

VALUTAZIONE IMMOBILIARE



Proprietario

Schiavi Massimiliano

Committente

Ufficio di esecuzione - Mendrisio

Scopo della stima

Determinare il valore delle proprietà
per vendita all'asta

Data di riferimento

luglio-settembre 2025

Rancate, 28.11.2025

Il valutatore: Alessandro Coduri Esperto MAS
REM (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 di mercato.....	3
1.4.1 Definizione.....	3
1.4.2 Questioni tecniche-questioni giuridiche.....	4
1.5 Circostanze particolari, riserve.....	4

2 OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

2.1 Oggetto della stima.....	4
2.2 Registro fondiario.....	5
2.3 Dati Ufficiali.....	6
2.4 Edificio.....	6
2.5 Qualificazione.....	7
2.6 Mercato immobiliare generale.....	7
2.7 Classe di posizione.....	7
2.8 Condizioni, durata di vita residua.....	8
2.9 Sostenibilità.....	8
2.10 Calcoli.....	9

3 INDAGINE SULLE SOSTANZE NOCIVE9

4 ASSICURAZIONE STABILE.....9

5 VALORE DI LIQUIDAZIONE FORZATA..... 10

1 OSSERVAZIONI PRELIMINARI

1.1 Situazione iniziale, incarico

L'Ufficio di esecuzione di Mendrisio mi ha incaricato di allestire la perizia del fondo particella n.° 2539 di Stabio (San Pietro) per la vendita all'asta.

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

1.2 Basi, documentazione

- Estratto del registro fondiario (datato 00.00.2025),
- estratto mappa, fotocopia
- norme di Piano Regolatore ricevute da ufficio tecnico comunale,
- dati e piani (parziali) della domanda di costruzione ricevuti da Ufficio tecnico comunale,
- rilievo fotografico, sopralluogo delle condizioni locali.

1.3 Giorno di riferimento, validità

Ho esperito regolare e attento sopralluogo il 19.06.2025 e 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 i summenzionati committenti e solo per lo scopo di valutazione di cui al pto. 1.1.

Il valutatore declina ogni responsabilità in caso di altro utilizzo di questa perizia.

1.4 Valore di liquidazione forzata

1.4.1 Definizione

L'incarico consiste nella determinazione del valore di liquidazione forzata delle proprietà così come oggi si presentano.

Secondo lo SWISS VALUATION STANDARD (3.a edizione anno 2017 / par. 4. – pag. 263 e seguenti) *"il valore di liquidazione forzata corrisponde all'importo stimato che può essere con ogni probabilità conseguito in condizioni normali nell'ambito di una transazione, tuttavia sempre secondo il presupposto di un periodo di commercializzazione relativamente troppo breve, e rappresenta pertanto per il cedente meramente un risultato subottimale.*

Il valore di liquidazione forzata può anche entrare in gioco tra un venditore non disponibile alla vendita e un acquirente pronto all'acquisto che acquisisce l'immobile nella consapevolezza dello svantaggio per il venditore.

1.4.2 Questioni tecniche-questioni giuridiche.

Di regola le valutazioni del valore di mercato 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

Le strutture architettoniche esistenti vengono valutati con un semplice sopralluogo.

Non è nota la data della certificazione di sicurezza dell'impianto elettrico dell'edificio (RaSi) tenuto conto che si tratta di un edificio edificato nel 2005 la certificazione giunge a scadenza nel 2025, segnale che in caso di vendita dell'immobile trascorsi 5 anni dalla data di certificazione l'acquirente è tenuto a presentare una nuova certificazione.

Non è nota la presenza di gas radon nella costruzione, la mappatura del sito ufficiale dell'Ufficio federale della sanità pubblica indica: -probabilità di superare il limite di riferimento del radon di 300 Bq/m³: **28** % (indice di confidenza: elevato).

Il fondo non risulta inquinato -verifica odierna estrapolata dal catasto cantonale dei siti inquinati, senza garanzia alcuna-, testo: *l'indicazione riportata non ha tuttavia alcun effetto giuridico vincolante ai sensi della legislazione in materia; a tal fine fa stato unicamente l'apposito estratto rilasciato dall'ufficio dei rifiuti e dei siti inquinati dei rifiuti (URSI).*

La valutazione non tiene conto di un eventuale minor valore per quanto sopra citato, un'indagine approfondita può essere eseguita se espressamente richiesto dal committente.

Sono presenti delle fioriture di pittura in due pareti dovute a infiltrazioni esterne; il proprietario comunica in sede di sopralluogo di avere provveduto alla sistemazione e che verrà dato seguito al ritinteggiamento.

2 Oggetto della valutazione

2.1 Oggetto della stima

Si tratta di una casa d'abitazione quasi d'amatore per certi aspetti architettonici, di grandi dimensioni arretrata dalla strada principale, spazi interni ben suddivisi coordinati, con giardino.

