



Via Cappellino Sora 18/D
CH - 6855 Stabio
Tel. +41(0)91.647.36.20

Valutazione immobiliare
Particella No. 1627 RFD di Vacallo
Proprietà: Sig. Ferrari Jorge
Castel San Pietro

Perizia immobiliare
Gennaio 2026

308-A VALUTAZIONE DI STIMA:
Particella no. 1627 RFD di Vacallo



OGGETTO:

Particella no. 1627 RFD di Vacallo
Terreno edificabile in via al Poggio.

PROPRIETARIO (secondo Registro Fondiario):

Sig. Jorge Ferrari, via Monte Generoso 22, Castel San Pietro

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:

26 Gennaio 2026

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
3. VALUTAZIONE
 - 3.1 Qualificazione
4. CALCOLI
 - 4.1 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 rinvenuta c/o UTC Vacallo.

La Proprietà non ha fornito documenti riguardo al sedime né ha presenziato al sopralluogo, che è avvenuto in data 08.01.2026.

1.2 Basi, documentazione

Documentazione rinvenuta presso Ufficio dei Registri di Mendrisio:

- Estratto Registro Fondiario di Vacallo della particella no. 1627.

Documentazione rinvenuta presso UTC del Comune di Vacallo:

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

- Verifica dell'attuale situazione del terreno e, in dettaglio, della presenza di procedure edilizie in corso.

- Visita della Proprietà eseguita in data 08.01.2026.

È stato effettuato un rilievo fotografico con presa visione delle condizioni generali del lotto.

1.3 Giorno di riferimento, validità

Il nostro studio ha eseguito regolare e attento sopralluogo in data 08.01.2026.

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.

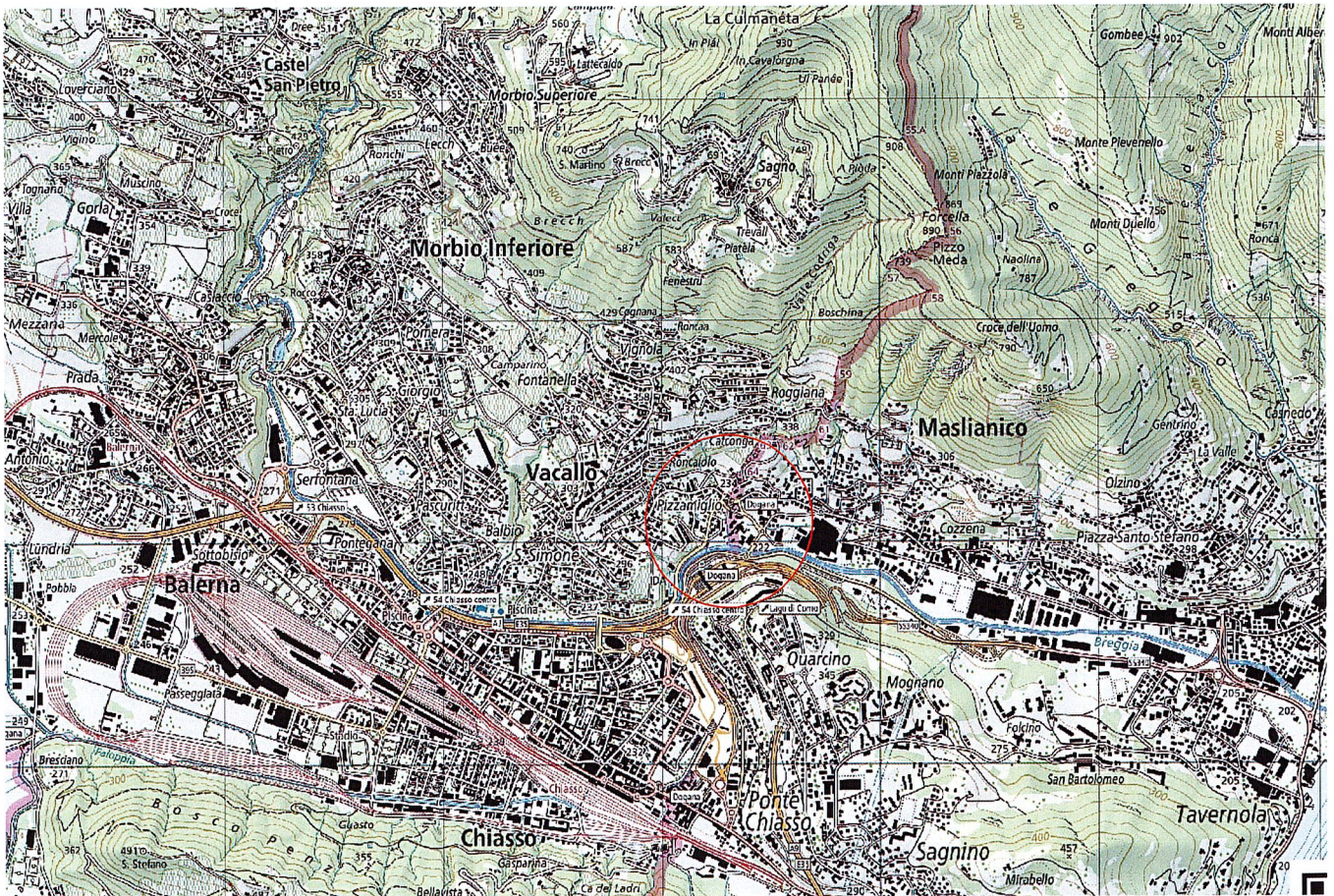
1.5 Circostanze particolari, riserve

La particella viene valutata con un semplice sopralluogo e sulla base dei documenti ricevuti.

