
STIMA IMMOBILIARE

STIMA DEL VALORE VENALE SECONDO Sirea / SIV SVS



FONDO

MAPPALE 664 RFD

COMUNE DI Vacallo

PROPRIETÀ

Vando AG, Losanna

COMMITTENTE

**Ufficio dei fallimenti
6850 Mendrisio**

GIORNO DI RIFERIMENTO DELLA STIMA

23.07.2019

ANNE-FRANCE AGUET,

architetto epfl / otia / reg a perito CAS / SIV Sirea / Supsi


Via del Collegio 1, 6850 Mendrisio e-mail: annefrance.aguet@bluewin.ch

+41 91 646 97 83

SOMMARIO

OSSERVAZIONI PRELIMINARI	4
Situazione iniziale, incarico	4
Basi, documentazione	4
Giorno di riferimento, validità	5
Valore venale dell'immobile	5
Circostanze particolari, riserve.....	6
DESCRIZIONE DELL'OGGETTO.....	7
Situazione	7
Oggetto della stima	8
Registro fondiario	8
Dati ufficiali.....	9
VALUTAZIONE	11
CALCOLI	11
Vetustà tecnica	13
Valore venale.....	14
OSSERVAZIONI CONCLUSIVE	14
Raccomandazione.....	14
ALLEGATI	15

RIASSUNTO

INDIRIZZO	Via Giovanni Zürcher 3 6833 Vacallo		
PROPRIETÀ	Vando SA, Losanna		
QUALIFICA	Regione Posizione dell'immobile Stato dell'immobile Possibilità di vendita	** ** * **	Media Media Discreto Media
REGISTRO FONDIARIO	Comune Fondo Nr. Superficie del fondo	Vacallo RFD 664 531 m ²	
CRONOLOGIA	Anno di costruzione Ristrutturazione	Inizio anni '60 Nessuna informazione in merito	
INFORMAZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE		Stabile di 6 appartamenti	
SUPERFICI e VOLUME	SUL Volume SIA 416	Circa 462 m ² appartamenti, 537 m ² compreso scala Circa 2'470 m ³	
COSTI DI RINNOVO	Costi di riproduzione	CHF	Circa 1'700'000.-
	Vetustà	CHF	Circa 740'000.-
VALORE VENALE	dell'intera proprietà	CHF	Circa 1'250'000.-
VALORE DI REDDITO	Reddito teorico lordo ottenibile	CHF	81'840.-
TASSO D'INTERESSE	Tasso base	Netto	2,21%
	Costi		1,20%
	Accantonamenti		0,70%
	Tasso di capitalizzazione	Lordo	4,11%
STANDARD DELLA PERIZIA		SIV Schweizerische Immobilienschätzer Verband SVS Swiss Valuation Standards	

OSSERVAZIONI PRELIMINARI

Situazione iniziale, incarico

L'allestimento di questa perizia è stato assegnato al perito Anne-France Aguet da parte dell'ufficio dei fallimenti di Mendrisio il 17 luglio 2019. La presente stima è stata allestita per determinare il valore venale della proprietà situata Via Zürcher 3 a Vacallo.

Il perito conferma di essere in grado, sulla base delle sue conoscenze specialistiche nel ramo dell'edilizia e della sua formazione quale architetto diplomata dal Politecnico federale di Losanna e perito immobiliare CAS in Real Estate Valutation dalla SUPSI di Lugano, di rispondere alle domande in merito alla valutazione del valore immobiliare del fondo oggetto di questa perizia e dichiara di accettare l'incarico.

Basi, documentazione

La presente perizia è stata elaborata sulle seguenti basi:

- estratto del registro fondiario (datato 17.07.2019)
- piano di situazione del geometra ufficiale,
- estratto delle norme di attuazione del piano regolatore in vigore consultate sul sito di Vacallo.ch,
- informazioni richieste all'ufficio tecnico comunale di Vacallo il 30.07.2019,
- pubblicazioni di Fahrländer Partner (Meta-analisi immobiliare, investimenti immobiliari in Svizzera),
- piattaforma online del SIV Sensor,
- consultazione del sito della confederazione per il tasso di riferimento nei contratti di locazione (www.bwo.admin.ch/themen/mietrecht/00282/index.html?lang=it),
- consultazione dei siti di offerte di oggetti da affittare e da vendere (www.comparis.ch,...) e della stampa locale,
- sopralluogo delle condizioni locali effettuato in data del 23.07.2019.

Giorno di riferimento, validità

Il sopralluogo dell'oggetto di questa perizia, è stato effettuato il 23 luglio 2019 in presenza di sig. Coduri, amministratore del palazzo. Non sono state riscontrate circostanze straordinarie.