Edificio edificato nel 2004, ripartito su un piano seminterrato e due piani fuori terra. Gode di una buona esposizione soliva giornaliera e di bella vista aperta antistante. La costruzione si situa nella piana di San Pietro località Pietane, raggiungibile da Via Campagnola 12E.

Il fondo è di forma irregolare per una superficie di mq. 667.

Suddivisione spazi interni:

Piano cantina	autorimessa (due posti auto), locale tecnico, atrio, scala al Piano terreno, disponibile, lavanderia
Piano terreno	entrata, soggiorno con camino-girofuoco, locale fitness a due livelli (scala), cucina-pranzo, con accesso al giardino da ogni locale, scala ai piani, guardaroba, bagno.
Piano Primo	scala dal Piano terreno, disimpegno, vano vista soggiorno, terrazzo, due camere, bagno, camera matrimoniale con disimpegno, guardaroba e bagno padronale, terrazzo
Esterno	giardino piano, murature, camminamenti in lastre prefabbricate e acciottolato, piazzale autorimessa in cemento liscio. Due posti auto scoperti.

2.2 Registro fondiario definitivo

Si rimanda alla lettura del documento specifico allegato in perizia, per la privacy del proprietario viene prodotto solo parzialmente.

Copertura del suolo

A	edificio	mq. 215
NE	superficie non edificata	
	- rivestimento duro	
	- humus	mq. 452

Servitù: diverse regolano Oneri e Diritti di limitazione altezza costruzioni, allacciamento e passaggio canalizzazioni

Le servitù non incidono sul valore finale.

Menzioni: comproprietà coattiva part. 1488 sup. mq. 387
- quota F 1/8 - sup. di pertinenza mq. 48

Valore globale di stima
Aggiornamento intermedio 2017 Fr. 756'818.-

Ripartita in:

Terreno					
terreno complementare	mq.	667	Fr.	118.-	Fr. 78'508.-
Edifici					
A	edificio abitativo	mq.	215		Fr. 678'310.-

2.3 Dati Ufficiali

Il Piano regolatore di Stabio situa il fondo nella Zona residenziale estensiva ZRE edificabile con Indice di occupazione I.O. = 40%, Indice di sfruttamento I.S. = 0.50, Area Verde A.V. = 30%, H max. = ml. 0.00

Il comune di Stabio ha di recente istituito la nuova zona di pianificazione con le previsioni di edificazione in rapporto alla scheda R6 cantonale, per il fondo in esame e dai dati in possesso risalenti al 6.05.2015 risulta:

- indice di sfruttamento (I.s.) = 0.51 superiore a 0.50
risulta una maggiore SUL di mq. 3.63.
- indice di occupazione (I.O.) = 33% inferiore al 40%
- area verde = mq. 337.00 superiore a mq. 200.10

A Registro fondiario non risulta iscritta alcuna acquisizione di indici da fondi limitrofi, il risultato finale della valutazione tiene conto dello stato attuale.

Per quanto riguarda le abitazioni quali residenza secondaria, attualmente la soglia massima concessa del 20% non è superata (ricerca odierna – estratto dal sito della Confederazione Svizzera), senza garanzia alcuna da verificare.

2.4 Edificio, tipo di costruzione

Si tratta di una costruzione per certi aspetti architettonici di aspetto artistico caratterizzato dallo spazio quale base architettonica con composizione particolare interna, edificata nel 2004, eseguita esternamente e strutturalmente con pareti in calcestruzzo armato a vista (interno ed esterno) e murature interne in cotto intonacate, pareti contro terra e solette in calcestruzzo armato a vista, tetto piano. L'edificio è predisposto per il risparmio energetico.

La sistemazione esterna è a prato e alberi di medio fusto, piazzale-camminamenti-acciottolato-ghiaietto, murature di sostegno in calcestruzzo armato e recinzione totale.

Le finiture sono di buon livello in sintonia con l'edificio.

Caratteristiche tecniche dell'edificio:

- impianto di riscaldamento a gas, distribuzione con serpentine a pavimento, camino (soggiorno) girevole originale di design,
- impianto sanitario sotto muro con apparecchi sospesi e vasca idromassaggio di design, doccia bagno turco, arredo di buon livello (locale benessere con televisione, imp. deumidificatore/purificatore e luci con sistema di illuminazione modulare a colore compreso interno vasca doccia,
- impianto elettrico sottomuro, in diversi locali sensori rilevamento persona per acc./spegn., diverse videocamere di sorveglianza, citofoni con videocamera, climatizzazione nei piani abitabili,
- impiantistica tecnica per impianto di sicurezza, WIFI, impianto audio , ecc.,
- pavimenti in gres porcellanato e in legno acero canadese,
- porte d'entrata blindata, interne a cassetta in legno impiallacciato anta prefinita,
- serramenti in alluminio, in parte gran parte scorrevoli, con vetratura termica antisfondamento e sensori di sicurezza antintrusione,