Allo stato attuale il sedime risulta incolto e necessiterebbe di una pulizia generale.

Lato confine con la particella no. 763 è presente dell'attrezzatura edile abbandonata.

Nei terrazzamenti inferiori sono presenti anche rifiuti vari. Per quanto visionato non è stato possibile individuare se vi siano altri eventuali inquinanti o meno.



2. Descrizione dell'oggetto

2.1 Oggetto della stima

L'oggetto della valutazione è un terreno edificabile nella zona San Simone – Roggiana di Vacallo.

Il lotto, con una superficie di ca mq 380.00 è ubicato in via al Poggio, nella parte della strada che si conclude con l'accesso alla particella no. 763.

Il sedime è in pendio, orientato secondo l'asse nord – sud. L'accesso avviene da via Roggiana, seguendo la secondaria via Roncaiolo e, successivamente, immettendosi sulla parte di via al Poggio nel tratto lato est del quartiere.

La particella ha una forma regolare. La parte pianeggiante superiore corrisponde all'attuale strada che serve l'abitazione adiacente. Come da schema della sezione allegato, l'area verde è terrazzata in parte con piccoli muri in pietra o calcestruzzo, in parte con balze naturali.

In base alla sezione indicativa allestita e allegata fra i confini nord (strada) e sud (lato valle) è presente un dislivello di ca 7.5 m.

Perimetralmente risulta recintato su due lati, ben esposto al sole e con un'ampia visuale sulla vallata sottostante. Per quanto visibile la canalizzazione è presente sulla via.

Allo stato attuale non risultano presenti progetti o domande di costruzione in essere. Come da conferma ricevuta da UTC Vacallo, la licenza ottenuta nel 2019 per l'edificazione di una casa unifamiliare è stata rinnovata nel 2021, ma poi è andata in scadenza.

Nell'ottica di una possibile futura edificazione bisogna considerare che:

- dal punto di vista viabilistico l'accesso risulta difficoltoso per mezzi di una certa dimensione, soprattutto nella tratta dalla particella no. 137 alla particella no. 763 (vedi planimetria)
- dal punto di vista logistico l'area di cantiere avrà comunque dimensioni ridotte

2.2 Registro fondiario

Si rimanda comunque alla lettura dei documenti specifici allegati.

Particella no. 1627 RFD di Vacallo

Proprietà: Sig. Ferrari Jorge

Servitù: A)Diritto di passo con ogni veicolo a carico RF di Vacallo particella no. 137
Dg 636 / 11.04.1961

B)Onere di passo con ogni veicolo a favore Rf di Vacallo part. no. 763
DG 636/ 11.04.1961

C)Diritto di passo con veicoli a carico RF di Vacallo part. 803
DG 338 – S4 / 04.03.1963

D)Diritto di passo pedonale e con ogni veicolo
A carico RF di Vacallo part 762
DG 14148 / 19.12.2018

Onere fondiario: Nessun onere fondiario

Annotazioni: Pignoramento
Fr. 83'045.60 piu' interessi e spese
DG 2216 / 20.03.2024
grava pure RF di Castel San Pietro foglio 30612
grava pure RF di Breggia – Caneggio part. 132

Pignoramento
Fr. 45'665.40 piu' interessi e spese
DG 4620 / 04.06.2024
grava pure RF di Castel San Pietro foglio 30612
grava pure RF di Breggia – Caneggio part. 132

Pignoramento
Fr. 227'699.40 piu' interessi e spese
DG 605 / 23.01.2025
Grava pure Rf di Vacallo part 763 quota B
Rf di Arogno part. 300
RF di Castel San Pietro foglio 30612
RF di Breggia – Caneggio part. 132

Pignoramento
Fr. 42'528.90 piu' interessi e spese
DG 3310 / 11.04.2025
Grava pure Rf di Vacallo part 763 quota B
Rf di Arogno part. 300
RF di Castel San Pietro foglio 30612
RF di Breggia – Caneggio part. 132

Restrizione della facoltà di disporre di Chf 216'926.45
Piu' interessi e spese
DG 8262 / 02.10.2025

Pignoramento
Fr. 110'905.25 piu' interessi e spese
DG 8290 / 03.10.2025
Grava pure Rf di Vacallo part 763 quota B
Rf di Arogno part 300
RF di Castel San Pietro foglio 30612
RF di Breggia – Caneggio part. 132

