



VALUTAZIONE IMMOBILIARE



Oggetto	casa unifamiliare
Fondo	Particella n° 620 RFD – Vacallo
Proprietario	Auguadri Paolo
Committente	Ufficio di esecuzione - Mendrisio
Scopo della stima	Determinare il valore immobiliare per procedura esecutiva per vendita all'asta
Data di riferimento	settembre 2015
Rancate, 29.02.2016	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.....	4
1.4.1 Definizione.....	4
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 Valore locativo.....	7
3.3 Classe di posizione.....	7
3.4 Condizioni, durata di vita residua.....	7

4 CALCOLI

4.1 Costi di riproduzione.....	8
4.2 Valore del terreno.....	8
4.3 Età tecnica.....	9
4.4 Diritto di abitazione.....	10
4.5 Distinta dei singoli valori.....	10

5 OSSERVAZIONI CONCLUSIVE

5.1 Indagine dei rischi ambientali.....	11
5.2 Valore assicurativo.....	11
5.3 Centro asilanti.....	11

6 VALORE VENALE..... 11

1 OSSERVAZIONI PRELIMINARI

1.1 Situazione iniziale, incarico

L'Ufficio dei fallimenti di Mendrisio mi ha incaricato di allestire una perizia estimativa della particella n.° 620 di Vacallo 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)
- Domanda di costruzione della riattazione presentata il 06.04.1998, ricevuta dal proprietario
- Estratti del Registro Fondiario (datati 15.06.2015)
- Scheda di calcolo della stima ufficiale
- Norme di Piano Regolatore scaricati da supporto tecnico
- Visita della proprietà eseguita il 13.08.2015 con rilievo fotografico, sopralluogo delle condizioni locali

1.3 Giorno di riferimento, validità

Ho esperito regolare e attento sopralluogo il 13.08.2015 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 pto. 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 venale della proprietà così come oggi si presenta.

Secondo la formulazione del Tribunale Federale, per valore venale 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.

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 eventuali 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

L'immobile viene valutato con un semplice sopralluogo.

Si presuppone che le sue condizioni corrispondano al normale utilizzo senza influssi dannosi esterni.

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

Valore globale di stima ufficiale anno 2004: Fr. 225'756.-

2.3 Dati Ufficiali

I parametri di Piano Regolatore di Vacallo indicano:

Zona RSI residenziale semi intensiva; Indice di sfruttamento (I.s.) = 0,80; Indice di occupazione (I.o.) = 25%; H max. = ml. 16.00

I.s.	consentito dal Piano Regolatore:	
	mq. 442 (sup. terreno) x 0.80	= mq. 353.60
I.s.	effettivo	
	P.T. mq. 100.75 + 1.P. mq.100.75	= mq. 201.50
I.s.	minor sfruttamento / riserva	= mq. 152.10
I.o.	consentito dal Piano Regolatore:	
	mq. 442 x 25%	= mq. 110.50
I.o.	effettivo	
	mq. 100	= mq. 100.00
I.o.	minor occupazione	= mq. 10.50
A.v.	richiesta dal Piano regolatore:	
	mq. 610 x 40%	= mq. 244.00
A.v.	effettiva	
	mq. 610 – mq. 273	= mq. 337.00

La riserva di sfruttamento di mq. 152 non è realizzabile.

2.4 Edificio

2.4.1 Edificio, tipo di costruzione

Si tratta di una costruzione tradizionale eseguita esternamente in mattoni di cotto, murature interne in cotto, struttura interrata in pietrame solette in calcestruzzo armato e prefabbricato, tetto a falde non isolato. Lattoneria in rame. Certificazione impianto elettrico (RAI) eseguita nel 2014.

La misurazione relativa alla concentrazione di gas Radon non è nota; non vi sono ordini di risanamento in merito né per l'impiantistica (caldaia, impianto elettrico, ecc.).

La casa è parzialmente predisposta per il risparmio energetico (pannellature interne e serramenti con vetro isolante).