- scuri in alluminio azionati elettricamente separati e in blocco
- terrazza al 1.P. con copertura in vetro e tendoni, luci modulari a pavimento e a soffitto,
- irrigazione automatica del giardino,
- murature si sostegno in calcestruzzo armato, recinzione parziale, scala e camminamenti,

2.5 Qualificazione

La costruzione è posta in posizione rialzata rispetto all'accesso, nel comune di Stabio ubicazione *Pietane*.

La zona è tranquilla, posta in un buon contesto paesaggistico con buona esposizione soliva.

Accesso autostradale, ferroviario e centri commerciali a circa cinque-dieci minuti. Servizio autobus postale distante; scuole dell'infanzia, elementari e le medie nel comune, servizi nelle immediate vicinanze.

Il moltiplicatore d'imposta è fissato al 65 % sotto la media cantonale e di sicuro interesse per un insediamento abitativo.

2.6 Mercato immobiliare generale

Per una buona parte della regione del Mendrisiotto la richiesta di abitazioni in proprietà o in locazione è in leggera ripresa, il comune di Stabio si trova in un buon contesto regionale, risente del traffico di confine.

Il mercato risente dell'ingente costruzione di nuovi edifici abitativi negli ultimi anni, di un impoverimento del potere di acquisto e di un fermo della crescita demografica. La situazione di cataclisma Corona Virus, Covid-19, l'insicurezza tra la popolazione e la fortissima incertezza a riguardo della tecnologia e dei mercati globali causata sia dalla pandemia che dalle attuali crisi di conflitto mondiale condizionerà per un tempo medio-lungo l'evoluzione del contesto economico, del mercato finanziario e di riflesso quello immobiliare caratterizzato da una mancanza di disponibilità dovuta ai minori introiti.

Gli indicatori formulati dagli istituti di credito evidenziano una ripresa dei mercati con un aumento dei prezzi e delle contrattazioni immobiliari dovuto ad una stagnazione dell'inflazione e dei tassi d'interesse ipotecario ai minimi livelli.

Di conseguenza i valori che seguiranno non possono tenere conto **dell'incertezza** attuale e il peso che si avrà sul mercato immobiliare.

Per l'edificio in esame con l'imposizione artistica quasi personale l'interesse può essere ristretto ad una cerchia particolare di acquirenti (amatori) per un oggetto esclusivo.

2.7 Classe di posizione

Il comune di Stabio è a vocazione residenziale con una accentuata componente artigianale-industriale ben posizionata nella piana riservata all'industria, strutture di ritrovo pubblico, casa anziani, centro benessere, raggiungibile con automezzi dalla rete viaria regionale.

La zona è attrattiva.

CP = 4.75

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 = $4.75 \times 6.25\% = \text{arr. } 30$ corrispondente a 30/70esimi.

2.8 Condizioni, durata di vita residua

L'edificio è in costruzione massiccia.

La distribuzione dei locali e la statica sono convenienti.

Non vi è vetustà sul piano economico, funzionale e della modernità.

Per il calcolo degli accantonamenti necessari e del deprezzamento tecnico vengono utilizzate le seguenti durate di vita complessiva (tra parentesi figura la durata di utilizzo residua):

- Struttura grezza DVC 100 anni (DVR 100 anni)
- Rivestimento dell'edificio DVC 50 anni (DVR 35 anni)
- Installazioni DVC 35 anni (DVR 25 anni)
- Allestimenti fissi DVC 20 anni (DVR 15 anni)

2.9 Sostenibilità

La sostenibilità di un edificio è oggi particolarmente discussa per gli effetti che produce sul valore da attribuire ad un edificio.

Lo SWISS VALUATION STANDARD (3.a edizione anno 2017 / par. 7 – pag 285 e seguenti) richiedono espressamente un'analisi della sostenibilità per la determinazione del valore.

Nel caso specifico viene indicata una percentuale stabilita nei fattori finali di incremento/deprezzamento.

2.10 Calcoli

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

Imp. Arrotondati

Costi di riproduzione

Il volume dell'immobile è stato estrapolato dalla tabella allestita dal progettista per la domanda di costruzione

- ca. mc. 1600

* valore a nuovo: Fr.1'726'000.-

Età tecnica

* media 10 anni

Deprezzamento

* valore Fr. 133'000.-

Valore del terreno

* complementare Fr. 740'000.-

Fattori di incremento / deprezzamento

Fattori di incremento/deprezzamento Sito, posizione, soleggiamento, tranquillità, arretrato dalla strada, vista libera aperta colline e montagne, moltiplicatore d'imposta al 65%, sostenibilità

Risultato dei due fattori: + 3 % Fr. 70'000.-

La propensione ad oggetto d'amatore non è quantificabile, l'apprezzamento può essere solo personale.