Il giorno di riferimento della perizia è il 23 luglio 2019.

I valori calcolati hanno validità per un normale periodo di vendita e fino a che le circostanze effettive, economiche e giuridiche o altri fattori influenti sul valore dell'immobile non subiscono modifiche. Nel presente caso la durata di validità è limitata a 6 mesi.

Questa perizia viene allestita quale perizia di parte su incarico dell'Ufficio dei fallimenti. Ha validità unicamente per il summenzionato committente e solo per lo scopo di valutazione indicato al punto 1.1. Il perito declina ogni responsabilità in caso di altro utilizzo di questa perizia o di parti di essa.

Valore venale dell'immobile

Definizione

L'incarico consiste nella determinazione del valore venale dell'immobile.

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. In questa valutazione viene stimato un valore venale orientato alla vendita.

Il valore venale da calcolare tiene conto 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, i canoni locativi ottenibili sostenibilmente, la qualità e i rischi nonché i costi che dovranno essere sostenuti in futuro.

L'oggetto da valutare è una particella di terreno nella parte bassa di Vacallo sulla quale è costruita uno stabile di 6 appartamenti, 3 di 3,5 locali e 3 di 4,5 locali di standard modesto. Per tali oggetti il perito dispone di sufficienti dati di raffronto provenienti dalla zona in questione per poter calcolare il valore venale.

Questioni tecniche – Questioni giuridiche

Di regola le perizie del valore venale sono tenute a rispondere unicamente a domande di carattere tecnico. Le questioni giuridiche non sono contemplate dalla presente perizia. Laddove è chiamata a esprimersi su questioni giuridiche (scelta del metodo, scenari, ecc.), la presente perizia rimane entro i limiti della risposta alle questioni di natura tecnica e, inoltre, senza garanzia alcuna. Gli aspetti fiscali non sono considerati nella valutazione (TUI, imposta federale diretta, AVS, ...), prima di ogni attività di vendita si consiglia la consultazione di uno specialista del settore.

Circostanze particolari, riserve

La struttura architettonica esistente viene valutata con un sopralluogo semplice delle parti comuni e di 2 appartamenti sfitti. Le componenti edilizie non accessibili come le condotte sottomura o i materiali rivestiti non vengono portati alla luce. Si presuppone che le loro condizioni corrispondano al normale utilizzo senza influssi dannosi esterni. Non vengono effettuati calcoli statici per gli elementi portanti. Si declina ogni responsabilità per difetti di costruzione o danni non riconoscibili senza ulteriori indagini.

Non è stata eseguita alcuna analisi o misurazioni, sia per il valore del Radon, che per altri materiali a rischio per la salute e l'ambiente.

DESCRIZIONE DELL'OGGETTO

Situazione

Vacallo è un comune urbano residenziale e parte dell'agglomerato medio di Chiasso-Mendrisio. Si trova ad un'altitudine di 367 m/slm, conta circa 3'407 abitanti (2017); 36 % dei nuclei familiari appartengono a classi superiori, 34 % a classi medi e 30 % a classi modeste. Il comune contava alla fine del 2017 un effettivo di 1'853 unità immobiliari di cui il 22% di case unifamiliari e il 78% in case plurifamiliari. La percentuale di abitazioni sfitte è del 3,83%, fortemente superiore alla media nazionale (1,62%); questo corrisponde a 71 unità abitative delle quali il 61% sono di vecchia costruzione e l'83% di appartamenti in affitto.

Vacallo è situato a sud di Mendrisio, a confine con Chiasso, Morbio Inferiore e Breggia in Svizzera e Como, Maslianico e Cernobbio in Italia.

I centri urbani più velocemente accessibili col traffico motorizzati sono Chiasso a 8 minuti, Mendrisio a 14 minuti e Lugano a 30 minuti. A livello di trasporti pubblici, occorrono 8 minuti per raggiungere Chiasso, 28 minuti per Mendrisio, 48 minuti per Lugano.

Attualmente il moltiplicatore d'imposte è fissato a 90%.

Il fondo oggetto di questa stima è situato nella parte bassa a sud del comune, appena sopra l'autostrada in un quartiere di edilizia speculativa.

Si accede alla proprietà da una strada privata con diritto e onere di passo del fondo oggetto della stima e dei fondi confinanti.





Oggetto della stima

Si tratta di uno stabile costruito probabilmente all'inizio degli anni 1960.
Il sito, un quartiere speculativo di Vacallo è facilmente accessibile da una strada comunale.