Menzioni: Piano regolatore
DG 5097/10.11.1983

Diritto di pegno immobiliare: Cartella ipotecaria di 1. grado con diritto di subingresso
Fr. 200'000.00 10.00 %
DG 2346/21.03.2023
Società anonima
BSS IMMO SA, Gordola
DG 1158/15.02.2024

Valore secondo stima ufficiale:

Particella no. 1627 RFD di Vacallo

- Terreno

Terreno edificabile	380.00 mq	65'994.00 Chf
---------------------	-----------	---------------

2.3 Dati ufficiali:

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

La particella in oggetto è classificata RS E – Zona residenziale semi estensiva

ART 50 ZONA RESIDENZIALE SEMI-ESTENSIVA

- 1 La zona residenziale semi – estensiva RSE comprende tutta la superficie segnata sul piano con colore arancio
- 2 Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
 - a) indice di sfruttamento 0.6
 - b) indice di occupazione 25%
 - c) altezza del fabbricato m 10.00
 - d) distanze da confine sono quelle previste dall'art. no. 13
 - e) abbuono per piani di quartiere facoltativi 0.1

Le parti dei fondi inclusi nella zona a tratteggio verde oliva / arancio possono essere conteggiate nella superficie edificabile.

- 3 Dove sono istituite delle linee di costruzione gli edifici devono essere allineati sulle medesime
- 4 Nelle zone con esclusione dell'edificazione non è ammessa l'ubicazione di edifici principali. Queste aree devono essere progettate ed arredate come spazi liberi annessi agli edifici.
- 5 La continuità è ammessa. Sono ammesse attività non o poco moleste compatibili con la residenza
- 6 Inoltre, all'interno della zona edificabile composta dai mappali no. 874 parte, 876 e 994 in località Rossolino, non è possibile inserire una strada di quartiere che possa permettere la suddivisione dell'area aperta all'edificazione

Per una migliore comprensione delle potenzialità del sedime riportiamo altri articoli del PR Napr.

ALTEZZA DELL'EDIFICIO – ART 12

- 1 L'altezza di un edificio è misurata dal terreno sistemato al punto piu' alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto.
- 2 Per edifici contigui l'altezza è misurata per ogni singolo edificio. Analogamente si procede per costruzioni in pendio, articolate sulla verticale ("a gradoni") a condizione che si verifichi tra i corpi situati a quote diverse una rientranza di almeno 12 metri.
- 3 Per tetti a falde è ammessa una pendenza massima del 40%
- 4 Nel caso di terreni con forte pendenza (in generale con andamento del terreno oltre il 40%) nelle zone RE, RSE e RSI puo' essere concessa, a titolo eccezionale, una maggior altezza dell'edificio di 1.00 m rispetto alle disposizioni delle rispettive zone.

Considerando la pendenza della particella oggetto della valutazione, in fase di progettazione è da verificare mediante l'allestimento di una sezione ufficiale realizzata da un geometra se il lotto puo' beneficiare della maggiore altezza come da paragrafo 4.

DISTANZA DA CONFINE – ART 13.

- 1 b) 4.00m per gli edifici ubicati nelle zone RSE, RSI e AR/CO Ponte del Picio
- 2 Nel caso di realizzazioni di costruzioni contigue, le norme sulle distanze da confine non sono applicate

DISTANZA FRA EDIFICI – ART 14

- 1 La distanza fra edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine
- 2 La distanza minima fra edifici sui fondi contigui deve essere di:

B) 8.00 m per le zone RSE, RSI e AR / CO Ponte del Picio

PARCHEGGI – ART 22

Per destinazione residenziale: appartamenti o abitazioni: 1 posto auto ogni appartamento
1 posto auto per visitatori o clienti ogni 4 appartamenti

2.4 Calcolo superfici

Considerando le indicazioni del PR / Napr sul sedime in oggetto, con destinazione prevalentemente residenziale, l'edificazione potrà avvenire rispettando i seguenti parametri massimi.

Superficie terreno= superficie edificabile = mq 380.00

Da Pr / Napr

I.S. Max = 0.6 I.S.= Superficie terreno / S.U.L.

Pertanto: $0.6 = 380 / \text{SUL}$,

La SUL massima costruibile è di mq 228.00

I.O. Max = 25% della superficie del sedime

la futura possibile edificazione potrà avere un'occupazione massima corrispondente a mq 95.00

Viene allegato uno schema con le indicazioni in pianta della possibile superficie destinata all'edificazione.

3 Valutazione

3.1 Qualificazione

La proprietà è situata nel comune di Vacallo, nel quartiere residenziale collinare fra le scuole del paese e Roggiana.

I servizi del paese sono raggiungibili a piedi: fermata dell'autobus, scuole, posta, negozi e banca. La città di Chiasso così come pure le dogane di Chiasso e Pizzamiglio, i centri commerciali di Morbio, il raccordo autostradale e ferroviario sono a pochi minuti di tragitto.

La particella è ben esposta.

4 Calcoli

4.1 Valore commerciale della Proprietà

A. Calcolo del valore sulla base di:

- ubicazione
- esposizione
- raccordi
- edificabilità
- contenuti

Considerando la tipologia di lotto, le dimensioni, il contesto urbano in cui è inserita e le indicazioni del PR Napr ben si presta all'eventuale edificazione di edificio residenziale sviluppato su più livelli.