Distinta dei singoli valori

Costi di riproduzione	Fr.	1'726'000.-
Deprezzamento	./.	<u>Fr. 133'000.-</u>
	Fr.	1'593'000.-
Terreno	Fr.	740'000.-
Fattori incr. / depr.	Fr.	70'000.-
Oggetto d'amatore – non quantificabile	Fr.	<u>0.-</u>
Totale	Fr.	2'403'000.-

3 Indagine sulle sostanze nocive

Non mi sono soffermato sulla presenza di sostanze nocive presenti nell'ambiente, al riguardo e se desiderato dal committente rinviamo ad un ufficio specializzato.

4 Valore assicurativo

Non è noto.

5 Valore di liquidazione forzata

CHF. 2'400'000.-

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 dall'interesse dei possibili acquirenti, quindi maggiore e difficilmente quantificabile.

* calcoli 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.

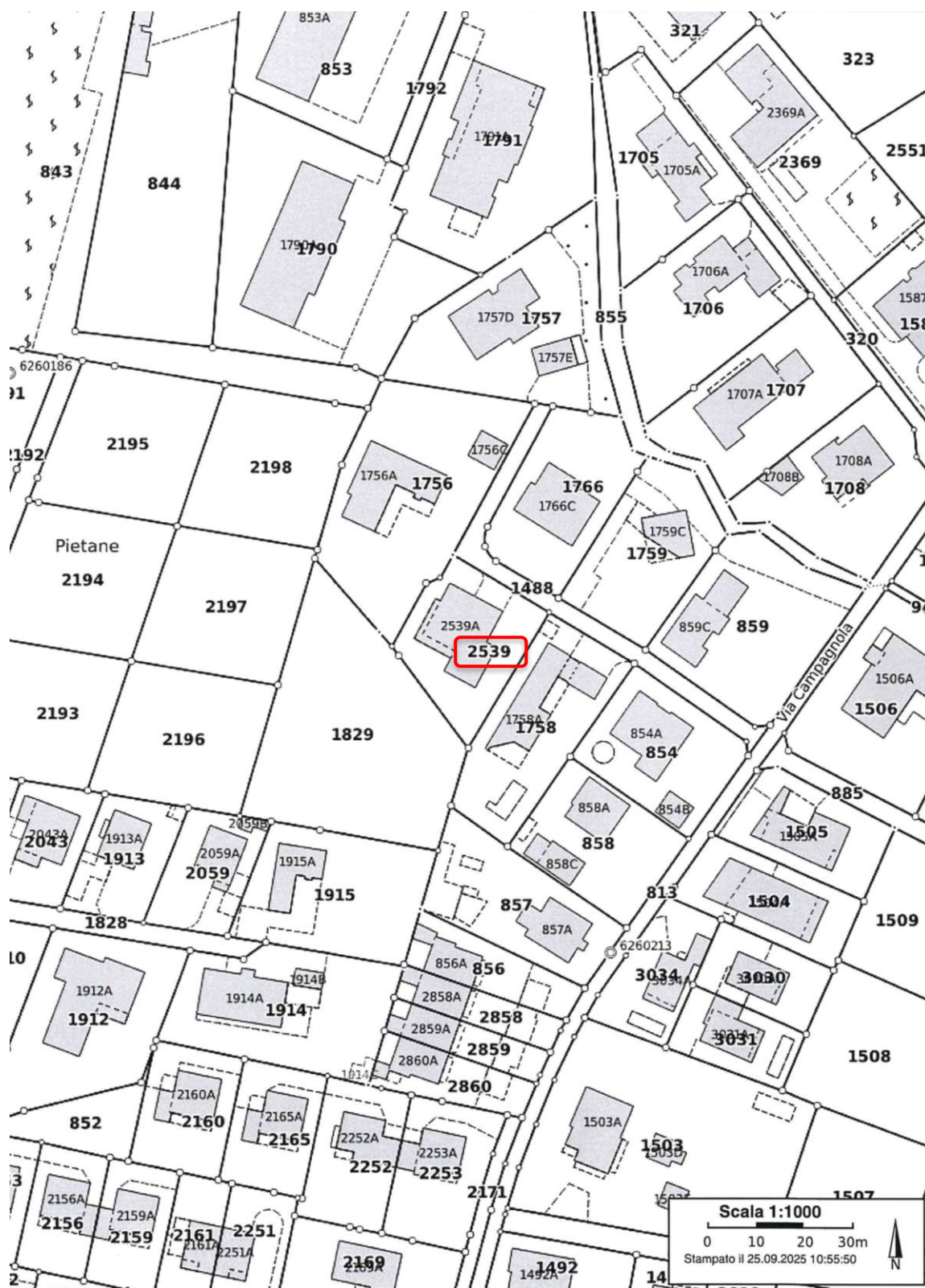
In fede, il perito:

