

6600 LOCARNO
VIA CATTORI 5
TEL. 091/ 751 85 79
FAX 751 97 65
PRIV. 743 14 49

STUDIO D'INGEGNERIA
Fausto Mordasini
ING. STS-OTIA

Proprietà: Eglin Rosina, comunione ereditaria Zurigo
rappr. Eglin Andreas, 6673 Maggia

STIMA PERITALE

Fondo base n. 222- 226 RFD di Maggia-Maggia

**Quota di comproprietà coattiva A 2/4 e C 1/4 del fondo base 224 di
Maggia-Maggia**

**Quota di comproprietà coattiva B 1/8 e F 3/8 del fondo base 227
RFD di Maggia-Maggia**



Locarno, dicembre 2022

INCARICO

L'Ufficio di esecuzione di Vallemaggia rappresentato da Spinelli Karim / Capri Mirko, Settore immobiliare Sopraceneri, mi ha incaricato di eseguire una perizia estimativa al mapp. no. 222 – 226 RFD di Maggia-Maggia, quota di comproprietà coattiva A 2/4 e C 1/4 del fondo base 224 RFD di Maggia-Maggia; quota di comproprietà coattiva B 1/8 e F 3/8 del fondo base 227 RFD di Maggia-Maggia.

ALLESTIMENTO DEL RAPPORTO DI STIMA

Per l'allestimento del rapporto ho operato nel seguente modo:

- Presa visione incarico.
- Sopralluogo per visione oggetti, documentazione fotografica, rilevamenti necessari alla valutazione.
- Richiesta dati all'ufficio tecnico comunale.
- Stesura del rapporto e presentazione in **3 copie cartacee oltre invio per mail**

L'oggetto non è inserito nell'elenco dei siti inquinati.

UBICAZIONE

I mappali in valutazione sono situati nel comune di Maggia e in territorio di Maggia, l'ubicazione è Alla Posta.

CONTENUTI

Mapp. no. 222

A	mq	108	EDIFICIO
NE	mq	47	SUPERFICIE NON EDIFICATA - RIVESTIMENTO DURO

Mapp. no. 226 :

A	mq	31	EDIFICIO
NE	mq	42	SUPERFICIE NON EDIFICATA - RIVESTIMENTO DURO

Mapp. no. 224:

A	mq	9	EDIFICIO
NE	mq	19	SUPERFICIE NON EDIFICATA - RIVESTIMENTO DUTO

Comproprietà coattiva

A	2/4	Part. 222	RF di Maggia
B	1/4	Part. 221	RF di Maggia
C	1/4	Part. 226	RF di Maggia

Mapp. no. 227:

NE mq 117 SUPERFICIE NON EDIFICATA
- RIVESTIMENTO DURO

Comproprietà coattiva

A	2/8	Part. 221	RF di Maggia
B	1/8	Part. 226	RF di Maggia
C	1/8	Part. 230	RF di Maggia
D	1/8	Part. 231	RF di Maggia
F	3/8	Part. 222	RF di Maggia

COSTATAZIONI

Al sopralluogo esperito ho constatato quanto segue:

UBICAZIONE:

L'oggetto da valutare si trova nel comune di Maggia al lato a valle della strada di scarso traffico "Al Stradon da Magia".

Più in particolare si trova di fronte al palazzo comunale.

CONTENUTI:

Oltre alla casa il particellare in valutazione principale (222 e 226) comprende una quota di coattiva **A** 2/4 e **C** 1/4 del fondo base 224 e **B** 1/8 e **F** 3/8 del fondo base 227.

La costruzione al part. 222 è così composta: (v. piani allegati)

P. Cantina:

Scala dal P.T.

Locale riscaldamento, cantina, lavanderia

P.T.:

Accesso est e ovest – corridoio

2 camere da letto

Locale WC – bagno

Soggiorno

Locale WC – doccia

Scala al 1° Piano

1° Piano.:

Atrio entrata

Locale soggiorno con camino – cucina

2 camere da letto una con piccolo balcone

Corridoio
Locale WC – bagno
Camera
Loggia lato est

2° Piano:

Scala accesso – corridoio
Locale soggiorno – cucina
2 camere da letto, piccolo balcone
Locale WC – bagno
Locale camera nord-est

3° Piano:

Scala accesso
Locale soggiorno – cucina
Camera
Ripostiglio
Locale WC – bagno

Dati tecnici

La casa di antica data è stata ristrutturata in maniera importante circa 35 anni fa. Sono stati creati 5 piccoli appartamenti che vengono locati per vacanze.

Le caratteristiche sono le seguenti:

- Muratura in granito in buono stato.
- Pavimenti in legno a vista.
- Rivestimento in prevalenza in lastre di origine cinesi, attualmente di valore elevato.
- Riscaldamento ad olio con serpentine a pavimento.
- Servizi in buono stato così come per le combinazioni delle cucine.
- Serramenti in ferro termolaccato, doppi vetri, in parte legno con doppi vetri.
- Tetto in pioda, isolato e perlinato; buono stato.

Lo stabile confina a sud-ovest con la costruzione al part. no. 221, non riattata.