Ipotizzando una sola unità abitativa (abitazione unifamiliare) si otterrà un alloggio confortevole e generoso nelle superfici. Nell'ottica invece di un potenziale investimento si potrà anche considerare l'allestimento di due unità, di superfici più ridotte

In analogia ai prezzi di mercato attuali è pertanto ipotizzabile il seguente valore:

Particella no. 1627 Rfd di Vacallo

- Terreno edificabile con piccole opere di terrazzamento allestite	380.00mq x 750.00 Chf/mq	Chf	285'000.00
--	--------------------------	-----	------------

Pertanto:

valore complessivo della **Particella no. 1627 RFD di Vacallo= Chf 285'000.00**

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 rinviamo 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 Vacallo
- Planimetria con indicate le superfici edificabili da PR e sezione indicativa
- Documentazione fotografica

ESTRATTO REGISTRO FONDIARIO

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

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: VACALLO
Numero fondo: 1627
Superficie totale: mq 380
Ubicazione: Sasso
Numero piano: 2
Intavolazione nel SIFTI: DG 14145/19.12.2018

COPERTURA DEL SUOLO

NE mq 380 SUPERFICIE NON EDIFICATA
- RIVESTIMENTO DURO
- HUMUS

PROPRIETA'

FERRARI JORGE, 18.01.1980

Modo di acquisto

ESERCIZIO DEL DIRITTO DI COMPERA, DG 1608/01.03.2022

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) D. PASSO CON OGNI VEICOLO
a carico RF di VACALLO part. 137
DG 636/11.04.1961, DG 14145/19.12.2018

B) O. PASSO CON OGNI VEICOLO
a favore RF di VACALLO part. 763
DG 636/11.04.1961, DG 14145/19.12.2018

C) D. PASSO CON VEICOLI
a carico RF di VACALLO part. 803
DG 338-S4/04.03.1963, DG 1828-S2/04.12.1963,
DG 1976-S3/19.12.1969, DG 2650-S4/27.09.1978,
DG 2290-S2/04.04.1985, DG 4226-S2/24.04.1989,
DG 14145/19.12.2018

D) D. PASSO PEDONALE E CON OGNI VEICOLO
a carico RF di VACALLO part. 762
DG 14148/19.12.2018

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

PIGNORAMENTO DI FR. 83'045.60 + INTERESSI E SPESE
DG 2216/20.03.2024
- grava pure RF di CASTEL SAN PIETRO foglio 30612,
RF di BREGGIA-CANEGGIO part. 132

PIGNORAMENTO DI FR. 45'665.40 + INTERESSI E SPESE
DG 4620/04.06.2024
- grava pure RF di CASTEL SAN PIETRO foglio 30612,
RF di BREGGIA-CANEGGIO part. 132

PIGNORAMENTO DI FR. 227'699.40 + INTERESSI E SPESE
DG 605/23.01.2025
- grava pure RF di VACALLO part. 763 quota B,
RF di AROGNO part. 300,
RF di CASTEL SAN PIETRO foglio 30612,
RF di BREGGIA-CANEGGIO part. 132

PIGNORAMENTO DI FR. 42'528.90 + INTERESSI E SPESE
DG 3310/11.04.2025
- grava pure RF di VACALLO part. 763 quota B,
RF di AROGNO part. 300,
RF di CASTEL SAN PIETRO foglio 30612,
RF di BREGGIA-CANEGGIO part. 132

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE DI FR. 216'926.45 +
INTERESSI E SPESE
DG 8262/02.10.2025

PIGNORAMENTO DI FR. 110'905.25 + INTERESSI E SPESE
DG 8290/03.10.2025
- grava pure RF di VACALLO part. 763 quota B,
RF di AROGNO part. 300,
RF di CASTEL SAN PIETRO foglio 30612,
RF di BREGGIA-CANEGGIO part. 132

MENZIONI

PIANO REGOLATORE
DG 5097/10.11.1983, DG 14145/19.12.2018

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso
FR 200'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 2346/21.03.2023
Società anonima
BSS IMMO SA, GORDOLA
DG 1158/15.02.2024