Registro fondiario (valido al 17.07.2019)

Superficie del fondo	531 m ²
Proprietà	Vando SA
Oneri Fondiari	Nessun onere fondiario
Menzioni	Piano regolatore 10.11.1983 Oneri Lafe, 08.03.2011 (La presente legge limita l'acquisto di fondi da parte di persone all'estero, per evitare l'eccessivo dominio straniero del suolo indigeno). Fallimento 12.04.2018
Servitù	Diritto di passo con ogni veicolo a carico di RF part.585, 593, 631, 847 Vacallo Onere di passo con ogni veicolo a favore di part. 39, 585, 631, 847.
Diritti di pegno immobiliare	Ipotecche di 1°grado, per un totale di 2'150'000.- gravando anche il fondo 593 (Vacallo)(vedi estratto RF allegato).

Valore ufficiale

Calcolato il 04.06.2016	
Terreno complementare	87'307.-
Edificio abitativo	578'902.-
Totale valore globale di stima	<u>666'209.-</u>

Dati ufficiali**Piano regolatore attualmente in vigore****Zona residenziale intensiva**

Indice sfruttamento	1.0
Indice occupazione	25%
Supplemento per piano di quartiere facoltativo	0.1
Supplemento per alloggi a pigione moderata (2 supplementi non cumulabili)	0.1
Distanza verso confini	5 m
Contiguità esclusa	
Destinazione residenziale	
Molestia: attività non e poco moleste	
Altezza alla gronda	16 m

Indice di sfruttamento:

- consentito: superficie $531 \times 1.0 = 531 \text{ m}^2$
- edificato: $179 \text{ m}^2 \times 3 = 537 \text{ m}^2$ (superficie lorda utile)
- maggior sfruttamento: circa 6 m^2

Questo risultato indica che non si possono aggiungere superfici utili alle costruzioni esistenti.

Indice di occupazione:

- consentito: $531 \times 25\% = 132.75 \text{ m}^2$
- edificato: 179 m^2
- sorpasso possibilità di occupazione attuale: 46 m^2

Questi risultati implicano che non è possibile aumentare le superfici di occupazione del suolo e utile.

Inventario

l'edificio oggetto di questa stima non figura nell'inventario degli edifici sotto tutela. Non esistono quindi alcun vincolo limitativo in termini di tutela.

Assicurazione

Valore della somma assicurata non ricevuta

Edificio, tipo di costruzione

Edificio Costruzione di 3 piani abitabili + 1 piano cantina e 1 piano solaio sotto-tetto, senza ascensore.
 Struttura portante mista in cemento armato e muratura di mattoni intonacata, solette in travetti e pignatte.
 Tetto con struttura portante in legno e coperto di tegole.
 Approvvigionamento di calore tramite caldaia a nafta, corpi riscaldanti a parete.
 Pavimenti negli appartamenti rivestiti in telo vinilico tipo Novilon con disegni tipo parquet o piastrelle.
 Scala di distribuzione agli appartamenti in graniglia, finestra vano scala in vetro semplice.
 Ogni piano conta un appartamento di 3,5 locali e uno di 4,5 locali. Certe cucine sono state rifatte attorno agli anni '80, certe sono originali.
 Finestre in pvc con vetri doppi, protezioni solari tramite rolladen originali.

Sistemazione esterna Giardino stretto a confine con fondo 38 e piazzale asfaltato.

L'edificio è una costruzione di una sessantina di anni, senza isolamento termico particolare oltre alle finestre a doppi vetri negli appartamenti. Le cucine e i servizi igienici sono vetusti. L'insieme è in uno stato discreto e necessiterebbe di un rinnovo globale.

Dati calcolati (superfici e volumi)

Il sopralluogo è stato una semplice osservazione dello stato del luogo di un appartamento e degli spazi comuni (scala, solaio, cantine, lavanderia e locale tecnico), il perito non dispone di piani con misure e non è stato eseguito un rilievo, le superfici esatte non sono state comunicate, di conseguenza quelle considerate sono approssimative.

Superfici

SL	Superficie lorda utile	ca. 537m ²
----	------------------------	-----------------------

Cubature in base alla norma SIA 416

Volume attuale edificio	ca. 2'470 m ³
-------------------------	--------------------------

VALUTAZIONE

Qualificazione

Stabile in discreto stato di conservazione, abbastanza ben situato.