Al lato nord, il part. 226, in valutazione comprende un corpo annesso all'edificio principale rispettivamente un terreno che confina con la strada comunale.

I part. 224 e 227 sono terreni di transito indicati come coattiva.

La vista è limitata dalle vicine costruzioni.

Lo stato delle costruzioni da peritare è buona e regolarmente abitate (B & B)

Il sig. Eglin su mia richiesta mi ha confermato che la locazione annua ammonta a ca. Fr. 100'000.—

La ristrutturazione effettuata circa 35 anni fa è costata ca 900'000.—Fr.

La zona di riferimento è la NT2 (v. all.).

Le condizioni delle normative sono molteplici.

Gli scarichi acque luride sono collegate al collettore comunale.

CUBATURA SIAPart. 222:

P. Cantina:

$$\text{mq } 64.60 \times 2.50 = \underline{\text{mc } 161.500}$$

P.T.:

$$\text{mq } 108.00 \times 2.90 = \text{mc } 313.200$$

1° P.:

$$\begin{aligned} \text{mq } 108.00 \times 2.50 \\ + \quad 7.50 \times 1.80 \times \frac{2.50}{2} &= \text{mc } 286.875 \end{aligned}$$

2° P.:

$$\text{mq } 108.00 \times 2.70 = \text{mc } 291.600$$

3° P.:

$$\text{mq } 86.10 \times 4.60 = \underline{\text{mc } 396.060}$$

$$\text{totale} = \underline{\text{mc } 1'287.735}$$

$$\underline{\text{Part. 226:}} \quad \text{mq } 31.00 \times 10.00 = \underline{\text{mc } 310.000}$$

$$\underline{\text{Part. 224:}} \quad \text{mq } 9.00 \times 9.50 = \underline{\text{mc } 85.000}$$

Il valore di stima ufficiale è:Part. no. 222: Fr. 360'324.—Part. no. 224: Fr. 16'590.—Part. no. 226: Fr. 91'468.—Part. no. 227: Fr. 6'289.--

VALORE REALE

Il valore reale deve tener conto dei seguenti fattori:

UBICAZIONE: Buona posizione, vicino al centro del paese con buona opportunità per quanto riguarda i negozi, farmacia, dottori e mezzi pubblici.

CONTENUTI: La costruzione benchè vetusta è stata ristrutturata in maniera importante circa 35 anni fa.
La destinazione dei 5 appartamenti è di locazione per vacanze e di conseguenza vi è un reddito che permette di determinare il relativo valore. Preciso che il valore confermato non è costante e di questo occorre tenerne conto.

I particellari (224, 226, 227) sono collegati all'edificio principale (part. 222) e non possono essere disgiunti nel caso di vendita.

Mercato: Il mercato propone numerosi oggetti in vendita. Per oggetti singoli come nel nostro caso l'interesse è alto inoltre l'oggetto garantisce un discreto reddito.

SINGOLI VALORI

Edifici:

La classe di posizione indica un valore CP di 4.8.

La vetustà tecnica dell'intervento effettuato 35 anni fa è del 27%.

L'attuale valore della ristrutturazione eseguita indica un prezzo (equo) di Fr. 540.--/mc/SIA

Il prezzo di riferimento sarà ottenuto sommando questo valore a quello prima della prima ristrutturazione. Per questa parte il prezzo di riferimento è di Fr. 220.--/m/SIA.

Analogo discorso per il piano cantina.

Terreno:

Il terreno per i particellari 222, 224, 226, 227 è limitato. In ogni caso secondo le normative in vigore si tratta di zona edificabile.

Ritengo che il prezzo commerciale di riferimento è da indicare in Fr. 500.--/mq

Esterno:

Limitato alle tasse di allacciamento e collegamento acqua, luce, telefono, scarichi acque luride collegate al collettore comunale e sistemazione a verde-

VALORE A REDDITO

Il reddito dichiarato dal sig. Eglin (Fr. 100'000.—annuo) è lordo.

Ritengo di indicare quello netto in Fr. 80'000.—

Il tasso di capitalizzazione di riferimento è del 3.4%

VALORE REALE**Part. 222**

<u>Edificio:</u>	mc	1'287.730	x	540.--	=	Fr.	695'374.--
prima della							
riattazione:	mc	1'148.000	x	220.--	=	Fr.	252'560.--
Cantina:							
	mc	161.500	x	220.--	=	Fr.	35'530.--
<u>Esterno:</u>							
	a calcolo				=	Fr.	40'000.--
<u>Terreno:</u>	mq	155.00	x	500.--	=	Fr.	<u>77'500.--</u>
				Totale		Fr.	<u>1'100'964.--</u>

Part. 224 (corpo annesso alla 222)

<u>Edificio:</u>	mc	85.500	x	540.--	=	Fr.	46'170.--
prima della							
riattazione:	mc	72.000	x	220.--	=	Fr.	15'840.--
<u>Esterno:</u>							
	a calcolo				=	Fr.	2'000.--
<u>Terreno:</u>	mq	28 x $\frac{3}{4}$	x	500.--	=	Fr.	<u>10'500.--</u>
				Totale	=	Fr.	<u>74'510.--</u>