Alessandro Coduri

Allegati:

- fotocopia estratto mappa con demarcazione in rosso del fondo mappale n.° 2539
- Estratti del registro fondiario
- documentazione fotografica
- piani edificio ricevuti da Ufficio tecnico (depositati presso l'Ufficio di esecuzione di Mendrisio)

Estratto mappa



ti  Repubblica e Cantone
Ticino

<https://map.geo.li.ch> è una piattaforma pubblica accessibile per la ricerca di geoinformazioni. Nonostante si presti grande attenzione all'esattezza delle informazioni pubblicate, l'Amministrazione cantonale declina ogni responsabilità per la correttezza, l'attualità, l'affidabilità e la completezza di tali informazioni. Fonte: Amministrazione cantonale e Ufficio federale di topografia swisstopo, <https://www4.li.ch/dg/sa/ugeo/temi/geoportale-ticino/geoportale/condizioni-utilizzo>

1/1

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: STABIO
Numero fondo: 1488
Superficie totale: mq 387
Ubicazione: Pietane
Numero piano: 14
Intavolazione nel SIFTI: 28.09.2000

COPERTURA DEL SUOLO

NE mq 387 SUPERFICIE NON EDIFICATA
- RIVESTIMENTO DURO

PROPRIETA'**Comproprietà coattiva**

A	2/8	Part. 1756	RF di STABIO
B	2/8	Part. 1757	RF di STABIO
C	1/8	Part. 1758	RF di STABIO
D	1/8	Part. 1759	RF di STABIO
E	1/8	Part. 1766	RF di STABIO
F	1/8	Part. 2539	RF di STABIO

FRAZIONAMENTO, DG 1318/29.05.1974
MODIFICA DELLA COATTIVA, DG 2911/18.04.2001
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 11258/02.12.2009

pagina 1 di 2

T160894/06.10.2025/09:27:07



SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) O. ALLACCIAMENTO CANALIZZAZIONEa favore RF di STABIO part. 1756, 1757, 1758, 1759, 1766, 2539
DG 7483/22.09.1992, DG 2910/18.04.2001**B) O. PASSAGGIO CANALIZZAZIONE**a favore RF di STABIO part. 1756, 1757, 1758, 1759, 1766, 1829,
2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2539
DG 7483-S/22.09.1992, DG 2910/18.04.2001**ONERI FONDIARI**

Nessun onere fondiario.

