

Valutazione

Perizia n°1-230314

Stima approssimata per l'identificazione
del valore venale dello spazio al primo piano
ad uso ufficio unità 19.

mappale nr. 1006 RFD MENDRISIO
Via Praella 11, 6850 Mendriso.

Perito arch. Guido Desigis

Valutazione

Perito arch. Guido Desigis

Stima approssimata per l'identificazione del valore venale dello spazio unità 19 al primo piano ad uso ufficio. Stabile mappale nr. 1006 RFD MENDRISIO, Via Praella 11, 6850 Mendriso.

Perizia n°1-230314

1. DATI GENERALI

Rapporto redatto da:	Arch. Guido Desigis 14.03.2023.
Sopralluogo del:	10.03.2023 ore 15:30
Presenti:	Arch. Guido Desigis, il perito. Carolayne Baranca, collaboratrice, Signora Jasmina Stefanovic. Vustode stabile
Mandante dell'incarico:	Signor Gian Luigi Ruggeri c/o Studio Fiduciario Immobiliare SA Via Cantonale 1A, 6901 Lugano.
Metodo di valutazione:	Indagine semplice di mercato comparativa per l'individuazione del valore del terreno edificabile. Interpolazione dei parametri relativi al costo per una costruzione a nuovo di simile volumetria e deduzione per vetustà e condizioni di esercizio della costruzione. Reddito annuo stimato e confronto per capitalizzazione.
Allegati:	Planimetria Scheda riassuntiva per il computo. Estratto planimetria a registro fondiario. Visualizzazioni della proprietà nel contesto urbano.

SCOPO DELLA PERIZIA PRELIMINARE

Il perito viene incaricato per individuare in tempi brevi una stima prudenziale grossolana a scopo orientativo che possa prefigurare un ordine di grandezza approssimato (con un abbondanza +/- 20%) del valore venale reale per l'unità al primo piano ad uso ufficio appartenente al fondo mappale nr. 1006 RFD Mendrisio al numero civico 11 di via Pralella a Mendrisio.

La perizia non tiene conto di tutte contingenze necessarie all'identificazione un valore venale più preciso che avrebbero richiesto maggior tempo nell'elaborazione della perizia ma si basa su di una interpolazione semplice di diversi parametri attuali di mercato che il perito ritiene personalmente significativi. Nel caso si volesse disporre di una stima più attendibile si invita a voler affidare un successivo mandato.

VALUTAZIONE

Si rimanda alla scheda riassuntiva per la deduzione del valore venale in cui si sono presi in considerazione diversi parametri e confrontati con il prezzo di vendita attuale al metro quadrato.

**SCHEDA RIASSUNTIVA DI VALUTAZIONE
PER IL CALCOLO DEL VALORE VENALE PER LO
SPAZIO AL PRIMO PIANO MAPPALE Nr. 1006 RFD
MENDRISIO. VIA PRAELLA 11, MENDRISIO.
14.03.2023**

Spazio	122.90 m ² 400.00 m ³	CHF 420'000.00 1'050 CHF/m ³	CHF 30'110.50 245.00 CHF m ² /anno
Cantina	3.15 m ² 10.00 m ³	CHF 8'000.00 800 CHF/m ³	CHF 1'200.00 CHF 100.00 CHF/ mensili a box cantina
2 Posto auto in autorimessa		CHF 120'000.00	CHF 4'500.00 190.00 CHF/ mensili a posto auto
			PER COMPARAZIONE CHF 798'850.00 6'500.00 CHF/m ²
Costo della costruzione a nuovo		CHF 548'000.00	Reddito annuo stimato CHF 35'810.05
Valore costruzione considerata la vetustà(-10%)		CHF 493'200.00	Capitalizzazione al 4,5% CHF 35'810.05 / 4.5% = CHF 795'779.00
Valore terreno 130.00 m ² x 2'500.00 CHF/m ²		CHF 3'25'000.00	PER COMPARAZIONE COSTO m ² CHF 798'850.00
COSTO COSTRUZIONE		CHF 818'200.00	CAPITALIZZAZIONE CHF 795'779.00

**STIMA APPROSSIMATA PRUDENZIALE DEL VALORE VENALE
CHF 800'000.00 ottocentomila franchi svizzeri.**

CERTIFICAZIONE

La stima prudentiale del valore venale dello spazio ad uso ufficio appartenente al fondo mappale numero 1006 RFD Mendrisio in Via Praella 11, 6850 Mendrisio è di

CHF 800'000.-
ottocentomila franchi svizzeri

secondo una valutazione approssimata condotta in scienza e coscienza il 14.03.2023.

Con il presente rapporto consegnato in copia digitale, il perito Guido Desigis reputa di aver svolto il proprio lavoro di constatazione e valutazione a lui affidato in qualità di perito senza mediazioni speculative ed escludendo ogni considerazione di carattere affettivo o altro.

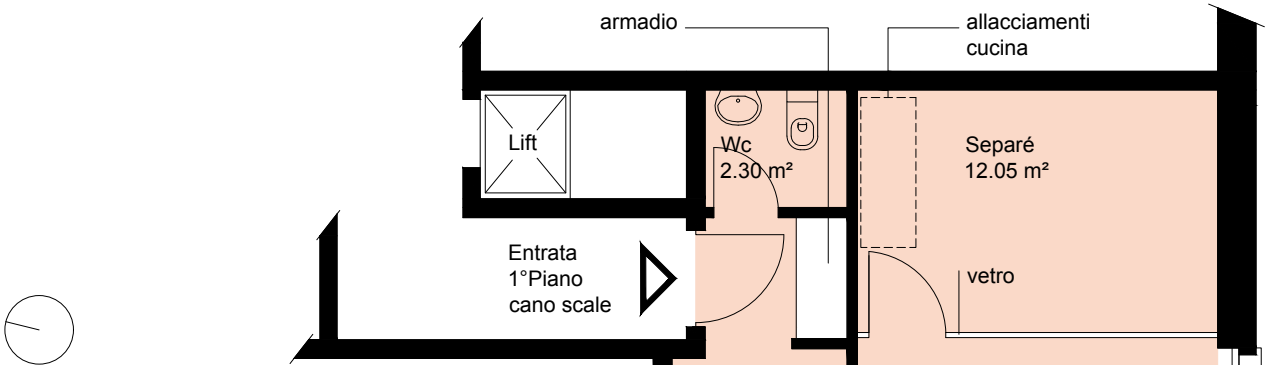
Timbro

desigis
studio di architettura
Via Cattedrale 13
C.P. 5482 - 6901 Lugano
Info@desigis.ch