Part. 226 (corpo annesso alla 222)

<u>Edificio:</u>	mc	310.000	x	540.--	=	Fr.	167'400.--
prima ristrutturazione:	mc	170.500	x	220.--	=	Fr.	37'510.--
<u>Esterno:</u>							
	a calcolo				=	Fr.	6'000.--
<u>Terreno:</u>	mq	73.00	x	500.--	=	Fr.	<u>36'500.--</u>
				Totale		Fr.	<u>247'410.--</u>

Part. 227 (coattiva)

Terreno: mq 117.00 x $\frac{4}{8}$ x 500.-- = Fr. 29'250.--

Totale part. 222, 224, 226, 227 = Fr. 1'452'134.--

VALORE A REDDITO

Fr. $\frac{80'000}{3.4}$ x 100 = Fr. 2'352'941.--

VALORE VENALE

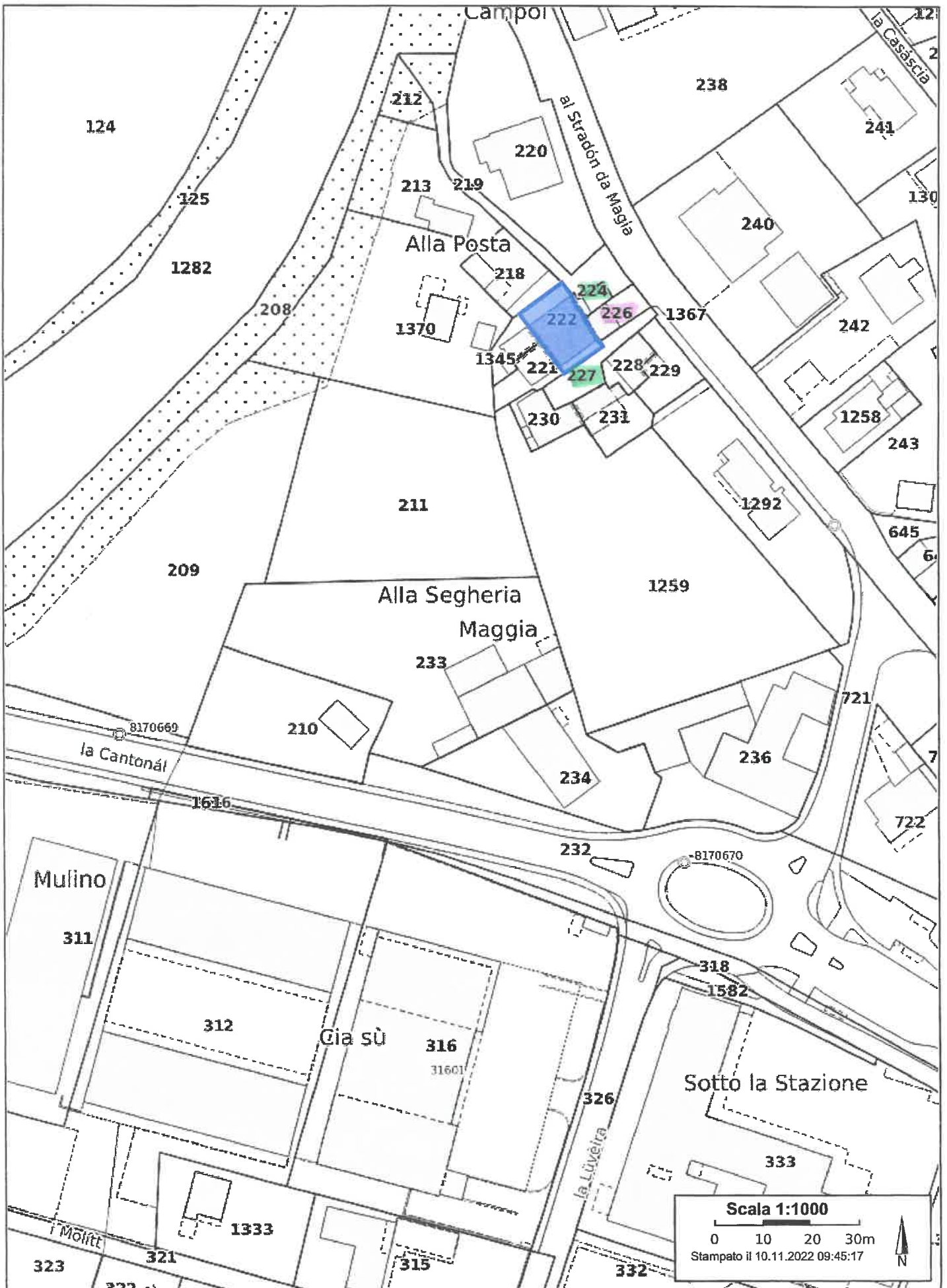
Ritengo che il valore di riferimento debba essere più vicino a quello reale in quanto non è possibile, viste le caratteristiche garantire un reddito costante.

Il valore di riferimento viene indicato in **Fr. 1'600'000.--**

Certo di aver operato secondo scienza e coscienza, ringrazio per l'incarico

Ing. F. Mordasini





Cevio, 24.10.2022

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: MAGGIA
Numero fondo: 222 eGRID: CH690206050704

Superficie totale: m² 155
Ubicazione: Alla Posta
Numero piano: 2
Intavolazione nel SIFTI: 28.09.2001

COPERTURA DEL SUOLO

A	m ²	108	EDIFICIO
NE	m ²	47	SUPERFICIE NON EDIFICATA - RIVESTIMENTO DURO

PROPRIETA'

EGLIN ANDREAS JOACHIM, 03.12.1952
Modo di acquisto
SUCCESSIONE, DG 930/30.06.2022

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) O. PASSO
a favore RF di MAGGIA part. 211, 1370
Minuta 15.04.1944, DG 242/24.09.1970, DG 129-S/19.04.1974
B) D. SPORGENZA - 224/1, BAGNO WC AL II.P -
a carico RF di MAGGIA part. 224
DG 697-S/31.10.1990

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 20'345.55
+ INT. E SPESE

DG 333/16.03.2022, DG 623/05.05.2022
- grava pure RF di MAGGIA part. 221, 226, 228, 230

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 505'507.00
DG 736/31.05.2022
- grava pure RF di MAGGIA part. 226

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 2'630.95
+ INT. E SPESE
DG 807/13.06.2022
- grava pure RF di MAGGIA part. 221, 226, 228, 230

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 3'046.85
+ INT. E SPESE
DG 956/06.07.2022
- grava pure RF di MAGGIA part. 221, 226, 228, 230

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 39'489.20
+ INT. E SPESE
DG 1164/16.08.2022
- grava pure RF di MAGGIA part. 221, 226, 228, 230

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 32'805.40
+ INT. E SPESE
DG 1251/05.09.2022
- grava pure RF di MAGGIA part. 221, 226, 228, 230

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 3'241.40
+ INT. E SPESE
DG 1542/20.10.2022
- grava pure RF di MAGGIA part. 221, 226, 228, 230

MENZIONI

PIANO REGOLATORE
DG 59/30.01.1991

COMPROPRIETA' COATTIVA
su RF di MAGGIA part. 224, QUOTA A 2/4
DG 730/20.06.2001

COMPROPRIETA' COATTIVA
su RF di MAGGIA part. 227, QUOTA F 3/8

DG 730/20.06.2001

PIGNORAMENTO INTERESSENZA: EGLION ANDREAS JOACHIM

DG 372/10.03.2021

DIRITTI DI PEGNO` IMMOBILIARE

A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado
FR 700'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 50/08.02.1985
Società anonima
UNIONE DI BANCHE SVIZZERE, LOCARNO
DG 90/27.03.1985
- grava pure RF di MAGGIA part. 226

B CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso
FR 125'000.00 7.00 % IL PORTATORE
DG 219/02.07.1986
- grava pure RF di MAGGIA part. 226

**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.*

Bellinzona, 24.10.2022

VALORI UFFICIALI DI STIMA PER FONDO RFD

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017

Comune di Maggia

Fondo 222

Superficie totale m² 155

Valore globale di stima

360'324.00 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

Descrizione	Sedime (m ²)	Stima (CHF)
Terreno complementare	155	13'919.00

Edifici

Descrizione	Sedime (m ²)	Stima (CHF)
A Edificio abitativo	121	346'405.00

*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.*

Cevio, 24.10.2022

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: MAGGIA
Numero fondo: 224 eGRID: CH600607050239

Superficie totale: m² 28
Ubicazione: Alla Posta
Numero piano: 2
Intavolazione nel SIFTI: 28.09.2001

COPERTURA DEL SUOLO

A m² 9 EDIFICIO
NE m² 19 SUPERFICIE NON EDIFICATA
- RIVESTIMENTO DURO

PROPRIETA'

Comproprietà coattiva

A	2/4	Part. 222	RF di MAGGIA
B	1/4	Part. 221	RF di MAGGIA
C	1/4	Part. 226	RF di MAGGIA

MINUTA, M. 15.04.1944
FRAZIONAMENTO, DG 183/23.05.1986
PERMUTA, DG 183-S/23.05.1986
RIUNIONE DI FONDI, DG 697/31.10.1990
ADEGUAMENTO PPP0, DG 300-S0/01.06.1991
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 1682/27.10.2015
MODIFICA DELLA COATTIVA, DG 977-S1/21.07.2017
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 728/04.06.2020

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) O. SPORGENZA - 224/1, BAGNO WC AL II.P -

a favore RF di MAGGIA part. 222
DG 697-S/31.10.1990

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

Nessuna.

MENZIONI

PIANO REGOLATORE

DG 59/30.01.1991

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

In punto ai diritti di pegno immobiliare gravanti le singole quote di comproprietà di questo fondo, si fa riferimento ai fogli dei fondi principali.

**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.

Bellinzona, 24.10.2022

VALORI UFFICIALI DI STIMA PER FONDO RFD

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017

Comune di Maggia

Fondo 224

Superficie totale m² 28

Valore globale di stima

16'590.00 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

Descrizione	Sedime (m ²)	Stima (CHF)
Terreno complementare	28	2'256.00

Edifici

Descrizione	Sedime (m ²)	Stima (CHF)
A Edificio abitativo	7	14'334.00

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.

telefono
fax

Ufficio Registri di Vallemaggia
Registro fondiario definitivo
Palazzo Pretorio
6675 Cevio
091 816 19 21
091 816 19 29

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni
Divisione della giustizia

Cevio, 24.10.2022

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: MAGGIA
Numero fondo: 226 **eGRID:** CH610705020651

Superficie totale: m² 73
Ubicazione: Alla Posta
Numero piano: 2
Intavolazione nel SIFTI: 28.09.2001

COPERTURA DEL SUOLO

A	m ²	31	EDIFICIO.
NE	m ²	42	SUPERFICIE NON EDIFICATA - RIVESTIMENTO DURO

PROPRIETA'

EGLIN ANDREAS JOACHIM, 03.12.1952
Modo di acquisto
SUCCESIONE, DG 930/30.06.2022

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) O. TUBAZIONE ACQUA POTABILE
a favore RF di MAGGIA part. 220
Minuta 15.04.1944, DG 88/05.06.1967, DG 307/15.12.1970,
DG 129/19.04.1974, DG 19/27.01.1981.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 20'345.55
+ INT. E SPESE
DG 333/16.03.2022, DG 623/05.05.2022
- grava pure RF di MAGGIA part. 221, 222, 228, 230

Cevio, 24.10.2022

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 505'507.00
DG 736/31.05.2022
- grava pure RF di MAGGIA part. 222

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 2'630.95
+ INT. E SPESE
DG 807/13.06.2022
- grava pure RF di MAGGIA part. 221, 222, 228, 230

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 3'046.85
+ INT. E SPESE
DG 956/06.07.2022
- grava pure RF di MAGGIA part. 221, 222, 228, 230

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 39'489.20
+ INT. E SPESE
DG 1164/16.08.2022
- grava pure RF di MAGGIA part. 221, 222, 228, 230

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 32'805.40
+ INT. E SPESE
DG 1251/05.09.2022
- grava pure RF di MAGGIA part. 221, 222, 228, 230

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 3'241.40
+ INT. E SPESE
DG 1542/20.10.2022
- grava pure RF di MAGGIA part. 221, 222, 228, 230

MENZIONI

PIANO REGOLATORE
DG 59/30.01.1991

COMPROPRIETA' COATTIVA
su RF di MAGGIA part. 224, QUOTA C 1/4
DG 730/20.06.2001

COMPROPRIETA' COATTIVA
su RF di MAGGIA part. 227, QUOTA B 1/8
DG 730/20.06.2001

PIGNORAMENTO INTERESSENZA: EGLION ANDREAS JOACHIM
DG 372/10.03.2021

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado
FR 700'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 50/08.02.1985
Società anonima
UNIONE DI BANCHE SVIZZERE, LOCARNO
DG 90/27.03.1985
- grava pure RF di MAGGIA part. 222

B CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso
FR 125'000.00 7.00 % IL PORTATORE
DG 219/02.07.1986
- grava pure RF di MAGGIA part. 222

**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.

Bellinzona, 24.10.2022

VALORI UFFICIALI DI STIMA PER FONDO RFD

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017

Comune di Maggia

Fondo 226

Superficie totale m² 73

Valore globale di stima

91'468.00 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

Descrizione	Sedime (m ²)	Stima (CHF)
Terreno complementare	73	7'853.00

Edifici

Descrizione	Sedime (m ²)	Stima (CHF)
A Edificio abitativo	31	83'615.00

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.

A) 0. TUBAZIONE ACQUA POTABILE
a favore RF di MAGGIA part, 220
Minuta 15.04.1944, DG 88/05.06.1967, DG 307/15.12.1970,
DG 129/19.04.1974, DG 19/27.01.1981

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

Nessuna.

MENZIONI

PIANO REGOLATORE
DG 59/30.01.1991

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

In punto ai diritti di pegno immobiliare gravanti le singole quote di comproprietà di questo fondo, si fa riferimento ai fogli dei fondi principali.

**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.

Bellinzona, 24.10.2022

VALORI UFFICIALI DI STIMA PER FONDO RFD

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017

Comune di Maggia

Fondo 227

Superficie totale m² 117

Valore globale di stima

6'289.00 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

Descrizione

Sedime (m²)

Stima (CHF)

Terreno edificabile

117

6'289.00

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.

B. Zone

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE NORME DI ZONA

Zona	NT1/NT2	NG	RC	RSE	RE	TR	ArS
Indice di occupazione (IO)	non definito	non definito	35%	30%	30%	50%	50%
Indice di sfruttamento (IS)	non definito	non definito	non definito	0.65	0.55	non definito	non definito
Indice di edificazione (IE)	non definito	non definito	non definito	non definito	non definito	non definito	3
Altezza alla gronda	7.50 9.00	v. art. 38	9.00	9.00	7.50	9.00	8.00
Altezza al colmo	11.50 13.00	v. art. 38	13.00	13.00	11.50	13.00	10.00
Pendenza falde	70-80%	70-80%	40-80%	40-80%	40-80%	40-80%	non definito
Distanza da confini privati	confine o m 2.00	m 4.00	m 4.00	m 4.00	m 3.00	m 3.00	m 3.00
Distanza tra edifici	confine o m 4.00	m 8.00	m 8.00	m 8.00	m 6.00	m 6.00	m 6.00
Residenze secondarie	si	no	max. 30%	max. 30%	max. 30%	si	no
Grado di sensibilità al rumore (GS)	II	II	II	II	II	III	III

Art. 38
Zone dei nuclei tradizionali (NT1, NT2)

Le zone dei nuclei tradizionali, comprendono i 2 nuclei originari del villaggio:

- Paese (NT1)
- Scuola (NT2)

Per gli interventi edilizi valgono le disposizioni che seguono.

1. Interventi ammessi, a giudizio del Municipio:
 - riattamenti e trasformazioni degli edifici esistenti
 - ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni degli edifici esistenti;
 - nuove costruzioni, quali completazioni del tessuto edificato esistente limitatamente agli spazi liberi all'interno del nucleo e nelle fasce perimetrali, non altrimenti vincolati;
 - piccoli fabbricati non idonei ad essere trasformati, come pure edifici manifestamente pericolanti, possono essere demoliti su preavviso dell'Autorità cantonale competente.

2. Gli edifici sono destinati alla funzione abitativa. Sono ammesse attività le cui immissioni foniche rispettano i valori fissati dall'OIF per il grado di sensibilità attribuito alla zona.

E' pure concessa la costruzione di piccoli fabbricati quali depositi di legna o altro, sia in aggiunta a quelli esistenti, sia come costruzioni indipendenti, a condizione di un adeguato inserimento ambientale e volumetrico nell'ambito dell'edificazione esistente. Per il carattere architettonico, la pendenza dei tetti, i materiali di copertura, le aperture, la muratura, gli intonaci e i tinteggi fanno stato le disposizioni generali del presente articolo.

3. Altezza massima delle costruzioni
- alla gronda: m 7.50
 - al colmo: m 11.50

Per gli edifici che si affacciano direttamente sulla vecchia strada cantonale valgono le seguenti altezze

- alla gronda: m 9.00
- al colmo: m 13.00

4. Le distanze da rispettare sono:
- da un fondo aperto: a confine o a m 1.50
 - verso un edificio senza aperture: contiguità o a m 3.00
 - verso un edificio con aperture: m 4.00

5. Il tetto deve essere a falde con pendenza compresa fra il 70% e l'80%. Sono escluse tutte le costruzioni con falde fino a livello del terreno naturale o sistemato.

Le coperture ammesse sono le piode, le tegole brune e quelle di cemento ondulate di colore grigio scuro. Sono esclusi altri materiali di copertura.

6. Le rifiniture architettoniche visibili in facciata (gronde, loggiati, balconi, scale esterne, architravi, davanzali, aperture e infissi, intonaci) dovranno rispettare la tipologia tradizionale, sia per quanto riguarda le dimensioni e le proporzioni, che nella scelta e la lavorazione dei materiali.
7. L'intonaco e il tinteggio delle facciate devono rispettare i metodi di esecuzione tradizionali. Il tinteggio delle facciate è soggetto a notifica, con l'indicazione del colore previsto.
8. La sistemazione delle aree libere o derivanti da demolizioni è oggetto di notifica al Comune mediante descrizione dei materiali impiegati.

La formazione di posteggi aperti e coperti è ammessa soltanto sui terreni accessibili dalle strade di servizio veicolari stabilite nel piano del traffico e se la loro realizzazione non è in contrasto con gli obiettivi di salvaguardia delle caratteristiche urbanistiche e ambientali del nucleo.

L'edificazione sui mappali n. 858, 859, 860, 865, 866, 882 e 884 è subordinata allo smantellamento delle strutture esistenti situate nello spazio di rispetto dei monumenti e di parte dei nuclei.

Sui mapp.i ni 536, 537, 565 e 567, come pure sui mapp.i 858, 859, 865, 866, 882 e 884, su una fascia di terreno fino ad una profondità di m 6.00 dal confine con la strada comunale SS è ammessa la formazione di posteggi di servizio alle abitazioni del comparto. La realizzazione degli stessi é vincolata alle seguenti condizioni:

- nel caso di posteggi e accessi contigui, la realizzazione an-

che parziale deve basarsi su un progetto d'insieme globale, in modo da garantire unità di forme e di materiali

- è obbligatorio l'uso di materiali tradizionali: pavimentazioni in blocchetti di pietra o acciottolato; cordoli, bordure e muri di sasso;
- i posteggi devono rimanere scoperti o pergolati; non sono ammesse tettoie;
- i posteggi eccedenti rispetto al fabbisogno dei singoli proprietari, determinato in base all'art. 48, devono essere messi a disposizione di altri abitanti del nucleo.

Verso le strade e le piazze pubbliche i terreni possono essere cintati con muri di pietra naturale con un'altezza minima di m 1.00 e massima di m 2.50. a condizione che non siano di ostacolo alla visuale per la sicurezza della circolazione.

9. La domanda, oltre quanto richiesto dalla legge edilizia, dovrà essere completata da una documentazione fotografica, in una copia dell'edificio e delle sue adiacenze.
10. Nessuna limitazione delle residenze secondarie.
11. Grado di sensibilità al rumore (GS): II.

Art. 39
Zona del nucleo dei grotti (NG)

La zona del nucleo dei grotti (NG), comprende il gruppo di edifici rustici dei grotti con i loro spazi di correlazione.

Per gli interventi edilizi valgono le disposizioni che seguono.

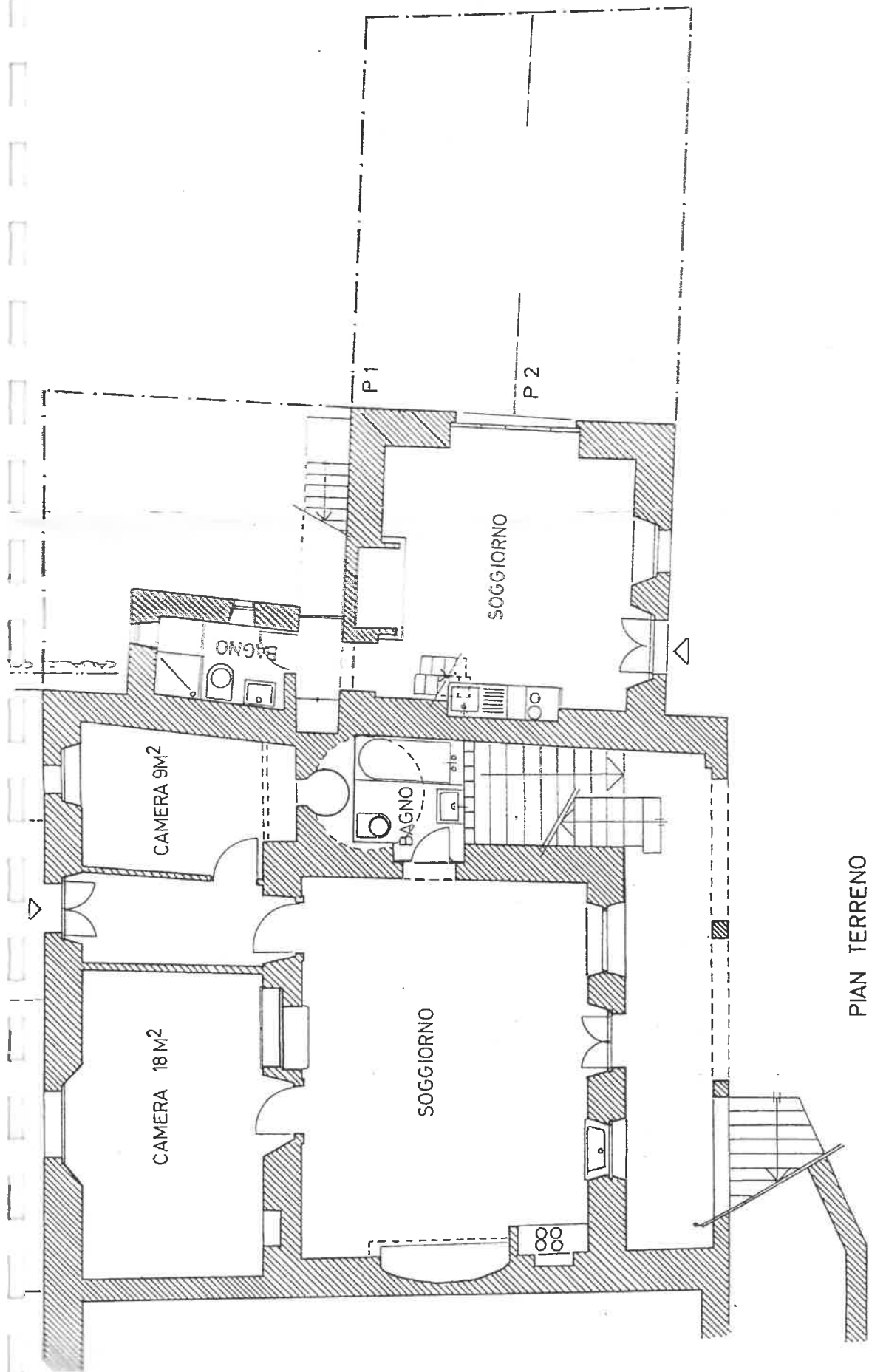
1. **Interventi ammessi:**
 - riattamenti degli edifici esistenti, mantenendo immutata la destinazione
 - nuove aggiunte, sopraelevazioni, ricostruzioni, commisurate in altezza e volumetria agli edifici esistenti.

Piccoli fabbricati non idonei ad essere trasformati, come pure edifici manifestamente pericolanti, possono essere demoliti su preavviso dell'Autorità cantonale competente.