Finiture e materiali nel complesso sono di standard normale:

- impianto di riscaldamento tradizionale (1998) con caldaia a gas; distribuzione del calore con radiatori a parete.
- impianto sanitario tradizionale sotto muro con sala da bagno e doccia ripartiti nei due piani.
- arredo cucina completo con elementi a parete e apparecchi elettrodomestici.
- impianto elettrico sottomuro con sufficienti prese e punti luce.
- serramenti in legno-metallo con vetratura termoisolante.
- scuri a lamelle in alluminio e gelosie (lato strada).
- pavimenti in piastrelle e legno, piastrelle di ceramica smaltata nei servizi.
- intonaci interni con finitura alla stabiatura.
- porte interne in legno a cassetta, verniciate a smalto.
- pavimentazione esterna in granito, camminamenti in lastre prefabbricate.

3 VALUTAZIONE

3.1 Qualificazione

Si tratta di una proprietà posta in zona centrale del paese, esposta a sud-est.
 Alla casa si accede dalla strada cantonale.
 Accesso autostradale e centri commerciali a circa cinque minuti.
 Scuole dell'infanzia e elementari nel comune.
 Il moltiplicatore d'imposta è fissato al 90 %.

3.2 Valore locativo

Il vettore d'informazione Immo-Monitoring 2015 (Wüest & Partner) contempla il canone di locazione per le abitazioni di Vacallo a Fr. 172.- al mq/anno (SUN).
 La SUN risulta essere di mq. 170, all'esterno vi è un posto auto .
 Per il giardino esterno, poco godibile (accesso dalla cantina), viene aggiunta una percentuale del 3% sul canone locativo.
 Per la particolarità dell'abitazione e la posizione ritengo equo assegnare un valore di Fr. 110.- al mq/anno e Fr. 60.- mensili per il posto auto.
 La pigione annua netta complessiva risulta di Fr. 19'260.- / mensile Fr. 1605.-.

3.3 Classe di posizione

Vacallo è un comune di medie dimensione, 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 abbastanza tranquilla.
 In base alla tabella SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband):
 CP = 3.45

La percentuale d'incidenza del terreno si riferisce al costo totale dell'investimento dell'immobile con le medesime caratteristiche.
 $\text{Percentuale tra il valore dell'immobile e il terreno} = 3.45 \times 6.25\% = 21.56\%$
 arrotondato a 22%.

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) :

- 1) costruzione 1920
 - Struttura grezza DVC100 anni (DVR 100 anni)
 - Rivestimento dell'edificio DVC 50 anni (DVR 35 anni)
 - Installazioni DVC 35 anni (DVR 20 anni)
 - Allestimenti fissi DVC 20 anni (DVR 10 anni)
- 2) Investimento 1998
 - Installazioni DVC 35 anni (DVR 20)
 - Allestimenti fissi DVC 25 anni (DVR 10 anni)

4 CALCOLI

Per la determinazione del valore venale di oggetti non da reddito, come sono le abitazioni uni-bifamiliari, il p.to 5.2.3 dei SWISS VALUATION 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).

4.1 Costi di riproduzione	volume immobile ripreso dalla scheda di stima cantonale e verificato con i disegni: mc. 1200		
- Valore a nuovo CCC 1:	allacciamenti a corpo	Fr.	4'000.-
CCC 2:	costruzione principale (media tra sotto e sopra)		
	1200 mc a Fr. 400.-/mc.	Fr.	480'000.-
	investimenti (1998)		
	Fr. 300'000.- al 65 %	Fr.	195'000.-
CCC 4:	sistemazioni esterne		
	mq. 342 x Fr. 80/mq.	Fr.	27'400.-
	muro sostegno e annessi,		
	valore attuale	Fr.	50'000.-
CCC 5:	costi accessori circa 3.5 %	Fr.	<u>23'600.-</u>
Totale costi di riproduzione CCC da 1 a 5			Fr. 780'000.-

4.2 Valore del terreno

Terreno complementare:

Costi di riproduzione	Fr.	780'000.-	
Classe di posizione	22 / 78esimi		
Calcolo	Fr.	780'000.- : 78 x 22esimi =	Fr. 220'000.-
Valore al mq.	Fr.	220'000.- : 442 = Fr. 500.-arr.	

