

PERIZIA ESTIMATIVA

PROPRIETÀ NEL COMUNE DI BLENIO
SEZIONE DI AQUILA - MAPPALE NUMERO 184 RFD

6716 Acquarossa
Telefono
091 880 10 50
Telefax
091 880 10 54
info@a4a.ch
www.a4a.ch

CHE-113.362.097/VA



Acquarossa, 21 novembre 2022

INDICE

1. INTRODUZIONE

2. PROPRIETÀ AL MAPPALE NUMERO 184 :
- a) Analisi della proprietà
 - b) Dati catastali
 - c) Servitù
 - d) Oneri fondiari
 - e) Annotazioni
 - f) Menzioni
 - g) Descrizione

3. STIMA

ALLEGATI :

- Estratto carta nazionale;
- estratto mappa catastale;
- estratto del registro fondiario definitivo;
- fotografie

1. INTRODUZIONE

In data 18 novembre 2022, su richiesta dell'Ufficio di esecuzione in Locarno, ho esperito un sopralluogo di accertamento **solo esterno*** alla proprietà sita al mappale numero 184 RFD nel Comune di Blenio (sezione di Aquila), per elaborare una perizia estimativa.

* Ho più volte contattato il Signor Pascolo Manuel telefonicamente per fissare un appuntamento, in modo da visionare anche l'interno, ma non sono mai riuscito ad ottenerlo. Al che tramite l'Ufficio di esecuzione di Locarno ho avuto l'incarico, dal caposervizio Signor Mirko Capri, di elaborare la perizia senza visione interna.

Rendo attenti sul fatto della difficoltà di redigerla senza disporre delle necessarie informazioni! La stima, per questo motivo, sarà approssimativa!

Per questo oggetto avevo già allestito una perizia per l'Ufficio esecuzioni in data 21 luglio 2010. Per la descrizione riprendo perciò quanto già scritto a suo tempo perché presumo che non vi siano stati cambiamenti.