Mercato immobiliare generale

Nel complesso la situazione economica generale della regione è media. Secondo la valutazione di FPPE, anche se il livello dei prezzi dei terreni edificabili per il tipo di costruzione esaminato è piuttosto basso (da 380.- a 940.-/m² secondo la posizione), il mercato immobiliare di Vacallo è attualmente valutato come alto. Nei prossimi tempi non sono attesi sviluppi economici straordinari che potrebbero influire in modo determinante sulla situazione generale. L'oggetto della stima si trova a distanza ragionevole da Lugano e Mendrisio e, in termini di domanda e vendibilità, potrebbe essere venduto in un tempo medio.

Condizioni, durata di vita residua

L'edificio è in costruzione massiccia. La disposizione dei locali e la statica sono accettabili.

La struttura portante sembra in buone condizioni. Da informazioni richieste all'Ufficio tecnico comunale di Vacallo, non è stato possibile datare l'anno di costruzione, unicamente che era presente su dei piani del 1963, si considera di conseguenza che la costruzione ha una sessantina di anni. Non avendo nessun'informazione in merito ad eventuali interventi di rinnovo, ho solo potuto constatare che l'insieme è in uno stato vetusto anche se si vedono qualche intervento all'impianto elettrico, le finestre degli appartamenti non originali e la produzione di calore del 1983.

Per il calcolo degli accantonamenti necessari e della vetustà tecnica vengono utilizzate le seguenti durate di vita complessiva: struttura grezza DVC 100 anni, rivestimento dell'edificio DVC 50 anni, installazioni DVC 30 anni, allestimenti fissi DVC 25 anni.

CALCOLI

Calcoli preliminari

Valore locativo

In questa perizia il reddito ottenibile sostenibilmente viene determinato quale valore locativo teoricamente ottenibile annualmente **dopo il rinnovo** degli edifici senza cambiarne la distribuzione dei locali e lo standard di costruzione in base a oggetti simili di qualità simili e secondo dati medi svizzeri (ufficio federale di statistica / Fahrländer Partner).

Ad oggi, lo stabile conta 3 appartamenti sfitti e il totale dell'affitto mensile attualmente ottenuto corrisponde a CHF 2'288.- (corrispondeva a 3'988.- nel 2018 con un solo appartamento sfitto).

Vetustà tecnica**Costi di riproduzione** (per lo stesso standard di costruzione)

Edificio parte abitativa	1970 m ³	700.-	1'37900.-
Cantine	500 m ³	450.-	225'000.-
Sistemazione esterna piazzale giardino	4352 m ²	100.-	28'160.-
Costi accessori	5%		81'608.-
Totale costi di riproduzione			1'713'768.-

Età tecnica

Con l'analisi dello stato dell'edificio costruito circa 60 anni fa, senza particolari interventi di ristrutturazione salvo l'allacciamento elettrico e delle finestre in pvc a vetri doppi, si valuta la seguente vetusta:

Vetustà tecnica

Costi di riproduzione della struttura architettonica: CHF 1713'768.-

Rinnovo Struttura soggetta a rinnovi = 50% dei costi di riproduzione

Ciclo di rinnovo 35 anni

Fattore del valore finale di rendita (tasso netto 2,21% e 35 anni): 52.00 (tabella SIV/Sirea)

Annualità Costi di riproduzione / fattore di rendita finale: CHF 32'957.-

Vetustà matematica **CHF 741'951.-** (vedi tabella di calcolo allegata alla fine della stima)

Questo risultato rappresenta unicamente una **stima della vetustà dell' edificio** oggetto di questa valutazione, non è un preventivo di un'eventuale ristrutturazione che richiederebbe uno studio approfondito.

Valore venale

Con i parametri definiti dal piano regolatore, la totalità della possibilità di costruire (occupazione) è già esaurita, di conseguenza il terreno del fondo complementare è parte integrante del valore di reddito e non sussiste terreno eccedente.

Distinta dei singoli valori (Multi Element Value)

Valore di reddito non deprezzato	CHF	1'991'240.-
Vetustà tecnica	CHF	- 741'951.-
Valore Venale	CHF	<u>1'249'289.-</u>

Valore arrotondato a CHF 1'250'000.-

OSSERVAZIONI CONCLUSIVE**Indagine sulle sostanze nocive**

Il fondo oggetto della presente perizia non è segnalato sull'elenco dei siti inquinati dell'osservatorio ambientale della Svizzera Italiana. Per la presente perizia, non sono stati effettuati accertamenti riguardanti sostanze nocive o danni edilizi nascosti e non riconoscibili.

Raccomandazione

Per lo scopo di valutazione menzionato al punto 1.1, considerando i potenziali acquirenti e gli investimenti che saranno necessari per ristrutturare questa casa, raccomando un valore venale di circa **CHF 1'250'000.-** (variazione +/- 20%).