**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, 31.10.2025 13:01



Ufficio dei Registri del distretto di Mendrisio

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

Frazionamento 2018

Comune di Vacallo

Fondo 1627

Superficie totale mq 380

Valore globale di stima

65.994 CHF

Stima calcolata il 24.07.2019 13:49

Terreno

Terreno edificabile

380 mq

65.994 CHF

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

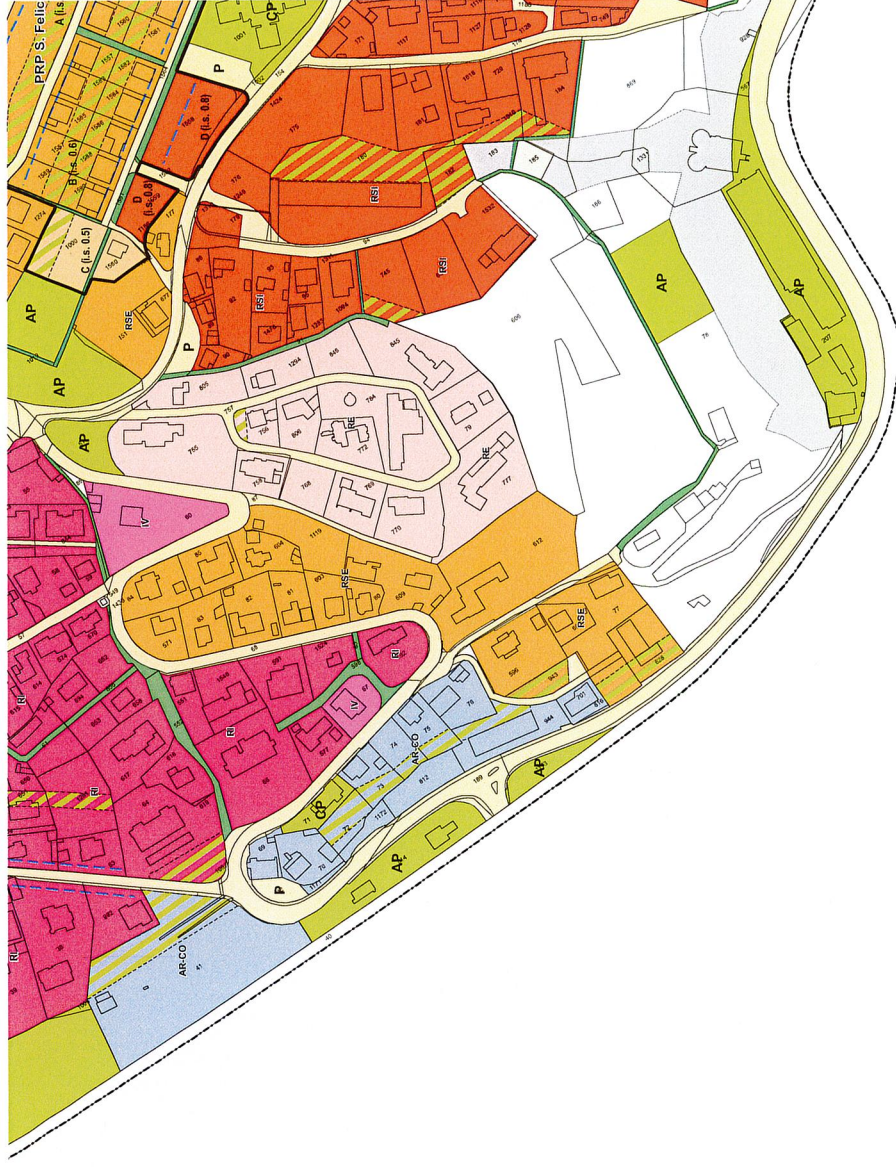
I valori di stima non sono associati ai dati del Registro fondiario. La loro gestione è di competenza dell'Ufficio cantonale di stima, viale Portone 12, 6500 Bellinzona, tel. +41 91 814 18 71