Lugano 14.03.2023

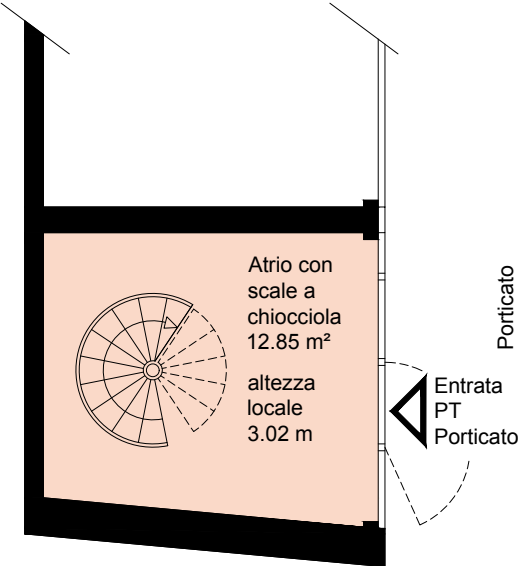
In fede arch. Guido Desigis



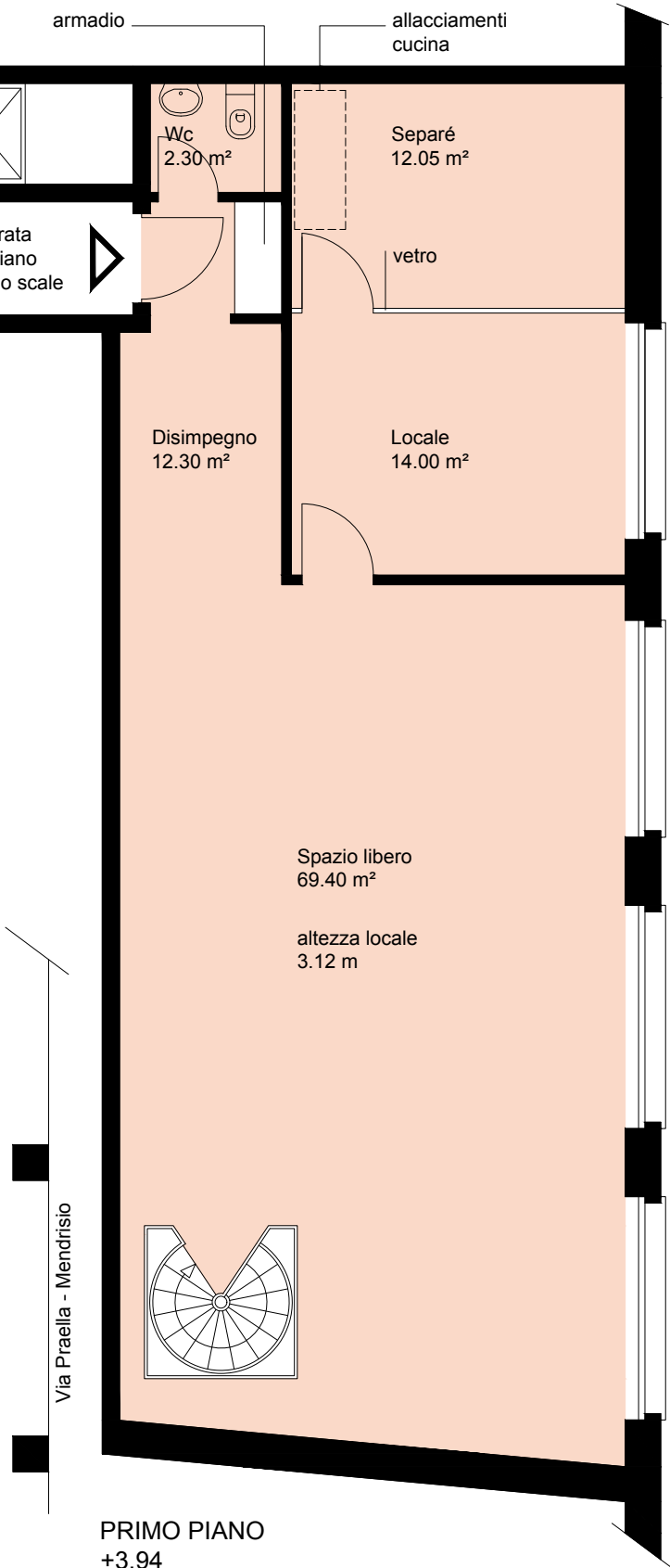
Disegno non in scala
 0 1 2 3 4 5 m

- 69.40 m² Spazio libero 1°
- 14.00 m² Locale 1°
- 12.05 m² Separé 1°
- 12.30 m² Disimpegno 1°
- 2.30 m² Wc 1°
- 12.85 m² Atrio con scale PT

- 122.90 m² Superficie netta PT + 1° Piano



PIANO TERRENO
 ±0.00



PRIMO PIANO
 +3.94





