTURA ATTE A PROTEGGERE L'ABITAZIONE PRIMARIA DALLE INFILTRAZIONI CAUSATE DALLA PIOGGIA.



PROGETTISTA:

Handwritten signature



IZZO (SCALE E MURI
A SOSTENERE E
IENO RETROSTANTE

IGNEA (CFR. PIANI

LL'EVACUAZIONE DEL
LA CASETTA LIGNEA
MUNALE DEL 25.02.91.

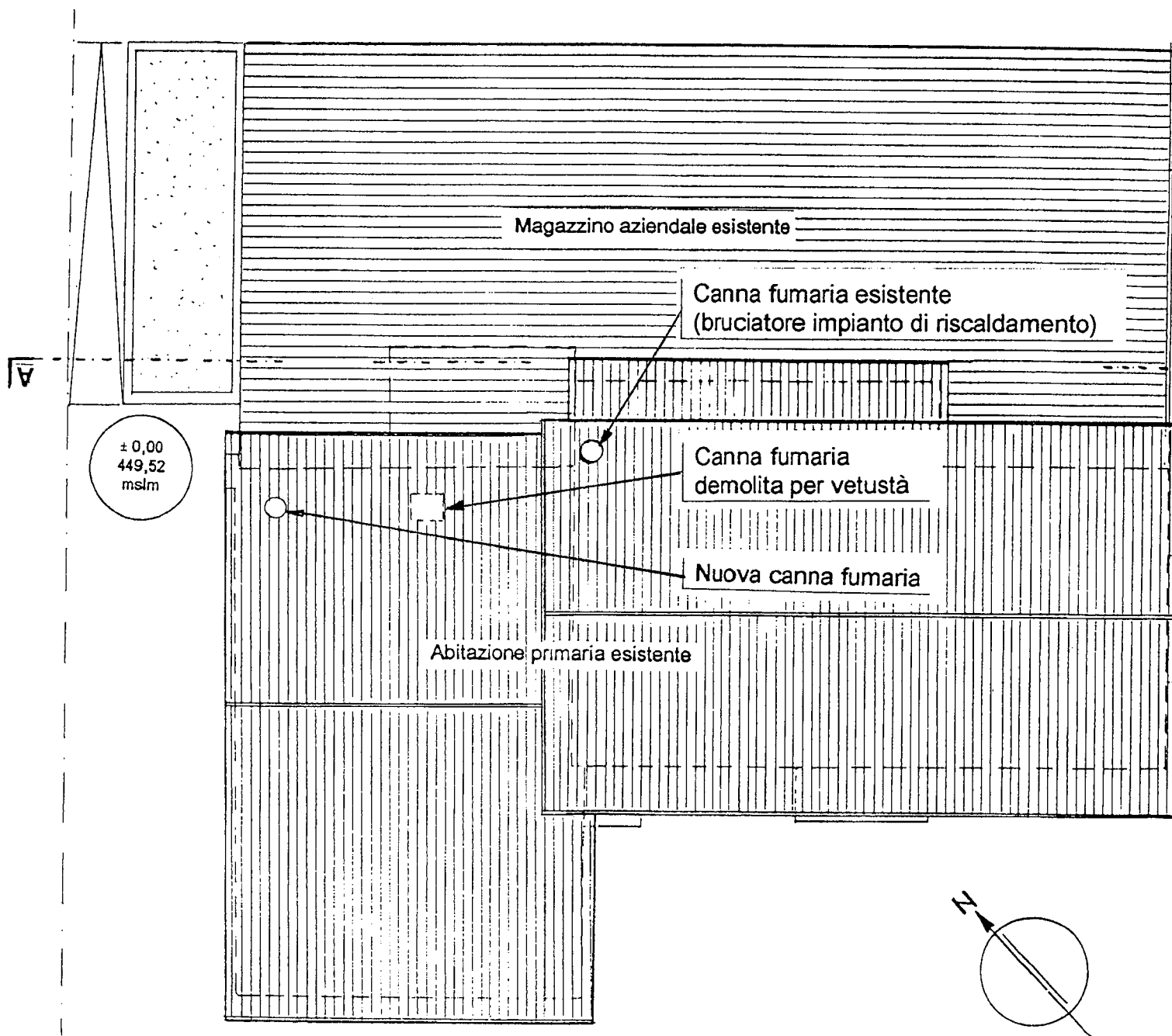
PROVVISORIO COSTRUITO
ENTI:

ITE A PROTEGGERE
ALLE INFILTRAZIONI

Istante: Bibba Lombardo Pierina, architetto, 6872 Salorino
Proprietari: Bibba Assunta e Santo, 6872 Salorino
Map. 1265, loc. Mart, Sezione di Salarino, Comune di Mendrisio.