4.3 Età tecnica

1) Costruzione 1920

Età tecnica	Componente	DVC*	DVR*	ET*
	Strutt. grezza		(nessuna vetustà)	
	Riv. edificio	50	35	15
	Installazioni	35	20	15
	Allestimenti	20	10	10
	Media	35		13.3

2) Investimento 1998

Età tecnica	Componente	DVC*	DVR*	ET*
	Installazioni	35	20	15
	Allestimenti	25	10	15
	Media	30	...	15

* DVC = Durata di vita complessiva

* DVR = Durata di vita residua

* ET = Età tecnica

Calcolo deprezzamento

1) Costruzione 1920

Struttura archit.	Deprezzamento della struttura architett. (senza terreno), costi di riproduzione della struttura architettonica	Fr. 480'000.-
Rinnovo	Struttura soggetta a rinnovi 50% dei costi di riproduzione	Fr. 240'000.-
	Ciclo di rinnovo età tecnica	35 14 anni
Indice	Secondo la tabella vetustà della SIV	25 %
Deprezzamento	Fr. 240'000.- x 25% = Fr. 60'000.-	

2) Invest. 1998

Rinnovo	Costi considerati	Fr. 195'000.-
	Ciclo di rinnovo età tecnica	30 15 anni
Indice	Secondo la tabella vetustà della SIV	36%
Deprezzamento	Fr. 195'000.- x 36% = Fr. 70'000.-	

4.4 Diritto di abitazione

Annotazione:

Il diritto di abitazione è una servitù personale, vita natural durante, non è cedibile né trasmissibile per successione quindi si estingue con la morte della persona avente diritto.

Per il fondo gravato rappresenta una limitazione che ne riduce il valore.

Beneficiari:	Auguadri Carlo, 16.2.1940 anni 76 / durata di vita presumibile 11 anni Auguadri Margherita, 18.04.1937 anni 79
Valore locativo:	Fr. 19'260.- ridotta a 2/3 per presenza del figlio Auguadri Paolo. Importo determinante Fr. 12'840.-
Valore capitalizzato:	8.19 / uomo – speranza di vita più lunga tabella mortalità uomini 20x (Schaetzle) rendita vitalizia immediata
Tasso d'interesse:	4.5% tiene conto dell'aumento futuro del valore del diritto di abitazione

Nel contratto di costituzione del diritto di abitazione (DG 4348/01.06.2004) non risultano indicazioni specifiche.

Calcolo $\text{Fr. 12'840.-} \times 8.19 = \text{arr. Fr. 100'000.-}$

4.5 Distinta dei singoli valori

Edificio esistente	Fr. 780'000.-
Deprezzamento 1) e 2)	- Fr. 142'000.-
Totale	Fr. 638'000.-
Terreno	Fr. 220'000.-
Totale	Fr. 858'000.-

Fattori di:

- incremento soleggiamento
- deprezzamento sulla strada
moltiplicatore d'imposta (90%)
posteggi insufficienti
sfruttamento giardino
manutenzione giardino

risultato dei due fattori - 4%

centro asilanti - 4%

calcolo $\text{Fr. 858'000.-} \times (4\% + 4\%)$
= Fr. 68'640.- negativo - Fr. 68'000.-

Totale Fr. 790'000.-

Diritto di abitazione - Fr. 100'000.-

Totale finale Fr. 690'000.-

5. Osservazioni conclusive

5.1 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.

5.2 Valore assicurativo

Il valore assicurativo ultimo noto rilasciato dal proprietario è di Fr. 550'000.-, insufficiente e da adeguare.

5.3 Centro asilanti

A dipendenza della situazione al momento della vendita il deprezzamento attualmente considerato potrà essere modificato.

6 Valore venale

Il valore richiesto viene determinato in

CHF. 690'000.-

Tolleranza usuale +/- 4-5%; nel caso di vendita all'asta con più acquirenti il divario può raggiungere anche il 20%.

