

Spettabile
Ufficio di esecuzione
Via Pollini 29
6850 MENDRISIO

Rancate, 19 novembre 2025

Proprietà Sig. Auguadri Paolo, particella no. 620 RFD Vacallo
Aggiornamento perizia del 29.02.2016

Il valore precedente settembre 2015 rettificato a novembre 2025 aumenta da

CHF 690'000.- a **CH 740'000.-**,

determinato in base ai Swiss Valuation Standards ed. 2017 con il metodo del valore reale (valore attuale degli edifici + quello del terreno).

Faccio notare che nei quasi 10 anni trascorsi il costo di riproduzione dell'edificio è aumentato di quasi il 15 % ca. e quindi, di riflesso, anche quello del terreno determinato con il metodo delle classe di posizione, pari a circa il 15% mentre il deprezzamento tecnico, tenuto conto del nuovo impianto caldaia (2024), è aumentato del 40 % circa.

Risulta un peggioramento strutturale del muro di contenimento antistante l'edificio; in particolare evidenzio un movimento di stacco che potrebbe aumentare con il tempo (vedi documentazione fotografica informativa allegata).
Invito il committente ad informare l'Ufficio tecnico comunale al fine di una verifica e se del caso la richiesta di una specifica perizia ad un tecnico abilitato; i costi in relazione alla messa in sicurezza del muro (minor valore) non sono tenuti in considerazione nel valore di aggiornamento sopra esposto.

Si denota un peggioramento dell'umidità ascensionale nelle pareti del Piano cantina e in alcuni punti delle pareti esterne al Piano Terreno.

./.

L'altezza dei parapetti esterni non rispetta le attuali norme di sicurezza, l'aggiornamento tiene conto di un minor valore di Fr. 8'000.-.

La certificazione dell'impianto elettrico RaSi è datata 2014, la prossima scadenza è per il 2034; segnalo che in caso di cambiamento di proprietà dopo 5 anni dalla certificazione il nuovo proprietario deve presentare un nuovo RaSi.

In relazione ai fattori finali di incremento/deprezzamento segnalo che il moltiplicatore d'imposta comunale è passato dal 90% all'84%, viene aggiunta la difficoltà di vendita in rispetto alle esigenze del mercato odierno non prevedibile nel 2015;

il deprezzamento riguardante la vicinanza del rifugio pubblico riservato all'accoglienza di persone richiedenti l'asilo viene mantenuto seppure al momento non vi sia un'occupazione in tal senso.

Il risultato dei due fattori porta ad un aumento del 30% ca. di conseguenza un minor valore finale.

Il diritto di abitazione viene tolto per decesso degli avente diritto, a registro fondiario risulta ancora iscritto si consiglia la cancellazione.

Alessandro Coduri

Allegati:

- estratto del Registro fondiario,
- documentazione fotografica.

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: VACALLO
Numero fondo: 620
Superficie totale: mq 442
Ubicazione: Vacallo
Numero piano: 3
Intavolazione nel SIFTI: 09.02.2001

COPERTURA DEL SUOLO

A	mq	100	EDIFICIO
NE	mq	342	SUPERFICIE NON EDIFICATA
			- RIVESTIMENTO DURO
			- HUMUS

PROPRIETA'

AUGUADRI PAOLO, 24.08.1963

Modo di acquisto
DONAZIONE, DG 4347/01.06.2004
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 3259/15.04.2015

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) O. ABITAZIONE
a favore AUGUADRI CARLO, 16.02.1940
AUGUADRI MARGHERITA, 18.04.1937
VITA NATURALE DURANTE
DG 4348/01.06.2004

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

MENZIONI

PIANO REGOLATORE
DG 5097/10.11.1983

(...) 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, 19.11.2025 11:00



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 Vacallo

Fondo 620

Superficie totale mq 442

Valore globale di stima

264.020 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

Terreno complementare

170 mq

9.616 CHF

Terreno edificabile eccedente

272 mq

20.504 CHF

EdificiA Edificio abitativo
D Edificio accessorio

Sedime (mq)

97

5

Stima (CHF)

233.900

Solo sedime

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, 19.11.2025 11:00

Documentazione fotografica

Umidità ascensionale



Nuova caldaia



Muratura esterna