Questa cifra rappresenta il valore commerciale della proprietà esaminata nello stato attuale indipendentemente dal fatto che essa sia gravata da eventuali oneri non noti a me.

Questa perizia è stata elaborata secondo il metodo SIV /Sirea, è una valutazione personale, come tale rimane soggettiva anche se fatta con la massima obiettività possibile.

Dichiaro avere aver personalmente visionato il fondo stimato oggetto di questa perizia, di avere ottemperato all'incarico con diligenza e cura e di avere lavorato con scienza e coscienza al mandato conferito. Cedo all'Ufficio Fallimento il diritto di autore per quanto riguarda la pubblicazione del presente rapporto peritale sui Fogli Ufficiali Ticinesi e Svizzero e su Internet.

In fede,
il perito:

Anne-France Aguet arch.epfl/otia/reg a/cas Supsi in real estate valuation
Membro siv sirea (schweizerischer immobilien schätzer verband)

Mendrisio, 20 agosto 2019

ALLEGATI

Scheda di calcolo Elementi di Valore

Situazione 1:25'000

Planimetria di situazione

Estratto del registro fondiario e stima ufficiale

Documentazione fotografica

Scheda di calcolo Elementi di Valore

Elementi di valore

EV1 3 appartamenti di 3.5 locali e 3 di 4.5 locali SUL appartamenti circa 462 m2
2 box interni
EV2 vetustà tecnica

EV1

Valore locativo presunto (dopo rinnovo)

appartamenti al mese 6'540.00 CHF
2 box interni 280.00 CHF

Capitalizzazione 6'820.00 all'anno **81'840.00 CHF**

Tassi

Tasso netto medio 2.21%
Spese d'esercizio 0.30%
Spese di manutenzione 0.50%
Rischio sfitto 0.15%
Spese amministrative 0.25%
Accantonamenti 0.70%

Tasso d'interesse lordo **4.11%**

Valore di reddito 81'840.00 : 4.11% **1'991'240.88 CHF**

EV2 (vetustà tecnica)

Costi di riproduzione dell'oggetto

CCC2	Edificio parte abitazione	1970 m3	700.00	1'379'000.00 CHF
	piano cantine	500 m3	450.00	225'000.00 CHF
CCC4	Sistemazione esterna giardino	352 m2	80.00	28'160.00 CHF
CCC5	costi accessori	5.00%		81'608.00 CHF
	Totale costi di riproduzioni			1'713'768.00 CHF
	Fattore annualità 2,2 % tasso netto e 35 anni DVC)		52.00	
	annualità			32'957.08 CHF