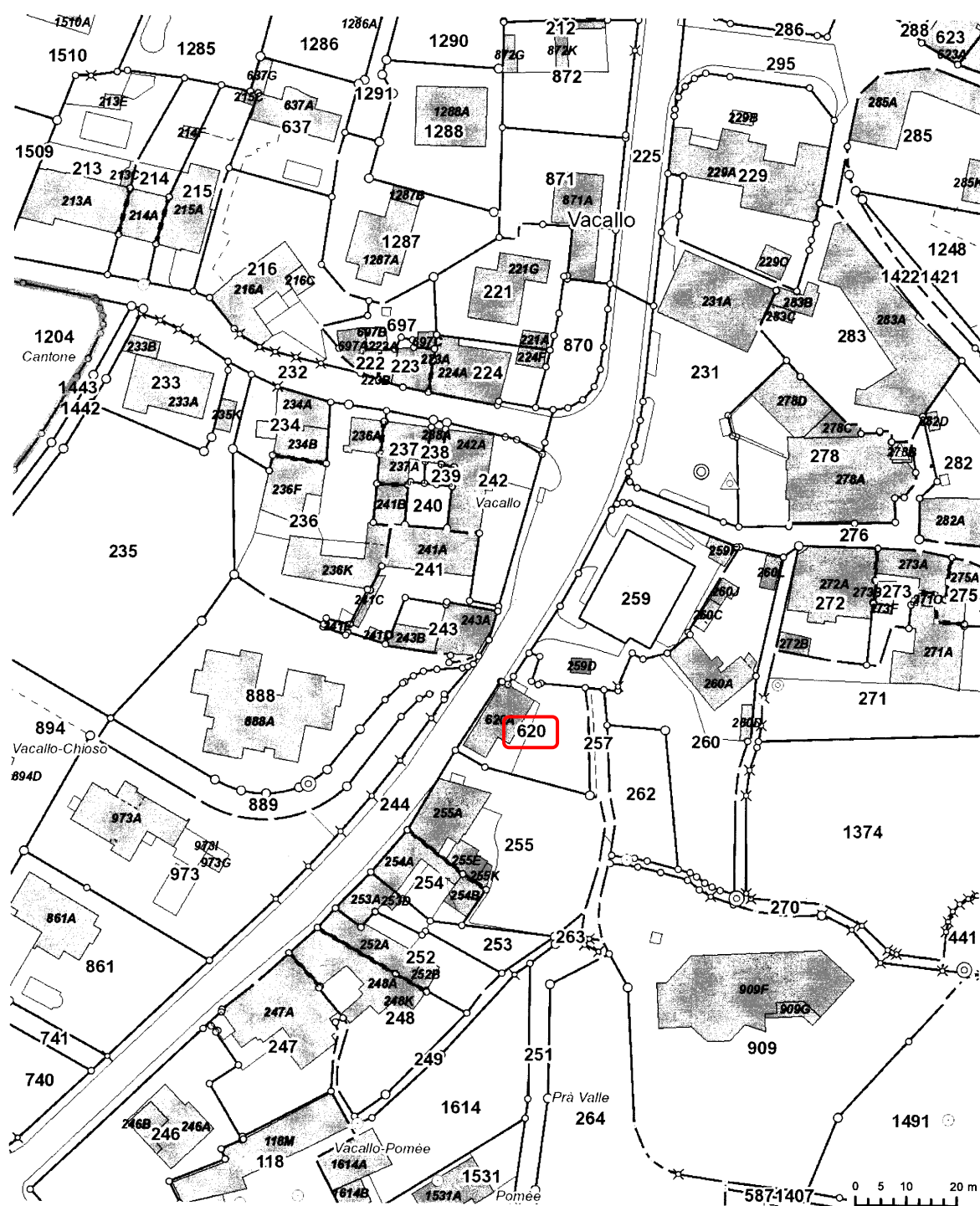
Dichiaro di aver svolto con diligenza e cura il mio incarico e che il valore finale è stato stabilito secondo scienza e coscienza.