MENZIONIPIANO REGOLATORE
DG 1138/08.05.1978

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

Mendrisio, 06.10.2025 09:27

L'Ufficiale dei registri



VALORI DI STIMA

Comune di Stabio

Fondo 1488

Superficie totale mq 387

Valore globale di stima

6.788 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

Terreno edificabile

387 mq

6.788 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

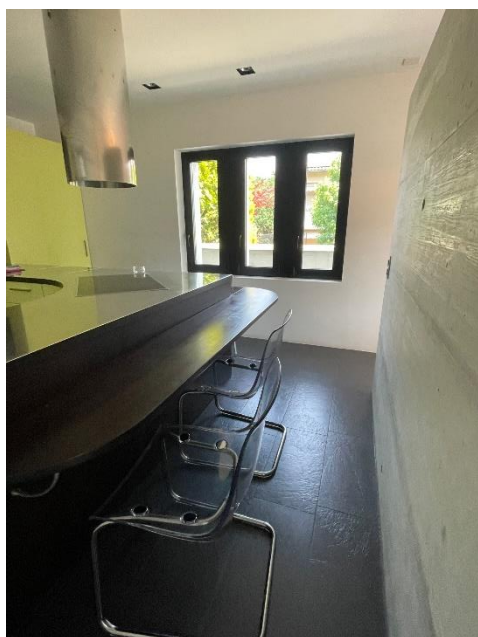
Mendrisio, 06.10.2025 09:27

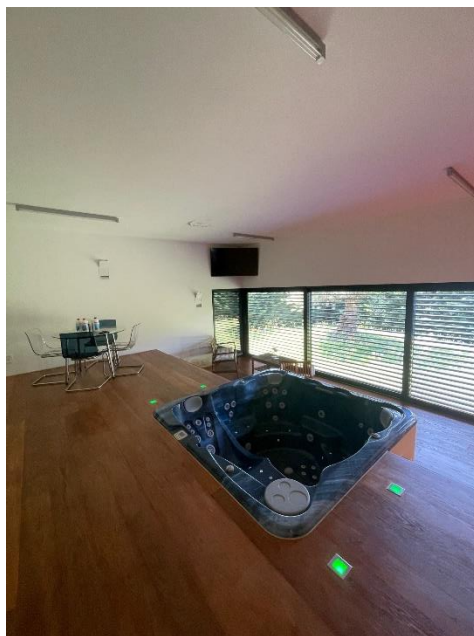
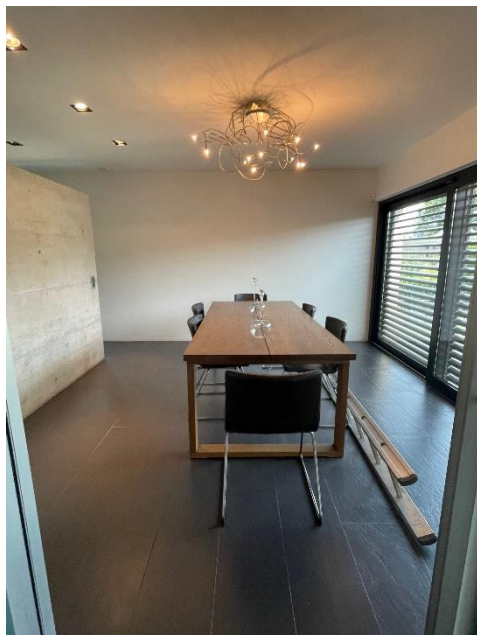
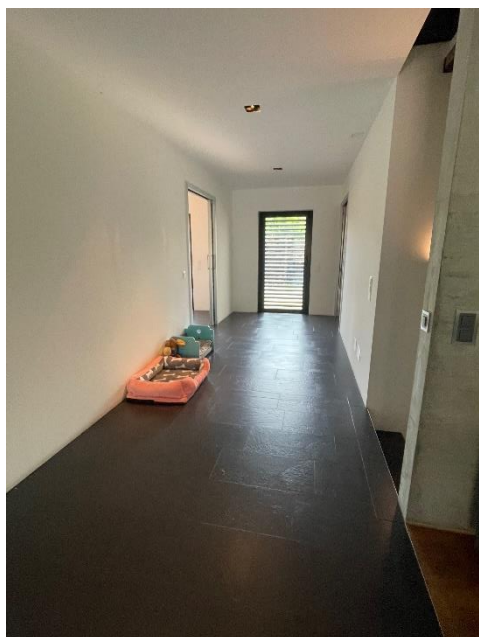
T160894/06.10.2025/09:27:09



