

Spettabile
Ufficio di esecuzione
di Mendrisio
Via Pollini 29
6850 MENDRISIO

Rancate, 17 aprile 2026

Proprietà Sig. Scacchi Andrea particella no. 41 RFD Mendrisio-Arzo
Aggiornamento perizia

L'incarico consiste nell'aggiornamento della precedente perizia immobiliare del 6.04.2018.

E' stato chiuso lo spazio adibito a fienile al 1.° Piano del sub D confinante con il fondo part. nr. 167 con conseguente cancellazione a Registro fondiario della servitù inerente il diritto/onere di sporgenza 167/1 (20.10.2022 / DG no. 9132).

L'edificio è stato ampliato (chiusura portico con vetrata per ampliamento ufficio) – LE 15.09.2021, certificato di collaudo 7.10.2022-.

La certificazione RaSi risale al 2020 la prossima scadenza per il 2040.

Le condizioni di Piano regolatore sono rimaste invariate.

Il valore cantonale di Stima è stato aumentato nel 2022 (ampliamento fabbricato) passando da Fr. 280'286.- a Fr. 301'015.-.

Il moltiplicatore comunale passa dal 75% al 77%.

Non vi sono ordini di risanamento degli impianti, la concentrazione di gas Radon e la presenza di amianto non sono noti, se desiderato dal committente rimando ad un rilievo specifico da parte di esperti del settore, l'edificio è mantenuto in buono stato.

. /.

Alessandro Coduri

Valutatore immobiliare

Fiduciario immobiliare e amministratore imm. dipl. fed.

Il valore precedente marzo 2018 rettificato a marzo 2026 aumenta da CHF 1'300'000.- a **CH 1'430'000.-**; la percentuale di tolleranza indicata nel 2018 viene mantenuta.

Il risultato è determinato in base ai Swiss Valuation Standards.

Faccio notare che negli otto anni trascorsi il costo di riproduzione dell'edificio ad oggi (Fr. 1'226'000.-) corretto con una minore volumetria per la chiusura dello scomparto sporgenza, è aumentato del 18 % ca.; l'edificio ha subito l'ampliamento al P.T. con una nuova parete vetrata (investimento ca. Fr. 25'000.-) oltre a interventi di manutenzione, di riflesso un aumento del deprezzamento tecnico e un maggior valore del terreno ottenuto (incidenza costi di costruzione / classe di posizione).

Alla presente viene allegato l'estratto parziale del Registro Fondiario aggiornato con lo stralcio della servitù di sporgenza., unitamente alla documentazione fotografica.

In fede,
il perito:

Alessandro Coduri

Allegato: citati.

Estratto del registro fondiario

00142A

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: MENDRISIO-ARZO
Numero fondo: 41
Superficie totale: mq 450
Ubicazione: ARZO
Numero piano: 1/11
Intavolazione nel SIFTI: 02.09.1997

COPERTURA DEL SUOLO

c	mq	282	INCOLTO
A	mq	84	FAB. AB.
B	mq	37	FABBRICATO
D	mq	47	FABBRICATO

PROPRIETA'

Quote di comproprietà

A 1/2 SCACCHI ANDREA, 02.09.1969

Modo di acquisto

DONAZIONE, DG 10526/16.12.1996
DONAZIONE, DG 10527/16.12.1996

B 1/2 SCACCHI ROBERTA GIOVANNA, 24.08.1970

Modo di acquisto

DONAZIONE, DG 10526/16.12.1996
DONAZIONE, DG 10527/16.12.1996

Alessandro Coduri

Valutatore immobiliare

Fiduciario immobiliare e amministratore imm. dipl. fed.

00142A

MENDRISIO-ARZO
Fondo 41

SERVITU'

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

MENZIONI

PIANO REGOLATORE
DG 1834/11.11.1994

REG.FOND.PRODEFINITIVO: DELIMITAZIONE PROVVISORIA DEI FONDI
DG 4289-S/18.06.1997

(...) 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, 30.03.2026 15:09



pagina 2 di 2

T156261/30.03.2026/15:09:45



Alessandro Coduri

Valutatore immobiliare

Fiduciario immobiliare e amministratore imm. dipl. fed.