2. PROPRIETÀ AL MAPPAL NUMERO 184

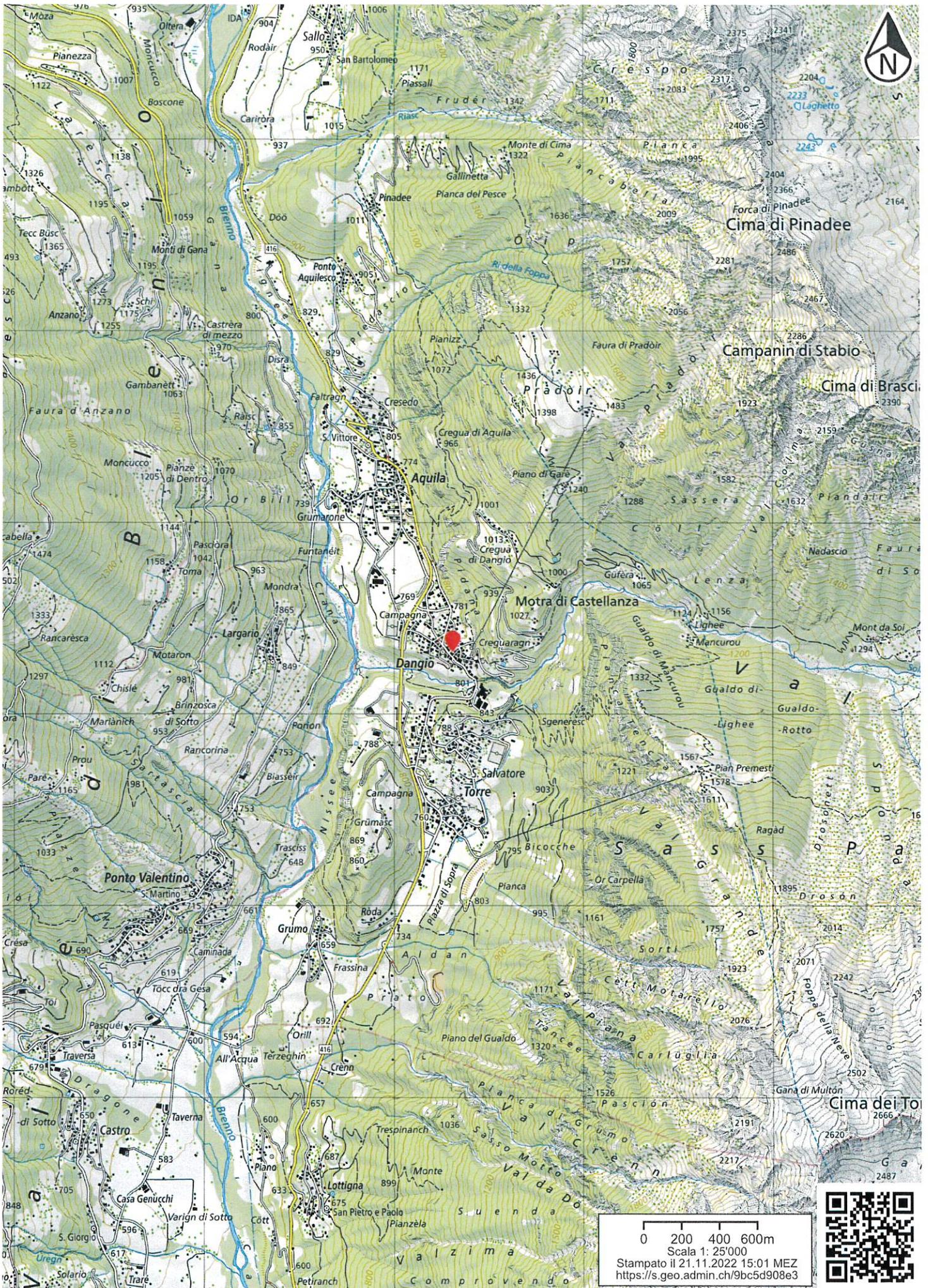
a) Analisi della proprietà

La proprietà si trova nel nucleo del villaggio di Dangio, a quota 800 m.s.m., secondo il Piano Regolatore l'edificio si trova in zona Nucleo di Villaggio.

Il sito gode di tranquillità e di un sufficiente soleggiamento; il mappale è servito dalla strada comunale.

L'edificio è confinante sui quattro lati con strade comunali.

Nelle vicinanze e raggiungibili a piedi troviamo la fermata del bus, un negozio di ferramenta, un negozio di alimentari, un campo di calcio. L'ufficio postale più vicino si trova ad un chilometro di distanza. Le principali infrastrutture sportive invernali ed estive sono raggiungibili con l'auto in poco tempo. La strada cantonale permette inoltre di raggiungere il borgo di Biasca in circa 20 minuti.





telefono
fax

Ufficio Registri di Blenio
Registro fondiario definitivo
Palazzo Pretorio
6716 Acquarossa
091 816 37 11
091 816 37 39

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni
Divisione della giustizia

Acquarossa, 20.12.2021

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: BLENIO-AQUILA
Numero fondo: 184 eGRID: CH630281076443

Superficie totale: m² 90
Ubicazione: Dangio
Numero piano: 1
Intavolazione nel SIFTI: 20.09.2002

COPERTURA DEL SUOLO

A	m ²	78	EDIFICIO
NE	m ²	12	SUPERFICIE NON EDIFICATA - RIVESTIMENTO DURO

PROPRIETA'

PASCOLO MANUEL, 18.01.1964
Modo di acquisto
DONAZIONE, DG 1036/08.07.1996
COMPRAVENDITA, DG 1037/08.07.1996
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 1276/15.09.2015

SERVITU'

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE
(CHF. 712'076.35 + INTERESSI E SPESE)
DG 1887/03.12.2021
- grava pure RF di BLENIO-AQUILA part. 183, 185, 1412

MENZIONI

PIANO REGOLATORE
DG 983/07.11.1991

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

- A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso
FR 20'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 1691/22.10.1996
Società anonima
BANCA POPOLARE DI SONDRIO (SUISSE) SA,
LUGANO
DG 811/16.06.2014
- B CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso
FR 350'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 2132/23.12.1996
Società anonima
BANCA POPOLARE DI SONDRIO (SUISSE) SA,
LUGANO
DG 810/16.06.2014
- grava pure RF di BLENIO-AQUILA part. 183
- C CARTELLA IPOTECARIA di 3. grado con diritto di subingresso
FR 100'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 1033/27.05.1998
- grava pure RF di BLENIO-AQUILA part. 183
- D CARTELLA IPOTECARIA di 4. grado con diritto di subingresso
FR 50'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 591/26.04.1999
- grava pure RF di BLENIO-AQUILA part. 183
- E CARTELLA IPOTECARIA di 5. grado con diritto di subingresso
FR 100'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 1873/21.11.2000
- grava pure RF di BLENIO-AQUILA part. 183

**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.

b) Dati catastali

Dal Registro Fondiario Definitivo la proprietà risulta composta da:

A) edificio	78	m2
NE) superficie non edificata		
- rivestimento duro	12	m2
	<hr/>	
	90	m2

c) Servitù

Nessuna servitù.

d) Oneri fondiari

Nessun onere fondiario.

e) Annotazioni

Restrizione della facoltà di disporre

(CHF 712'076,35 + interessi e spese)

DG 1887/03.12.2021

- grava pure RF di Blenio-Aquila part. 183, 185, 1412

f) Menzioni

Piano Regolatore

DG 983 / 07.11.1991

g) Descrizione

A) edificio

Il fabbricato è stato edificato negli anni 1998 - 1999.

La costruzione presenta al piano seminterrato una muratura perimetrale in calcestruzzo armato e parzialmente in pietra naturale (parte originale della vecchia stalla preesistente), mentre ai piani superiori si ha una muratura in mattoni di cotto isolanti (Poroton).

Le murature interne sono in mattoni di cotto, intonacate e stabilite.

Le impalcature sono in calcestruzzo armato tranne quella sopra il garage che è ad elementi (travi e pignatte); soffitti della parte abitativa in gesso.

Il tetto è a due falde con carpenteria in legno e copertura in piode, travi a vista. La lattoneria è in acciaio inossidabile. Lo strato isolante è posato direttamente sulla soletta.

Le ante delle porte sono impiallacciate in legno di rovere, mentre le cassette sono anch'esse dello stesso legno ma massicce; le finestre sono in legno di larice con vetri doppi.

La protezione solare è garantita mediante gelosie e lamelle in alluminio (non su tutte le aperture!).

Le installazioni sanitarie ed elettriche sono complete e secondo prescrizioni; il riscaldamento è garantito dall'importante camino posto in soggiorno che tramite un ventilatore e delle condotte distribuisce l'aria calda negli spazi ai piani superiori. In alternativa vi sono delle serpentine elettriche in tutti i locali tranne per le due camere al piano superiore, dove vi sono due convettori elettrici.

La casa presenta delle finiture di standard superiore per quel che riguarda l'impianto elettrico e le installazioni sanitarie.

Anche il tetto in piode, i pavimenti in Gneiss "Legiuna" e la cucina in noce con forno per la pizza rispecchiano lo standard sopraccitato.

10 m2 della superficie dell'abitazione si trovano sul mappale numero 183 RFD!

Sviluppato su quattro piani l'edificio comprende:

PIANO SEMINTERRATO

Accessibile dal piano superiore per mezzo della scala interna o dalla porta dell'autorimessa; esso comprende l'autorimessa, la cantina con muri in pietra naturale, il locale hobby ed un ripostiglio.

I pavimenti sono in piastrelle e beton.

PIANO TERRENO

Accessibile dall'entrata principale o dal piano seminterrato con la scala interna; esso comprende un atrio – guardaroba, uno spazio aperto per cucina (con dispensa), pranzo e soggiorno (con camino), ed un servizio con doccia. Dal pranzo si può accedere alla terrazza esterna.

I pavimenti sono in pietra naturale (gneiss "Legiuna" lucidato).

PIANO RIALZATO

Accessibile per mezzo della scala interna; esso comprende un servizio con bagno e doccia, uno spazio - ufficio e tre camere, di cui una matrimoniale con armadi guardaroba sui lati e piccolo balcone.

I pavimenti sono in pietra naturale (gneiss "Legiuna" lucidato), tranne per le due camere dove vi è un parquet in legno di Rovere.

PIANO SOLAIO

Spazio libero con la possibilità di dividerlo per ottenere due locali (ev. camere).

Volume SIA: 882 m³

Grado di manutenzione: buono

NE) superficie non edificata – rivestimento duro

Scala e portico d'entrata sul lato sud – ovest e scorpori di terreno perimetrali alla casa e pavimentati in asfalto.

Superficie: 12 m²

Grado di manutenzione: buono

3. STIMA

La stima viene effettuata con riferimento alle condizioni esposte precedentemente.

Valore reale = valore della proprietà attuale considerando il deprezzamento e tenendo conto dell'attuale situazione di mercato nella zona dov'è ubicato l'immobile.

Deprezzamento = $\frac{1}{2} \times ((\text{anni della costruzione}^2 / \text{durata di vita}^2) + (\text{anni della costruzione} / \text{durata di vita})) \times 100$

Deprezzamento = $\frac{1}{2} \times ((23^2 / 100^2) + (23 / 100)) \times 100 = 14 \%$

VALORE REALE

A) edificio	882 m3	529'200.-	CHF
NE) superficie non edificata			
- Rivestimento duro + sedime	90 m2	21'150.-	CHF
Valore attuale della proprietà		550'350.-	CHF

Il perito:


Arch. Emanuele Mandioni

Acquarossa, 21 novembre 2022



Vista est



Vista sud



Vista nord - ovest