Mendrisio, 31.10.2025 13:01

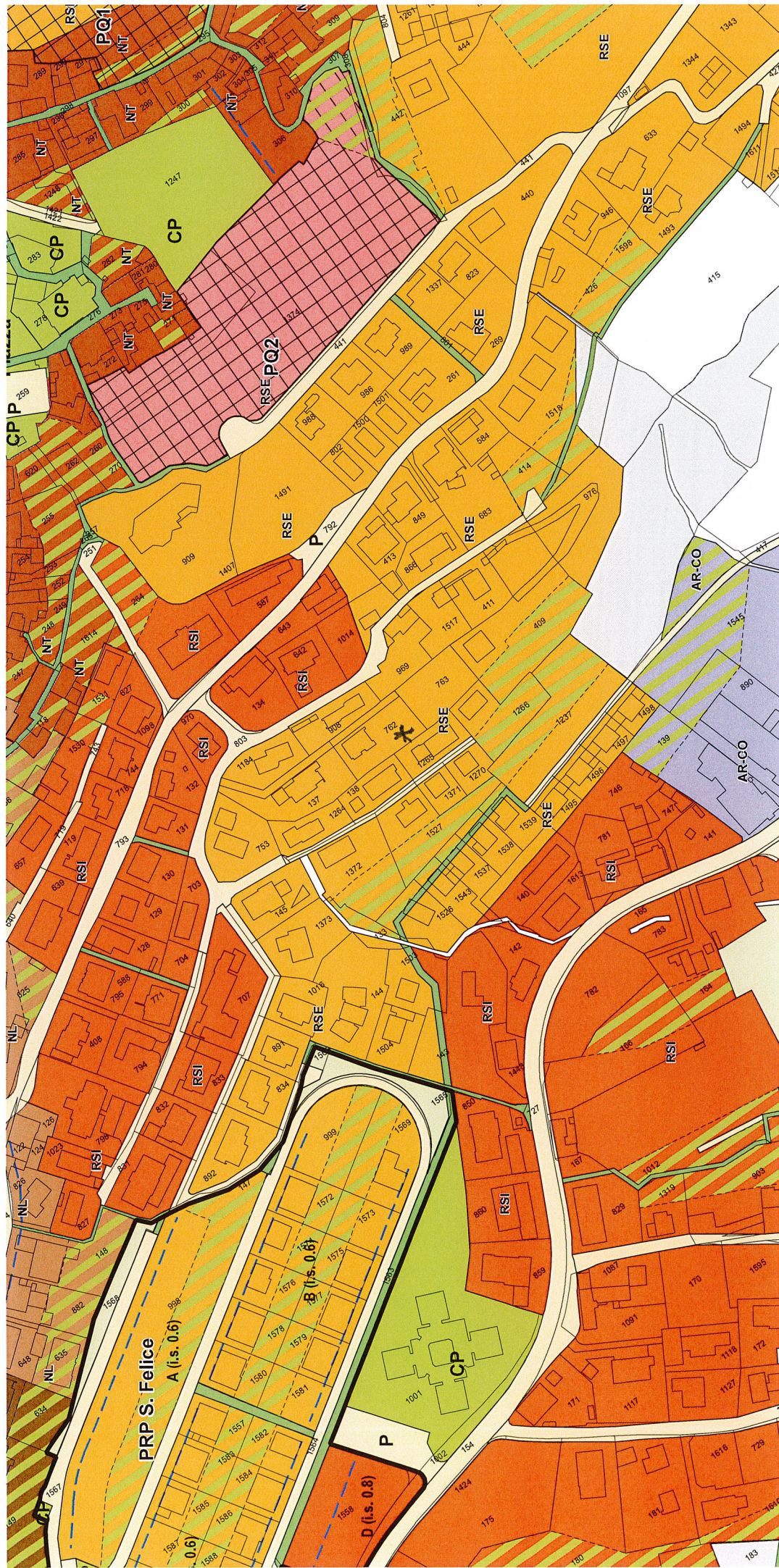
DOCUMENTAZIONE RICEVUTA DA UTC VACALLO

Legenda

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Zona residenziale i.s. = 0.4 - RE | | Zona artigianale-commerciale AR-CO |
| | Zona residenziale i.s. = 0.45 - REA | | Piano regolatore particolareggiato |
| | Zona residenziale i.s. = 0.5 | | Piano di quartiere - PQ |
| | Zona residenziale i.s. = 0.6 - RSE | | Spazi liberi |
| | Zona residenziale i.s. = 0.7 - RSE | | Spazi liberi senza il computo dell'i.s. (PRP S. Felice) |
| | Zona residenziale i.s. = 0.8 - RSI | | Linea di costruzione |
| | Zona residenziale i.s. = 1.0 - RI | | Zona per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico |
| | Nucleo tradizionale | | Parco |
| | Nucleo di nuova formazione | | Area forestale |
| | Nucleo lineare | | Territorio fuori dalle zone edificabili |
| | Zona edificabile speciale | | Zone traffico |
| | IV - insediamento ville | | Percorso pedonale |
| | RPS - residenziale particolare S. Simone | | |
| | RPR - residenziale particolare Roggiana | | |
| | RPV - residenziale Vacallo | | |



* POSIZIONE PARTICELLA N° 1627



4. Nelle zone con esclusione dell'edificazione non è ammessa l'ubicazione di edifici principali. Queste aree devono essere progettate ed arredate come spazi liberi annessi agli edifici.
5. La contiguità è esclusa.
Sono ammesse attività non o poco moleste compatibili con la residenza.

ART. 50 ZONA RESIDENZIALE SEMI-ESTENSIVA (RSE)

1. La zona residenziale semi - estensiva RSE comprende tutta la superficie segnata sul piano con colore arancio.
2. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

a)	indice di sfruttamento	0.6
b)	indice di occupazione	25%
c)	altezza del fabbricato	10.00 m
d)	le distanze da confine sono quelle previste all'art. 13	
e)	abbuono per piani di quartiere facoltativi	0.1

Le parti dei fondi inclusi nella zona a tratteggio verde oliva / arancio possono essere conteggiate nella superficie edificabile.

3. Dove sono istituite delle linee di costruzione gli edifici devono essere allineati sulle medesime.
4. Nelle zone con esclusione dell'edificazione non è ammessa l'ubicazione di edifici principali. Queste aree devono essere progettate ed arredate come spazi liberi annessi agli edifici.
5. La contiguità è ammessa.
Sono ammesse attività non o poco moleste compatibili con la residenza.
6. Inoltre all'interno della zona edificabile composta dai mappali No. 874 parte, 876 e 994 in località Rossolino, non è possibile inserire una strada di quartiere che possa permettere la suddivisione dell'area aperta all'edificazione.