00142A

MENDRISIO-ARZO
Fondo 41

Ufficio dei Registri del distretto di Mendrisio

VALORI DI STIMA

Ampliamento fabbricato 2022

Comune di Mendrisio-Arzo

Fondo 41

Superficie totale mq 450

Valore globale di stima

301.015 CHF

Stima calcolata il 27.08.2024 14:51

Terreno

Terreno complementare

450 mq

24.303 CHF

Edifici

A	Edificio abitativo
B	Edificio accessorio
D	Edificio accessorio

Sedime (mq)

84

37

47

Stima (CHF)

241.387

23.550

11.775

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, 30.03.2026 15:09

T156261/30.03.2026/15:09:47



Alessandro Coduri

Valutatore immobiliare

Fiduciario immobiliare e amministratore imm. dipl. fed.

Documentazione fotografica

Accesso, edifici, facciate, sist. esterna



Alessandro Coduri

Valutatore immobiliare

Fiduciario immobiliare e amministratore imm. dipl. fed.



Alessandro Coduri

Valutatore immobiliare

Fiduciario immobiliare e amministratore imm. dipl. fed.

Ampliamento



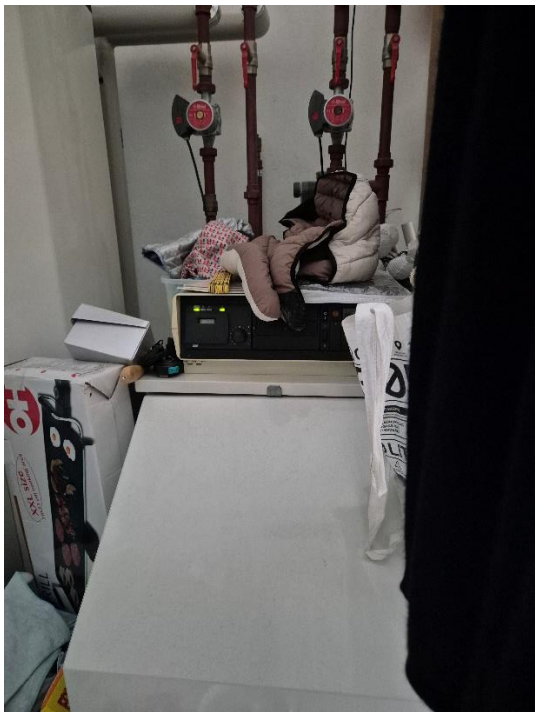
Interni P.T. – 4.P.



Alessandro Coduri

Valutatore immobiliare

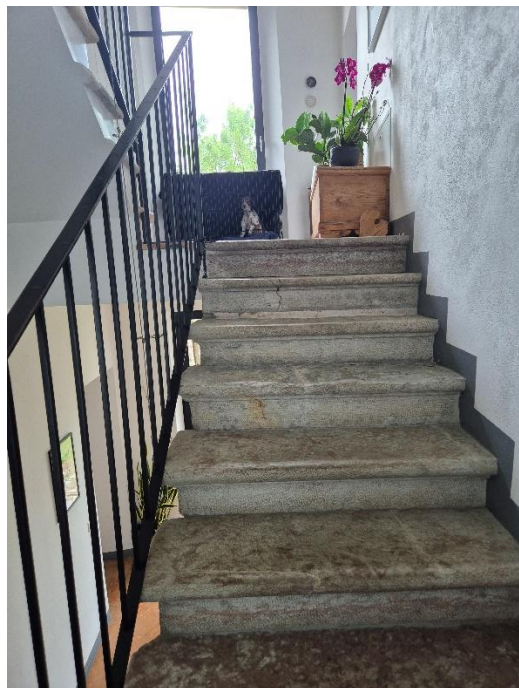
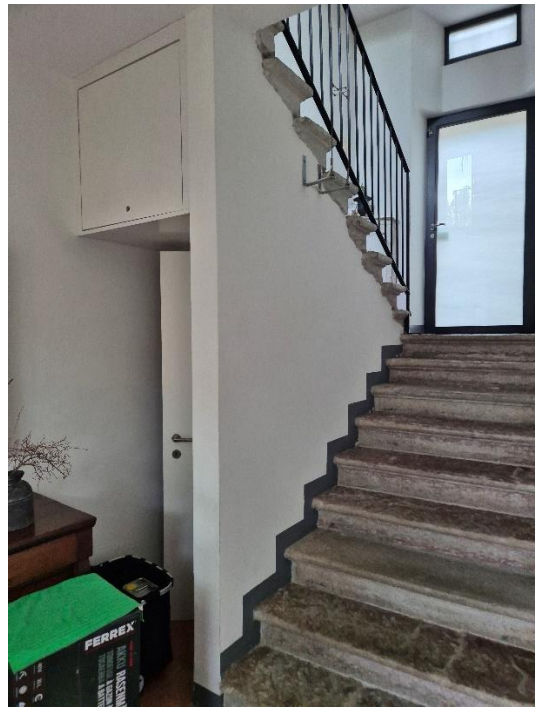
Fiduciario immobiliare e amministratore imm. dipl. fed.