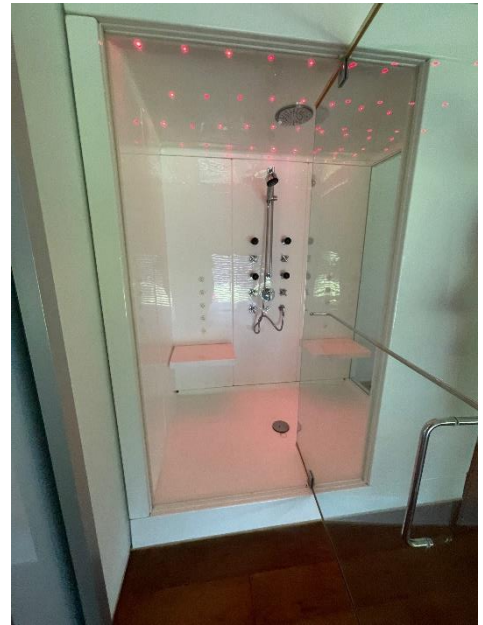
Servizio fotografico

Interni Piano Terreno









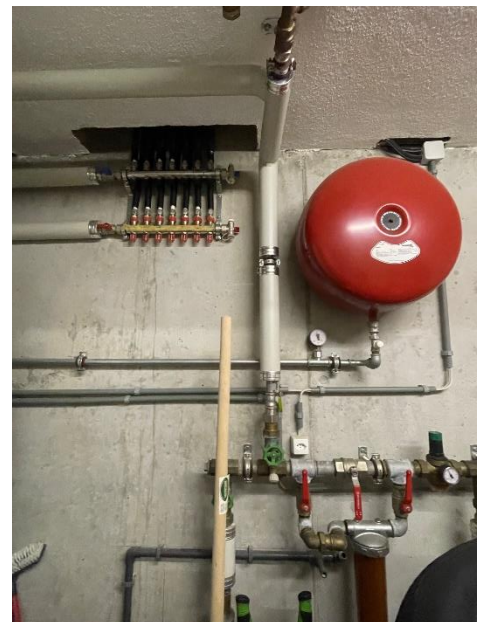




Interni Piano Cantina

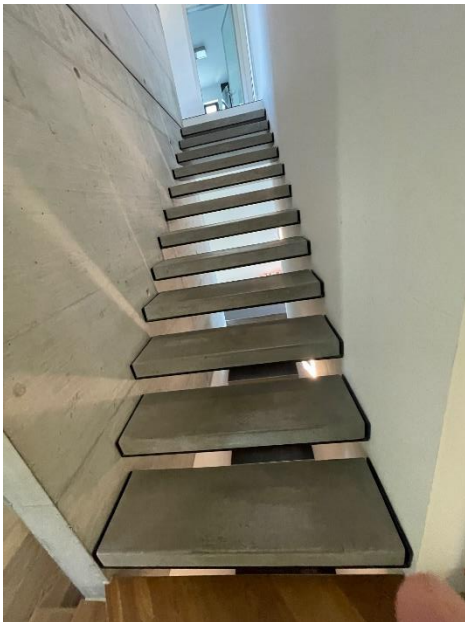


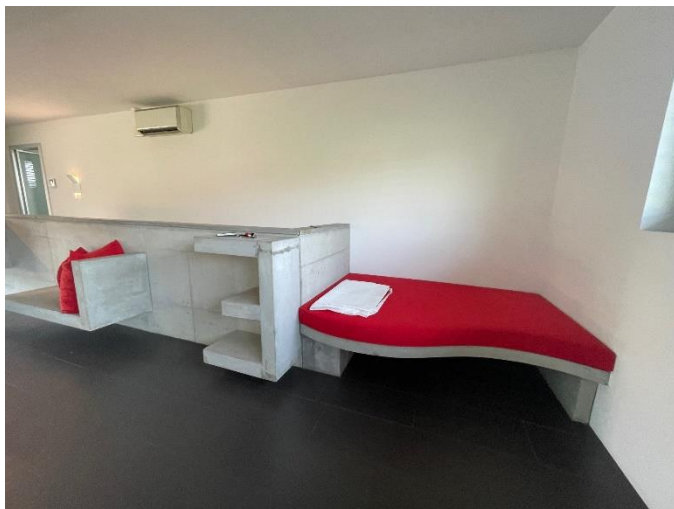
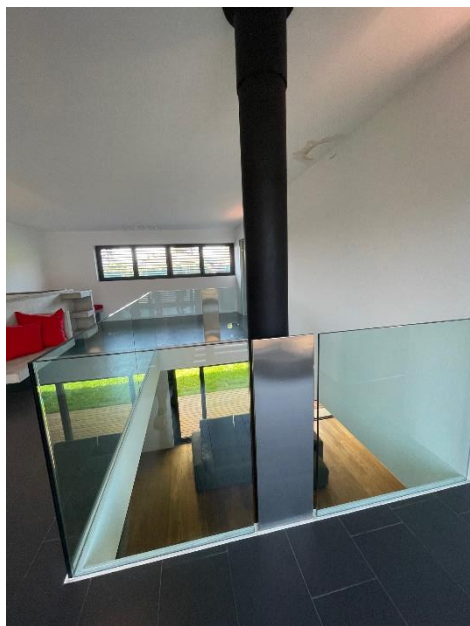