ART. 51 ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA (RE)

1. La zona residenziale estensiva RE comprende tutta la superficie segnata sul piano con colore rosa.
2. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

a)	indice di sfruttamento	0.4
b)	indice di occupazione	25%
c)	altezza del fabbricato	8.00 m
d)	le distanze da confine sono quelle previste all'art. 13	

Art. 11 Definizioni**1. Definizioni contenute nella legge edilizia e nella LALPT**

Per le definizioni dell'indice di sfruttamento (Is), dell'indice di occupazione (Io), della superficie utile lorda (SUL), della superficie edificabile del fondo (SEF), della superficie edificata (SE), delle distanze e del modo di misurarle, dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla, come pure della sistemazione del terreno o di altre analoghe norme edificatorie generali valgono le norme della LE e del RALE e della LALPT.

2. Indice di edificabilità

L'indice di edificabilità (Ie) è il rapporto tra il volume fuori terra della costruzione, calcolato secondo le norme SIA N. 416, e la superficie edificabile del fondo (SEF).

ART. 12 ALTEZZA DELL'EDIFICIO

1. L'altezza di un edificio è misurata dal terreno sistemato al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto.
2. Per edifici contigui l'altezza è misurata per ogni singolo edificio. Analogamente si procede per costruzioni in pendio, articolate sulla verticale ("a gradoni"), a condizione che si verifichi tra i corpi situati a quote diverse una rientranza di almeno 12 metri.
3. Per tetti a falde è ammessa una pendenza massima del 40%.
4. Nel caso di terreni con forte pendenza (in generale con andamento del terreno oltre il 40%) nelle zone RE, RSE e RSI può essere concessa, a titolo eccezionale, una maggior altezza dell'edificio di 1.00 m rispetto alle disposizioni delle rispettive zone.

ART. 13 DISTANZA DA CONFINE

1. La distanza minima verso il fondo privato di un edificio con facciate non superiori ai 20.00 m di lunghezza deve essere di:
 - a) 3.00 m per gli edifici ubicati nella zona RE, IV
 - b) 4.00 m per gli edifici ubicati nelle zone RSE, RSI e AR/CO Ponte del Picio
 - c) 5.00 m per gli edifici ubicati nelle zone RI e AR/CO Pizzamiglio
2. Nel caso di realizzazioni di costruzioni contigue, le norme sulle distanze da confine non sono applicate.
3. Se la facciata dell'edificio misura oltre 20.00 m di lunghezza, la distanza da confine deve essere aumentata di 0.30 m per ogni m o frazione di m di maggior lunghezza; questo fino a che la distanza raggiunga la misura pari a $\frac{2}{3}$ dell'altezza dell'edificio.

ART. 14 DISTANZA TRA EDIFICI

1. La distanza tra edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine.
2. La distanza minima tra edifici su fondi contigui deve essere di:
 - a) 6.00 m per la zona RE
 - b) 8.00 m per le zone RSE, RSI e AR/CO Ponte del Picio
 - c) 10.00 m per le zone RI e AR/CO Pizzamiglio

e ciò fino ad una lunghezza del fabbricato di 20.00 m. Oltre questa lunghezza del fabbricato la distanza tra edifici è pari alla somma delle distanze da confine stabilite dall'art. 13 capoverso 3.
3. Per nuove costruzioni, verso edifici esistenti prima dell'adozione del PR e situati rispetto al confine ad una distanza inferiore a quella prevista dalle norme, è applicabile la sola distanza da confine prevista dalle presenti norme, ritenuto in ogni caso una distanza minima di 6.00 m.

ART. 22 PARCHEGGI

1. Per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti, la formazione obbligatoria di posteggi o autorimesse deve essere calcolata in base alla seguente tabella (elaborata secondo le Norme VSS SN 640-601 a)

tipo di utilizzo	posteggi per abitanti o posti lavoro	visitatori o clienti
Residenziale: appartamenti, case unifamiliari	1 P ogni appartamento	1 P ogni 4 appartamenti
Negozi alimentari non alimentari	1 P ogni 100 m ² SUL ma almeno 0.5 P ogni posto lavoro	1 P ogni 40 m ² SUL (2) 1 P ogni 100 m ² SUL (2)
Ristorazione e alberghi ristoranti, caffè sale conferenze, salette alberghi	1 P ogni 40 posti a sedere - 1 P ogni 7 camere	1 P ogni 6 posti a sedere 1 P ogni 10 posti a sedere 1 P ogni 2 camere
Servizi, artigianato, industria di utilizzazione pubblica intensiva predisposti per utilizzazione pubblica non predisposti per utilizzazione pubblica fabbricazione industriale	- 1 P ogni 80 m ² SUL ma almeno 0.5 ogni posto lavoro - 1 P ogni 150 m ² SUL ma almeno 0.5 ogni posto lavoro	1 P ogni 50 m ² SUL (3) 1 P ogni 100 m ² SUL (4) 1 P ogni 300 m ² SUL (5) (1)
Utilizzazioni speciali: cinema, luoghi di culto, luoghi di incontro, ospedali, impianti sportivi, case per anziani e di cura	(1)	(1)