In fede, il valutatore:

Alessandro Coduri

Allegati:

- fotocopia estratti mappa con demarcazione in rosso della particella n.° 620
- estratto del registro fondiario
- documentazione fotografica



Misurazione ufficiale

1:1'000



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

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

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

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 NATURAL DURANTE
DG 4348/01.06.2004

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

PIGNORAMENTO DI FR. 41'992.85 + INTERESSI E SPESE
DG 823/05.02.2014

PIGNORAMENTO DI FR. 1'561.95 + INTERESSI E SPESE
DG 3901/23.05.2014

PIGNORAMENTO DI FR. 556.60 + INTERESSI E SPESE
DG 6897/12.09.2014

PIGNORAMENTO DI FR. 82'847.95 + INTERESSI E SPESE
DG 5189/11.06.2015

MENZIONI

PIANO REGOLATORE
DG 5097/10.11.1983

RESTRIZIONE DEL DIRITTO DI ALIENAZIONE A NORMA DELLA LPP
DG 5645/16.07.2004

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado
FR 400'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 3669/22.05.1998

B CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso
FR 100'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 2685/31.03.2000

C CARTELLA IPOTECARIA di 3. grado con diritto di subingresso
FR 100'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 6719/21.06.2007

**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).**

VACALLO
Fondo 620

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, 15.06.2015 11:05



Handwritten signature

Ufficio dei Registri del distretto di Mendrisio

Comune di Vacallo

Fondo 620
Superficie totale mq 442

Stima calcolata il 18.03.2004 08:32

Terreno		
Terreno complementare	170 mq	8.223 CHF
Terreno eccedente	272 mq	17.533 CHF

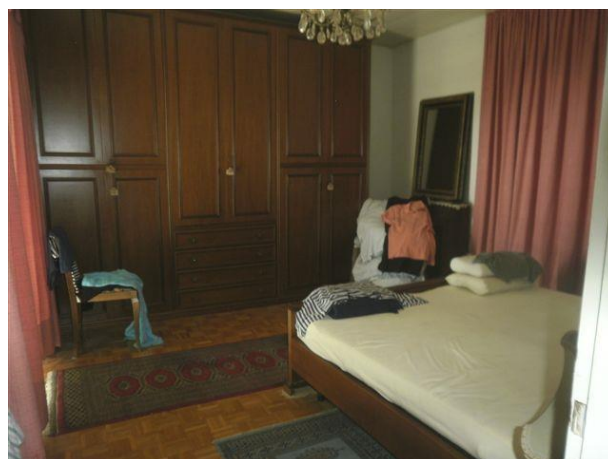
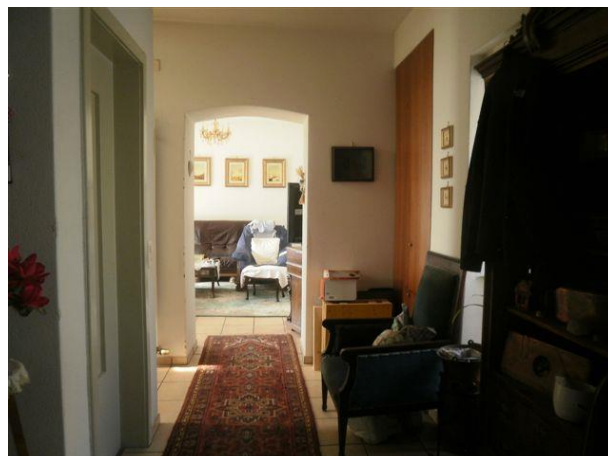
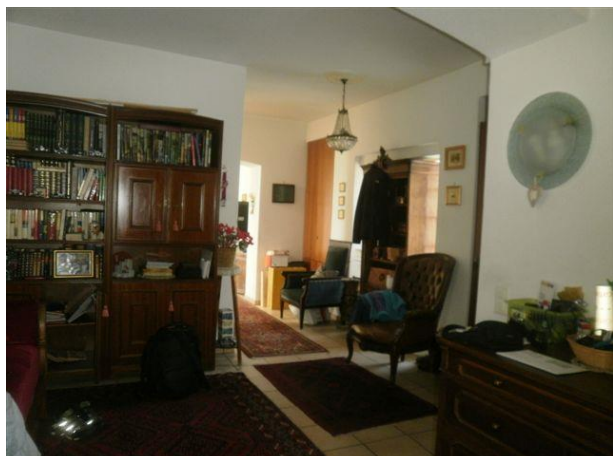
Edifici	Sedime (mq)	Stima (CHF)
A Edificio abitativo	97	200.000
D Edificio accessorio	5	Solo sedime

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, 15.06.2015 11:05

Servizio Fotografico

Interni





Vista



Terrazza



Giardino



Facciate