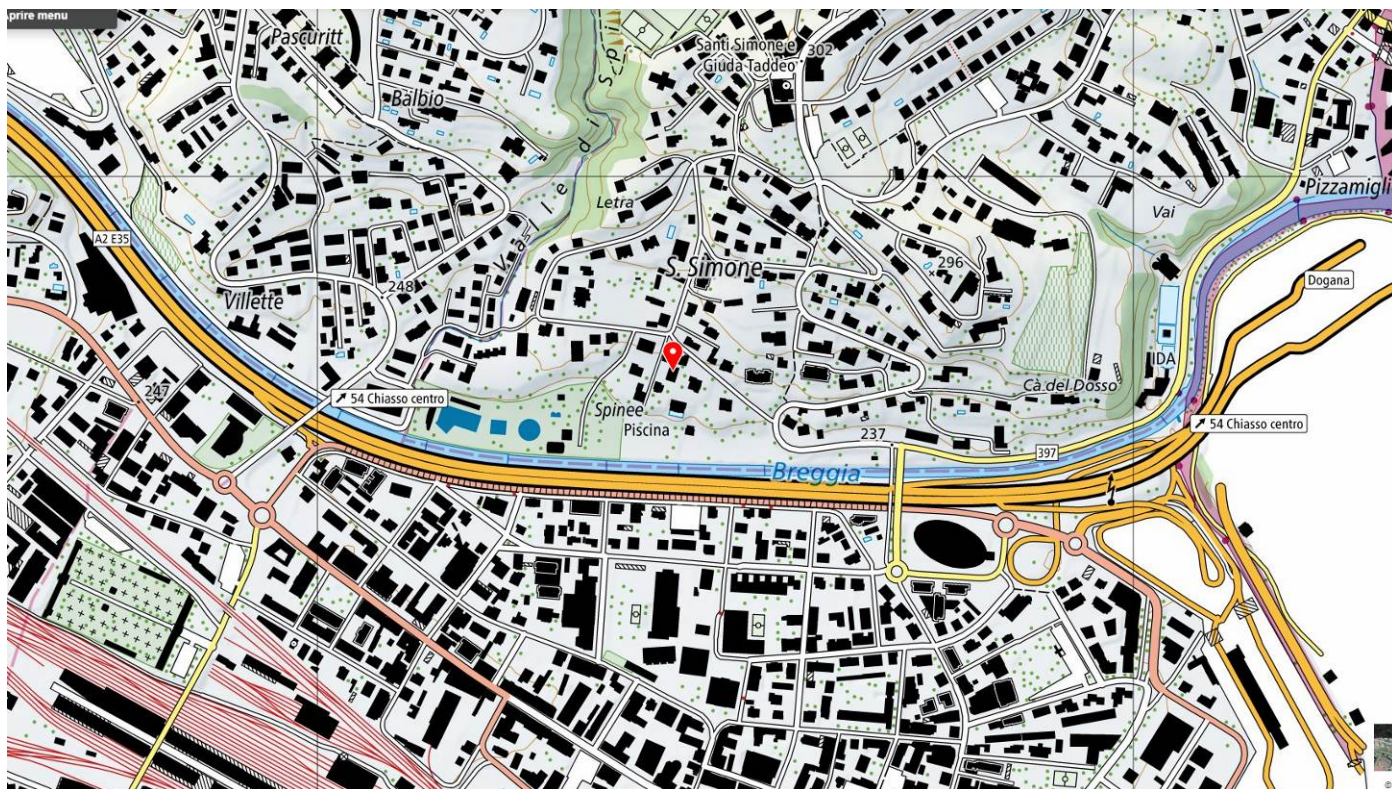
Componente edilizia

	Quota	Sostanza CHF	DVC	Accantonam. annui	ET	Vetustà
CCC2	Struttura	0.5 856'884.00	100		60	0.00
	Involucro	0.2 342'753.60	50	6'591.42	60	395'484.92 CHF
	Installazioni	0.1 171'376.80	30	3'295.71	40	131'828.31 CHF
	Allestimenti	0.2 342'753.60	25	6'591.42	30	197'742.46 CHF
CCC4	Sist. Esterne	14'080.00	50	281.60	60	16'896.00 CHF
	Totale Vetustà tecnica					741'951.69 CHF