Resti superiori a 0.5 sono da arrotondare per eccesso

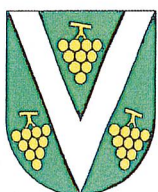
- (1) stabiliti caso per caso (in base a SN 640 601 a)
 (2) carico e scarico merci da considerare separatamente
 (3) per es. sportelli di banche, poste,...
 (4) per es. studi medici, parrucchieri, uffici viaggi
 (5) per es. superfici destinate esclusivamente ad uffici

Marco Piccinelli

Da: Ufficio Tecnico Comune di Vacallo <ufficiotecnico@vacallo.ch>
Inviato: mercoledì, 14 gennaio 2026 15:18
A: 'Marco Piccinelli'
Oggetto: R: 308 - Perizia Sig. Ferrari a Vacallo

Egregio Arch. Piccinelli,

sul fondo 1627 era stata rilasciata una licenza edilizia in data 08.10.2019 per l'edificazione di una casa monofamiliare alla società FABB SA, quando il proprietario era ancora il Sig. **[REDACTED]**.
Tale licenza edilizia è stata rinnovata il 22.11.2021, sempre a FABB SA e proprietario **[REDACTED]**.
Il progetto non è mai stato realizzato e la licenza è scaduta.
A disposizione per eventuali altre informazioni, porgiamo cordiali saluti.



UTC - Vacallo
E. Fontana

tel. +41 91 6952704
email: leonora.fontana@vacallo.ch
ufficiotecnico@vacallo.ch

Da: Marco Piccinelli <marco.piccinelli@officinarchitettura.ch>
Inviato: mercoledì, 14 gennaio 2026 14:41
A: 'Arch. Carlo Fibioli' <carlo.fibioli@officinarchitettura.ch>; ufficiotecnico@vacallo.ch
Oggetto: 308 - Perizia Sig. Ferrari a Vacallo
Priorità: Alta

Spettabile

-Ufficio Tecnico del Comune di Vacallo

Egredi Signori

Come da documentazione allegata siamo stati incaricati dall'Ufficio Esecuzioni di procedere con l'allestimento della valutazione della particella no. 1627 di Vacallo

Vi chiediamo cortesemente se presso i vs archivi è presente documentazione inerente ai progetti presentati sul suddetto sedime, se vi sono domande di costruzioni approvate o licenze edilizie in essere

Ringraziando anticipatamente per la disponibilità, restiamo in attesa di un gradito riscontro

A vostra disposizione per ulteriori informazioni, vogliate gradire i migliori saluti

Per lo studio d'architettura
Architetto Marco Piccinelli

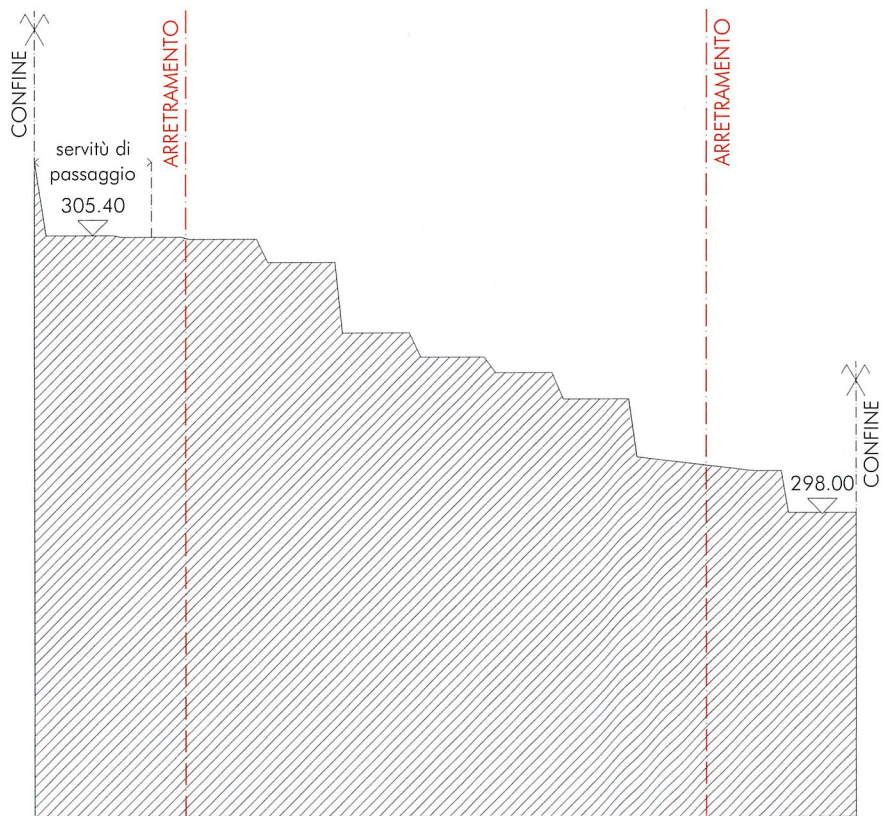


Via Cappellino Sora 18/D
CH - 6855 Stabio
+41(0)91.647.36.20
carlo.fibioli@officinarchitettura.ch

INQUADRAMENTO, PLANIMETRIA CON INDICAZIONI PR E SEZIONE INDICATIVA







DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