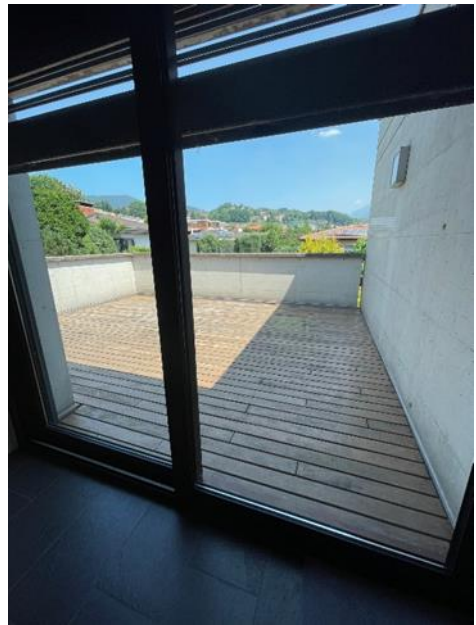


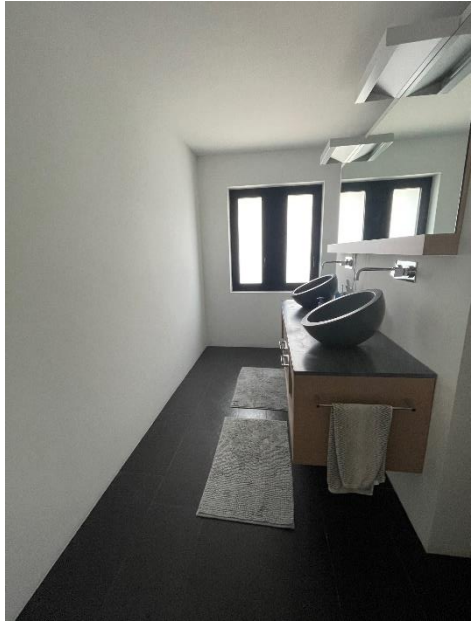
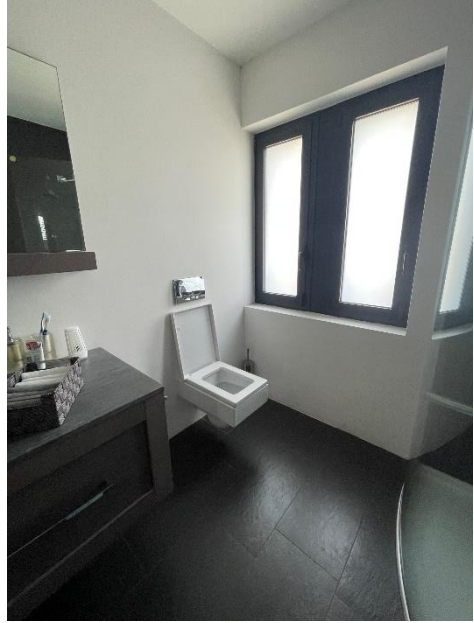


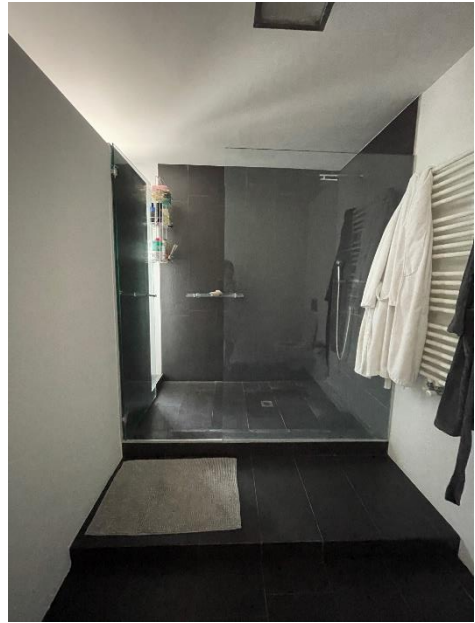
Interni Primo Piano



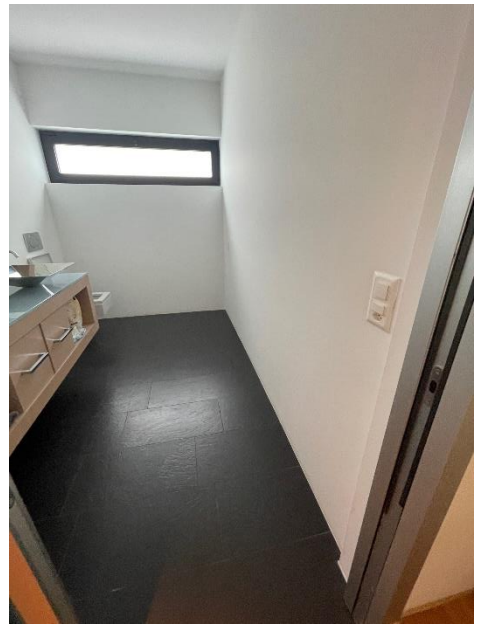


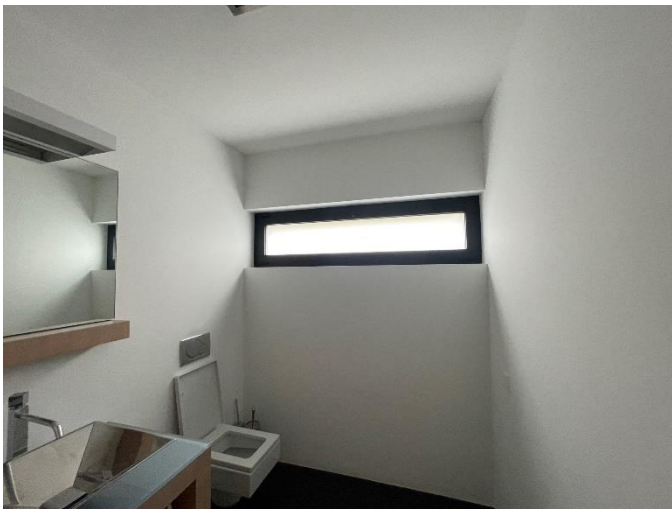












Vista dal Primo Piano



Vista dalla terrazza camera matrimoniale al Primo Piano



Esterno





Accesso pedonale



Accesso stradale