Alessandro Coduri

Valutatore immobiliare

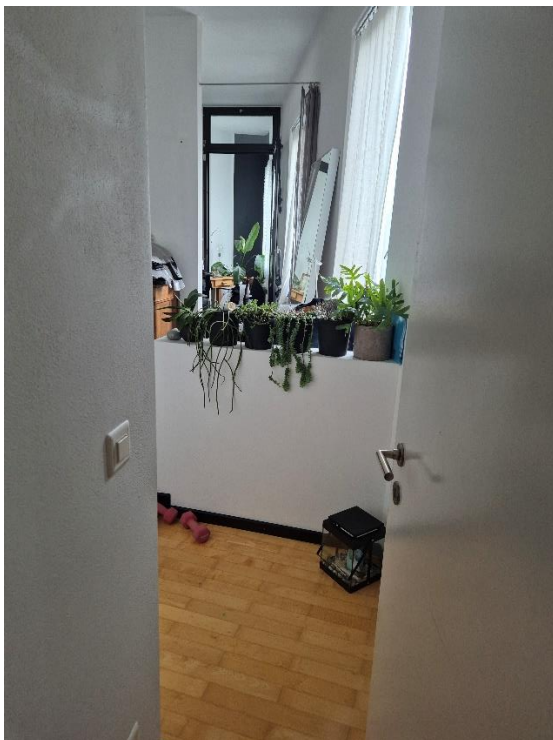
Fiduciario immobiliare e amministratore imm. dipl. fed.



Alessandro Coduri

Valutatore immobiliare

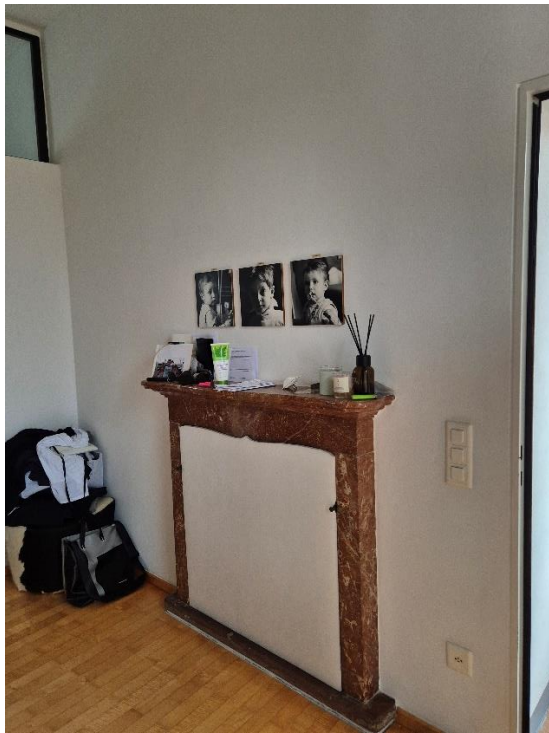
Fiduciario immobiliare e amministratore imm. dipl. fed.



Alessandro Coduri

Valutatore immobiliare

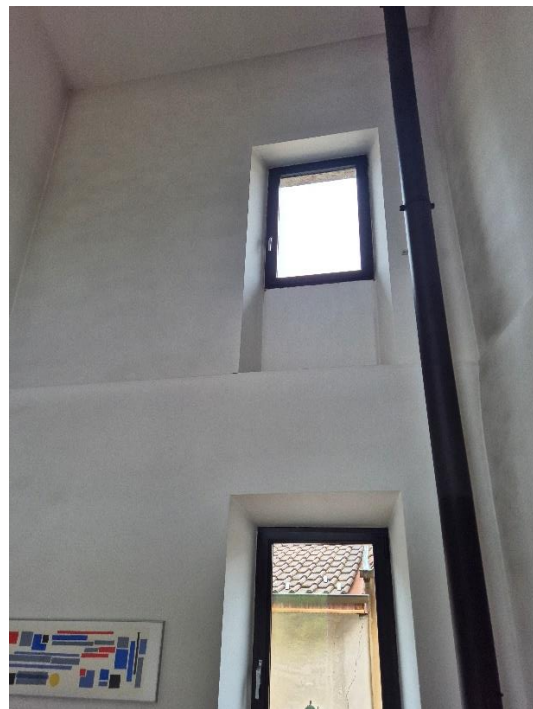
Fiduciario immobiliare e amministratore imm. dipl. fed.



Alessandro Coduri

Valutatore immobiliare

Fiduciario immobiliare e amministratore imm. dipl. fed.



Alessandro Coduri

Valutatore immobiliare

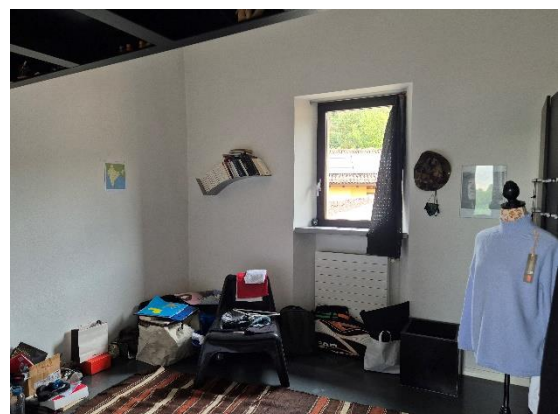
Fiduciario immobiliare e amministratore imm. dipl. fed.



Alessandro Coduri

Valutatore immobiliare

Fiduciario immobiliare e amministratore imm. dipl. fed.



Alessandro Coduri

Valutatore immobiliare

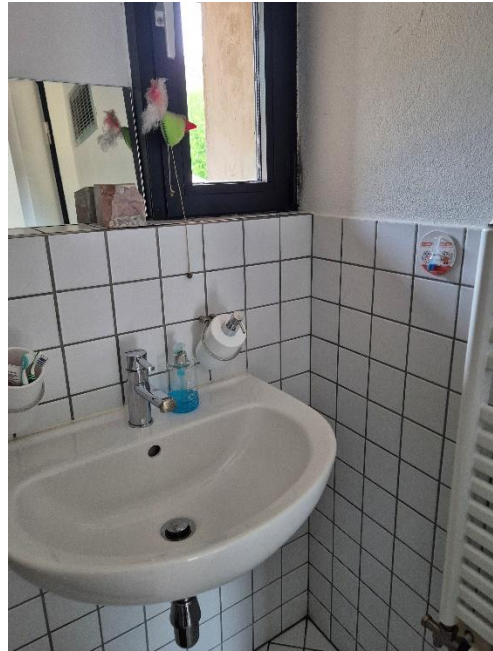
Fiduciario immobiliare e amministratore imm. dipl. fed.



Alessandro Coduri

Valutatore immobiliare

Fiduciario immobiliare e amministratore imm. dipl. fed.



Vista piano ultimo



Alessandro Coduri

Valutatore immobiliare

Fiduciario immobiliare e amministratore imm. dipl. fed.

Sistemazione esterna