Notifica di costruzione
Spostamento canna fumaria per stufa a legna
Salorino, 26 agosto 2005

Pianta piano tetti S. 1:100



I proprietari:

L'istante:

.....
(Bibba Assunta)

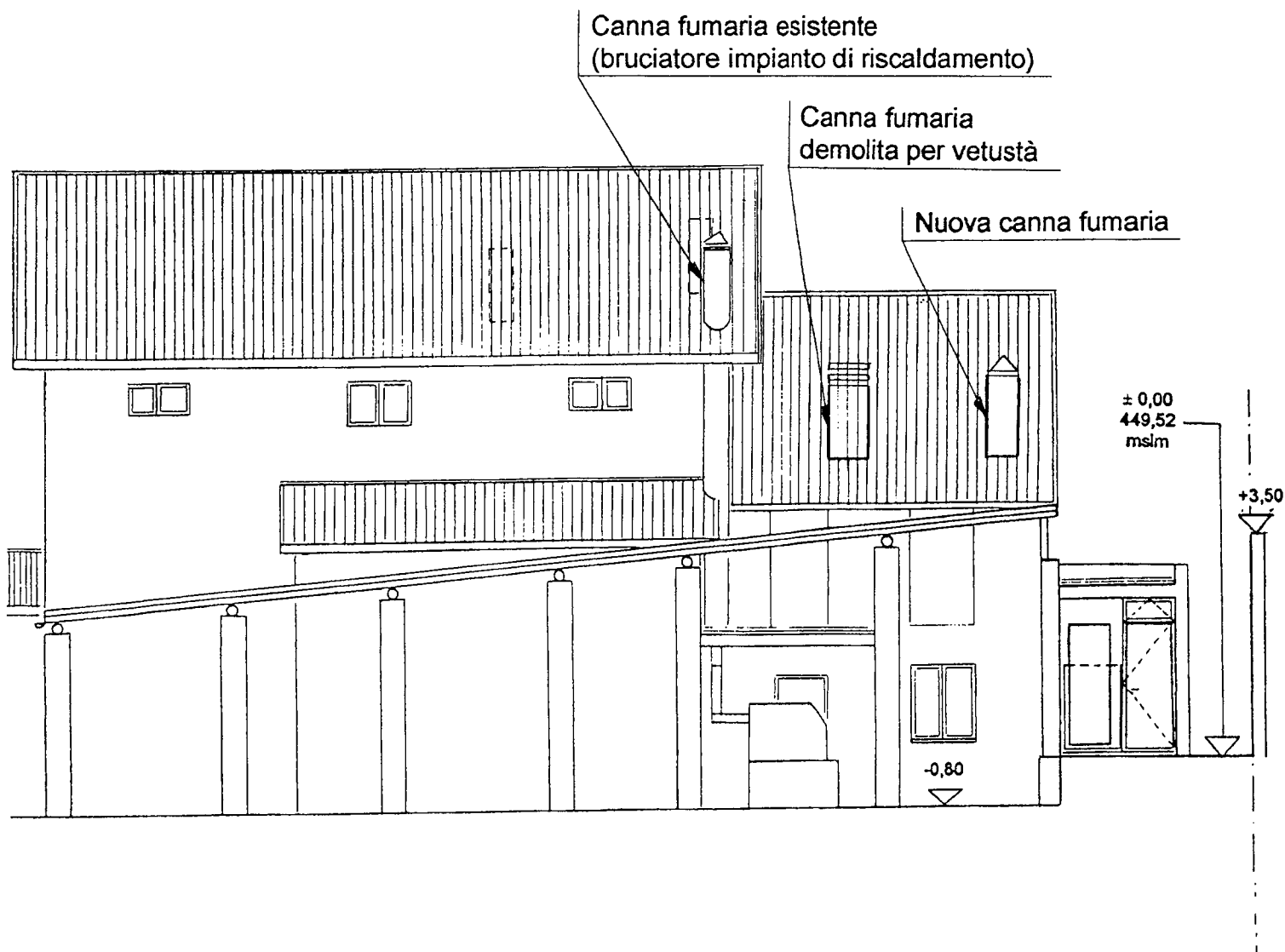
.....
(Bibba Santo)

BIBBA PIERINA
Arch. dipl. STS
Via Generoso
CH - 6872 SALORINO

Istante: Bibba Lombardo Pierina, architetto, 6872 Salorino
Proprietari: Bibba Assunta e Santo, 6872 Salorino
Map. 1265, loc. Mart, Sezione di Salarino, Comune di Mendrisio.

Notifica di costruzione
Spostamento canna fumaria per stufa a legna
Salorino, 26 agosto 2005

Sezione A-A S. 1:100



I proprietari:

.....
(Bibba Assunta)

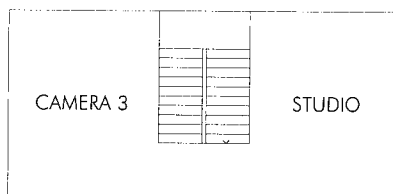
.....
(Bibba Santo)

L'istante:

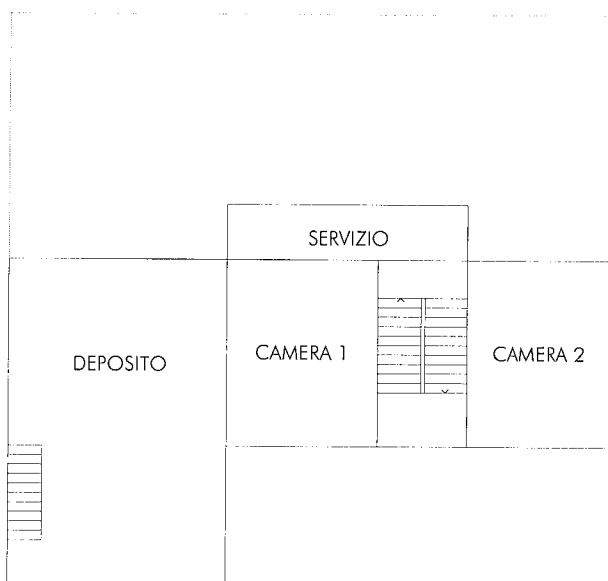
BIBBA PIERINA
Arch. dipl. STS
Via Generoso
CH - 6872 SALORINO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA

