



VALUTAZIONE IMMOBILIARE



Oggetto	casa unifamiliare
Fondo	Particelle n° 41 RFD Mendrisio-Arzo
Proprietario	Scacchi Andrea Scacchi Roberta
Committente	Ufficio di esecuzione Mendrisio
Scopo della stima	Determinare il valore di mercato per procedure esecutive per vendita all'asta
Data di riferimento	marzo 2018
Rancate, 6.04.2018	Il valutatore: Alessandro Coduri Esperto CAS SIV (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 venale.....	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.....	4
2.2 Registro fondiario.....	5
2.3 Dati Ufficiali.....	5
2.4 Edificio.....	5
2.4.1 Tipo di costruzione.....	5

3 VALUTAZIONE

3.1 Qualificazione.....	6
3.2 Classe di posizione.....	6

4 CALCOLI

4.1 Costi di riproduzione.....	6
4.2 Età tecnica.....	6
4.3 Deprezzamento.....	7
4.4 Terreno.....	7
4.5 Distinta dei singoli valori.....	7

5 INDAGINE SULLE SOSTANZE NOCIVE..... 7

6 ASSICURAZIONE..... 7

7 VALORE DI MERCATO..... 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 al mappale n.º 41 di Mendrisio-Arzo per la vendita all'asta dell'immobile.

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

1.2 Basi, documentazione

- Planimetria 1:1000 (fotocopia)
Disegni dell'edificio visionati presso l'ufficio tecnico (domanda di costruzione del 27.03.2017)
- Estratto del Registro Fondiario (datato 20.03.2018)
- Scheda di calcolo della stima ufficiale
- Norme di Piano Regolatore scaricate da sito internet
- Visita della proprietà eseguita il 14.02.2018 con rilievo fotografico, sopralluogo delle condizioni locali

1.3 Giorno di riferimento, validità

Ho esperito regolare e attento sopralluogo il 14.02.2018 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 p.to 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 venale

1.4.1 Definizioni

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

Secondo la formulazione del Tribunale Federale, per valore di mercato è considerato "il prezzo ottenuto in operazioni immobiliari, concluse nella stessa regione, relative a fondi d'ubicazione e qualità uguali o analoghe a condizioni usuali".

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 venale da calcolare tiene conto, per quanto 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 ed i rischi nonché i costi che dovranno essere sostenuti in futuro.

1.4.2 Questioni tecniche-questioni giuridiche.

Di regola le valutazioni del valore venale sono tenute a rispondere unicamente a domande di carattere tecnico.

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

1.5 Circostanze particolari, riserve

Gli immobili vengono valutati con un semplice sopralluogo.

Non sono noti difetti di costruzione o danni non riconoscibili senza ulteriori indagini.

Non è nota la concentrazione di gas Radon nell'edificio, il proprietario comunica che non vi sono ordini di risanamento in merito.

La certificazione RASI (rapporto sicurezza impianto elettrico) deve essere presentata entro settembre 2019; la valutazione non tiene conto di un minor valore per eventuale aggiornamento dell'impianto elettrico.

2 DESCRIZIONE DELL'OGGETTO

2.1 Oggetto della stima

Si tratta di un edificio abitativo nel nucleo del quartiere di Arzo, a ridosso della Piazza con entrata principale da Via Cantun Sura e secondaria da Via Castello.

Posizione rialzata con vista, soleggiata e tranquilla.

Il terreno é di forma irregolare per una superficie di mq. 450.

Il fondo è raggiungibile con automezzi dalla strada comunale, accesso alla corte interna limitato a piccoli automezzi.

L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra:

- Piano terreno Atrio entrata principale, grottino con camino con accesso anche dal cortile, lavanderia con riscaldamento e locale tank
- Piano terreno /
Primo piano Entrata secondaria da via Castello e servizio w.c. doccia

- Primo piano Camera matrimoniale con bagno e locale guardaroba, camera, balcone-loggiato
- Secondo piano Zona giorno con locale pranzo e cucina, salotto con camino, balcone-loggiato, grande terrazzo
- Terzo piano Soppalco (affacciato sul soggiorno), camera ospiti con Servizio w.c.-doccia, poggiolo

2.2 Registro Fondiario

Si rimanda alla lettura del documento specifico allegato.

Servitù: D. di sporgenza a carico part. 167

Diritto di pegno immobiliare:
cartelle ipotecarie di 1. e 8. grado, importo Fr. 730'000.-

Valore di stima ufficiale Fr. 280'286.-

2.3 Dati Ufficiali

I parametri di Piano Regolatore sono stati scaricati dal sito internet dell'ufficio tecnico di Mendrisio, che riassumo:

Zona di piano regolatore nucleo vecchio regolamentata da norme di attuazione particolari e dal piano particolareggiato del nucleo vecchio PPNV.

2.4 Edificio

2.4.1 Tipo di costruzione

Si tratta di una costruzione tradizionale di nucleo eseguita esternamente in muratura di sasso non isolata, murature interne in cotto, ristrutturata e rinnovata a tappe nel 1998 (edificio), nel 2010 (creazione ufficio nella struttura a lato) e nel 2006 (accesso, cancello e sistemazione esterna). Solette in calcestruzzo armato, tetto a falde isolato. Lattoneria in rame.

L'edificio si trova in buona stato, materiali e finiture sono di buon livello:

- impianto elettrico a norma (RASI scadenza 2019),
- impianto sanitario con apparecchi sospesi,
- impianto di riscaldamento a olio combustibile con radiatori e stufa a legna,
- pavimenti in sasso, piastrelle, cotto e legno a liste,
- plafoni ribassati in gesso
- porte interne in legno laccato,
- finestre in metallo con vetratura isolante,
- arredo cucina di buon livello (elementi e apparecchi),
- sistemazione esterna (accesso con pavimentazione in acciottolato, muri in sasso, giardino con piante a medio-alto fusto, recinzione, cancello automatico)

3 VALUTAZIONE

3.1 Qualificazione

Si tratta di una proprietà posta nella parte alta del nucleo del quartiere di Arzo, esposta a sud. Confine di stato a 500m.

Accesso autostradale e ferroviario a circa dieci minuti. Servizio postale nelle vicinanze; scuola dell'infanzia e elementari nel quartiere, medie a Mendrisio.

Il moltiplicatore d'imposta è fissato al 75 %.

3.2 Classe di posizione

Arzo è un quartiere di Mendrisio di medie dimensioni, a distanza ravvicinata a piedi vi sono i servizi pubblici e a pochi minuti vi sono pure tutte le strutture e infrastrutture pubbliche necessarie per il lavoro quotidiano e l'abitazione.

La zona è tranquilla.

In base alla tabella SIV (Schweizer Immobilienschätzer-Verband):

CP = 3.90

La percentuale di incidenza del terreno si riferisce al costo totale dell'investimento dell'immobile con le medesime caratteristiche.

Percentuale tra il valore dell'immobile e il terreno = $3.90 \times 6.25 = 24.37$ arr. 24

Valore del terreno: Fr. 1'172'000.- $\times 24/76$ esimi = arr. Fr. 370'000.-

Valore al mq. = Fr. 370'000.- : mq. 450 = arr. Fr. 820.-/mq.

4 CALCOLI

Per la determinazione del valore venale di oggetti non da reddito, come lo è un edificio abitativo ad uso del proprietario, il p.to 5.2.3 dei SWISS VALUTATION STANDARDS prevede esplicitamente l'applicazione del metodo del valore reale dell'edificio, attuale o a nuovo, più quello del terreno che viene calcolato quale percentuale indiretta del costo dell'investimento (edificio più eventuali annessi esistenti o futuri).

valori arrotondati

4.1 Costi di riproduzione

-	volume immobile:	
	costruzione principale	mc. 1100
	accessori (2)	mc. 590

* Valore a nuovo Fr. 1'040'000.-

4.2 Età tecnica

* Media 10 anni

4.3 Deprezzamento

* calcolo Fr. 82'000.-

4.4 Terreno

* Valore Fr. 330'000.-

4.5 Distinta dei singoli valori

Edificio	costi di riproduzione	Fr. 1'040'000.-
Deprezzamento		<u>Fr. 82'000.-</u>

Fr. 958'000.-

Terreno Fr. 330'000.-

* Fattori di incremento/deprezzamento Fr. 19'000.-

Totale Fr. 1'307'000.-

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 ASSICURAZIONE

Non è nota l'entità della copertura assicurativa.

7 VALORE DI MERCATO

CHF. 1'300'000.-

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 dell'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 41
- estratto del registro fondiario
- documentazione fotografica



alessandro coduri – valutatore immobiliare
fiduciario immobiliare e amministratore imm. dipl. fed.
via pizzuolo 29 – ch-6862 rancate
079 337 45 87 acoduri@ticino.com



Estratto mappa



Misurazione ufficiale

I dati visualizzati hanno solamente valore informativo.
Essi sono assolutamente privi di valore giuridico.

1:500



00142A

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

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

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, 24.08.1970

Modo di acquisto
DONAZIONE, DG 10526/16.12.1996
DONAZIONE, DG 10527/16.12.1996

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) D. SPORGENZA - 167/1, FIENILE AL I.P FINO AL TETTO -
a carico RF di MENDRISIO-ARZO part. 167
Accertamento MAF 04.11.1987

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

Nessuna.

MENZIONI

PIANO REGOLATORE
DG 1834/11.11.1994

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

RESTRIZIONE DEL DIRITTO DI ALIENAZIONE A NORMA DELLA LPP
grava quota A
DG 5945/03.08.2000

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

- A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado
FR 350'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 6652/12.09.1997
BANCA DELLO STATO DEL CANTONE TICINO,
BELLINZONA
DG 6839/19.09.1997
- B CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso
FR 150'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 5549/16.07.1998
- C CARTELLA IPOTECARIA di 3. grado con diritto di subingresso
FR 30'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 5604/30.07.1999
- D CARTELLA IPOTECARIA di 4. grado con diritto di subingresso
FR 30'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 2919/07.04.2000
- E CARTELLA IPOTECARIA di 5. grado con diritto di subingresso
FR 60'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 1065/12.02.2003
- F CARTELLA IPOTECARIA di 6. grado con diritto di subingresso
FR 50'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 6866/23.07.2009
- G CARTELLA IPOTECARIA di 7. grado con diritto di subingresso
FR 30'000.00 10.00 % IL PORTATORE

MENDRISIO-ARZO
Fondo 41

DG 1058/14.02.2012

H CARTELLA IPOTECARIA di 8. grado con diritto di subingresso
FR 30'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 1059/14.02.2012

**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, 20.03.2018 13:11



00142A

MENDRISIO-ARZO
Fondo 41

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-Arzo Fondo 41
Superficie totale mq 450

Valore globale di stima 280.286 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno		
Terreno complementare	450 mq	23.591 CHF

Edifici		Sedime (mq)	Stima (CHF)
A	Edificio abitativo	84	235.500
B	Edificio accessorio	37	9.420
D	Edificio accessorio	47	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, 20.03.2018 13:11

Servizio fotografico

Accesso



Facciate



Interni







Rustico





Vista