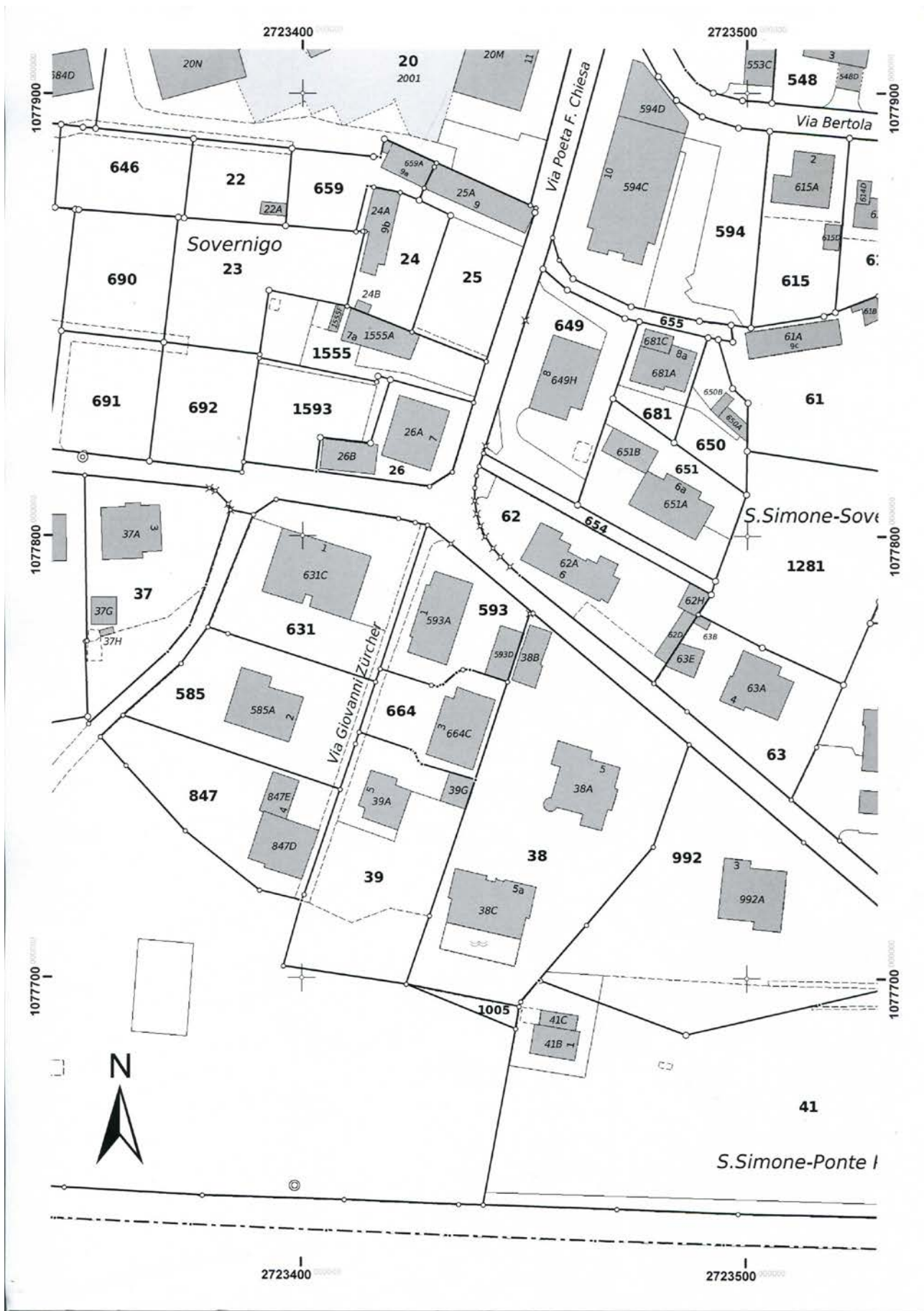
Ricapitolazione

EV1 casa d'abitazione 1'991'240.88 CHF
EV2 Vetustà tecnica - 741'951.69 CHF
Valore venale 1'249'289.18 CHF

Situazione 1:25'000



Situazione



Ufficio dei registri
del distretto di Mendrisio
Registro fondiario definitivo
Via Pollini 29
6850 Mendrisio
091 816 45 21
091 816 45 29

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni
Divisione della giustizia

telefono
fax

Mendrisio, 17.07.2019

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: VACALLO
Numero fondo: 664 eGRID: CH288502070252

Superficie totale: m² 531
Ubicazione: Sovernigo
Numero piano: 1
Intavolazione nel SIFTI: 09.02.2001

COPERTURA DEL SUOLO

C	m ²	179	EDIFICIO
NE	m ²	352	SUPERFICIE NON EDIFICATA - RIVESTIMENTO DURO

PROPRIETA'

Società anonima
VANDO SA, LOSANNA
Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 2254/08.03.2011
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 3259/15.04.2015

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

- A) D. PASSO CON OGNI VEICOLO
a carico RF di VACALLO part. 585, 593, 631, 847
Minuta 31.05.1950, DG 652/28.06.1955, DG 734-S/25.05.1965,
DG 735/25.05.1965
- B) O. PASSO CON OGNI VEICOLO
a favore RF di VACALLO part. 39, 585, 631, 847
Minuta 31.05.1950, DG 652/28.06.1955, DG 734-S/25.05.1965,
DG 735/25.05.1965

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

Nessuna.

Consultazione di mercoledì 17 luglio 2019, ore 08:59
Sara Keller, Esecuzione e fallimenti Mendrisio (AmmTi)

Pagina 1 di 4



Comune di VACALLO, fondo 664, estratto

Mendrisio, 17.07.2019

MENZIONI

PIANO REGOLATORE
DG 5097/10.11.1983

ONERI LAFE
DG 2255/08.03.2011

FALLIMENTO
DG 3674/12.04.2018

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso
FR 250'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 5730/31.05.2011
- grava pure RF di VACALLO part. 593
- IN PARZIALE SOSTITUZIONE DI PRECEDENTI TITOLI
DG 5730/31.05.2011
- DI PARI GRADO, DG 5741/31.05.2011

B CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso
FR 250'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 5731/31.05.2011
- grava pure RF di VACALLO part. 593
- IN PARZIALE SOSTITUZIONE DI PRECEDENTI TITOLI
DG 5731/31.05.2011
- DI PARI GRADO, DG 5742/31.05.2011

C CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso
FR 250'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 5732/31.05.2011
- grava pure RF di VACALLO part. 593
- IN PARZIALE SOSTITUZIONE DI PRECEDENTI TITOLI
DG 5732/31.05.2011
- DI PARI GRADO, DG 5743/31.05.2011

D CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso
FR 250'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 5733/31.05.2011
- grava pure RF di VACALLO part. 593
- IN PARZIALE SOSTITUZIONE DI PRECEDENTI TITOLI
DG 5733/31.05.2011
- DI PARI GRADO, DG 5744/31.05.2011

Consultazione di mercoledì 17 luglio 2019, ore 08:59

Sara Keller, Esecuzione e fallimenti Mendrisio (AmmTi)

Pagina 2 di 4



Comune di VACALLO, fondo 664, estratto

Mendrisio, 17.07.2019

- E CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso
FR 250'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 5734/31.05.2011
- grava pure RF di VACALLO part. 593
- IN PARZIALE SOSTITUZIONE DI PRECEDENTI TITOLI
DG 5734/31.05.2011
- DI PARI GRADO, DG 5745/31.05.2011
- F CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso
FR 250'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 5735/31.05.2011
- grava pure RF di VACALLO part. 593
- IN PARZIALE SOSTITUZIONE DI PRECEDENTI TITOLI
DG 5735/31.05.2011
- DI PARI GRADO, DG 5746/31.05.2011
- G CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso
FR 250'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 5736/31.05.2011
- grava pure RF di VACALLO part. 593
- IN PARZIALE SOSTITUZIONE DI PRECEDENTI TITOLI
DG 5736/31.05.2011
- DI PARI GRADO, DG 5747/31.05.2011
- H CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso
FR 100'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 5737/31.05.2011
- grava pure RF di VACALLO part. 593
- IN PARZIALE SOSTITUZIONE DI PRECEDENTI TITOLI
DG 5737/31.05.2011
- DI PARI GRADO, DG 5748/31.05.2011
- I CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso
FR 100'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 5738/31.05.2011
- grava pure RF di VACALLO part. 593
- DI PARI GRADO, DG 5749/31.05.2011
- J CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso
FR 100'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 5739/31.05.2011
- grava pure RF di VACALLO part. 593
- DI PARI GRADO, DG 5751/31.05.2011
- K CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso
FR 100'000.00 10.00 % IL PORTATORE

Consultazione di mercoledì 17 luglio 2019, ore 08:59

Sara Keller, Esecuzione e fallimenti Mendrisio (AmmTi)

Pagina 3 di 4



Comune di VACALLO, fondo 664, estratto

Mendrisio, 17.07.2019

DG 5740/31.05.2011

- grava pure RF di VACALLO part. 593

- DI PARI GRADO, DG 5752/31.05.2011

**RICHIESTE DI ISCRIZIONE NON ANCORA ESEGUITE NEL LIBRO MASTRO
GIUSTA L'ART.31 CPV.4 LETT.E ORF**

Nessuna.

*Queste informazioni non hanno alcuna valenza giuridica. Vincolante è solamente l'estratto ufficiale
rilasciato dal competente Ufficio dei registri distrettuale.*

Consultazione di mercoledì 17 luglio 2019, ore 08:59

Sara Keller, Esecuzione e fallimenti Mendrisio (AmmTi)

Pagina 4 di 4



Ufficio stima
Stabile Patria
Viale Portone 12
6501 Bellinzona
telefono 091 814 18 71
091 814 18 73
fax 091 814 18 79

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle finanze e dell'economia
Divisione dell'economia

Bellinzona, 25.07.2019

VALORI UFFICIALI DI STIMA PER FONDO RFD

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017
Comune di Vacallo Fondo 664
Superficie totale m² 531

Valore globale di stima 666'209.00 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

Descrizione	Sedime (m ²)	Stima (CHF)
Terreno complementare	531	87'307.00

Edifici

Descrizione	Sedime (m ²)	Stima (CHF)
C Edificio abitativo	181	578'902.00

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.

Documentazione fotografica



Facciata ovest



Facciata nord



Facciata ovest



Facciata est



Dettaglio entrata



Porta d'entrata



Scala distribuzione agli appartamenti



Finestra vano scala



Corridoio cantina



Locale riscaldamento



Camera appartamento sud (4.5 locali 2°P)



Cucina appartamento sud (4.5 locali 2°P)



Entrata appartamento (4.5 locali 2°P)



Balcone



Finestra verso sud (4.5 locali 2°P)



Sala da bagno (4.5 locali 2°P)c



Cucina appartamento nord (3,5 locali 2°P)



Cucina appartamento nord (3,5 locali 2°P)



Wc appartamento nord (3,5 locali 2°P)



Camera appartamento nord (3,5 locali 2°P)



Camera appartamento nord (3,5 locali 2°P)



Balcone appartamento nord (3,5 locali 2°P)