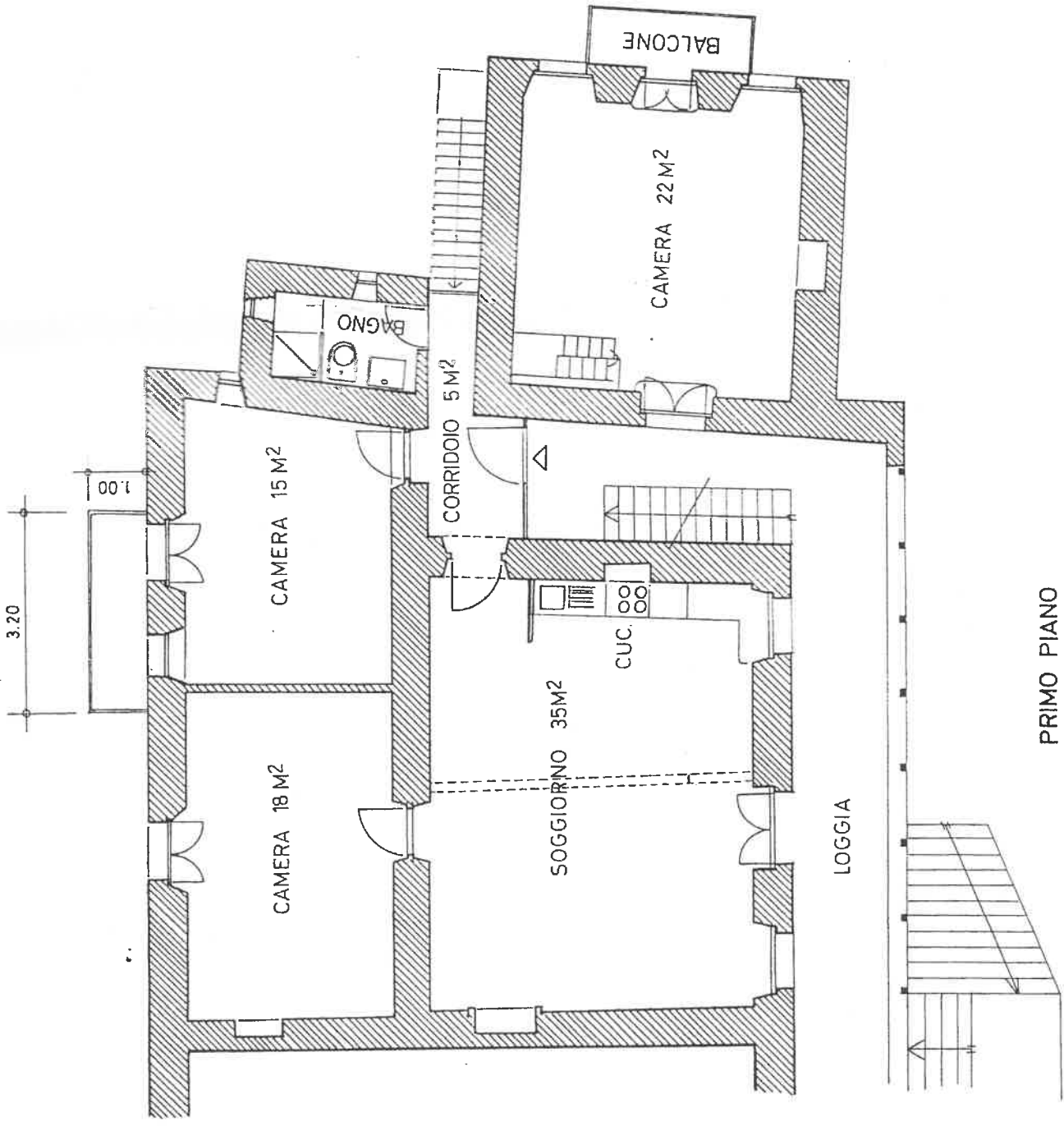
2. E' proibita qualsiasi forma d'immissione molesta.

E' pure concessa la costruzione di piccoli fabbricati quali depositi di legna o altro, sia in aggiunta a quelli esistenti, sia come costruzioni indipendenti, a condizione di un adeguato inserimento ambientale e volumetrico nell'ambito dell'edificazione esistente. Per il carattere architettonico, la pendenza dei tetti, i materiali di copertura, le aperture, la muratura, gli intonaci e i tinteggi fanno stato le disposizioni generali del presente articolo.

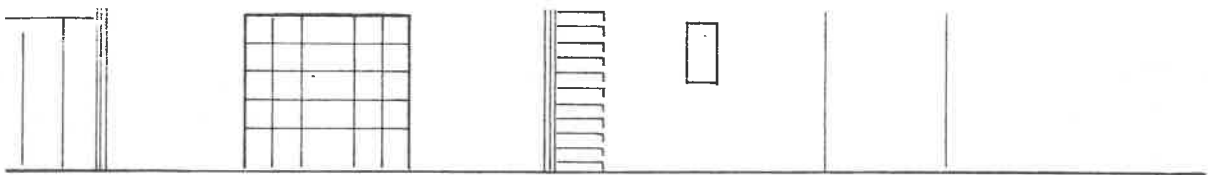
3. Le coperture ammesse sono unicamente le piode. Sono esclusi



PIAN TERRENO

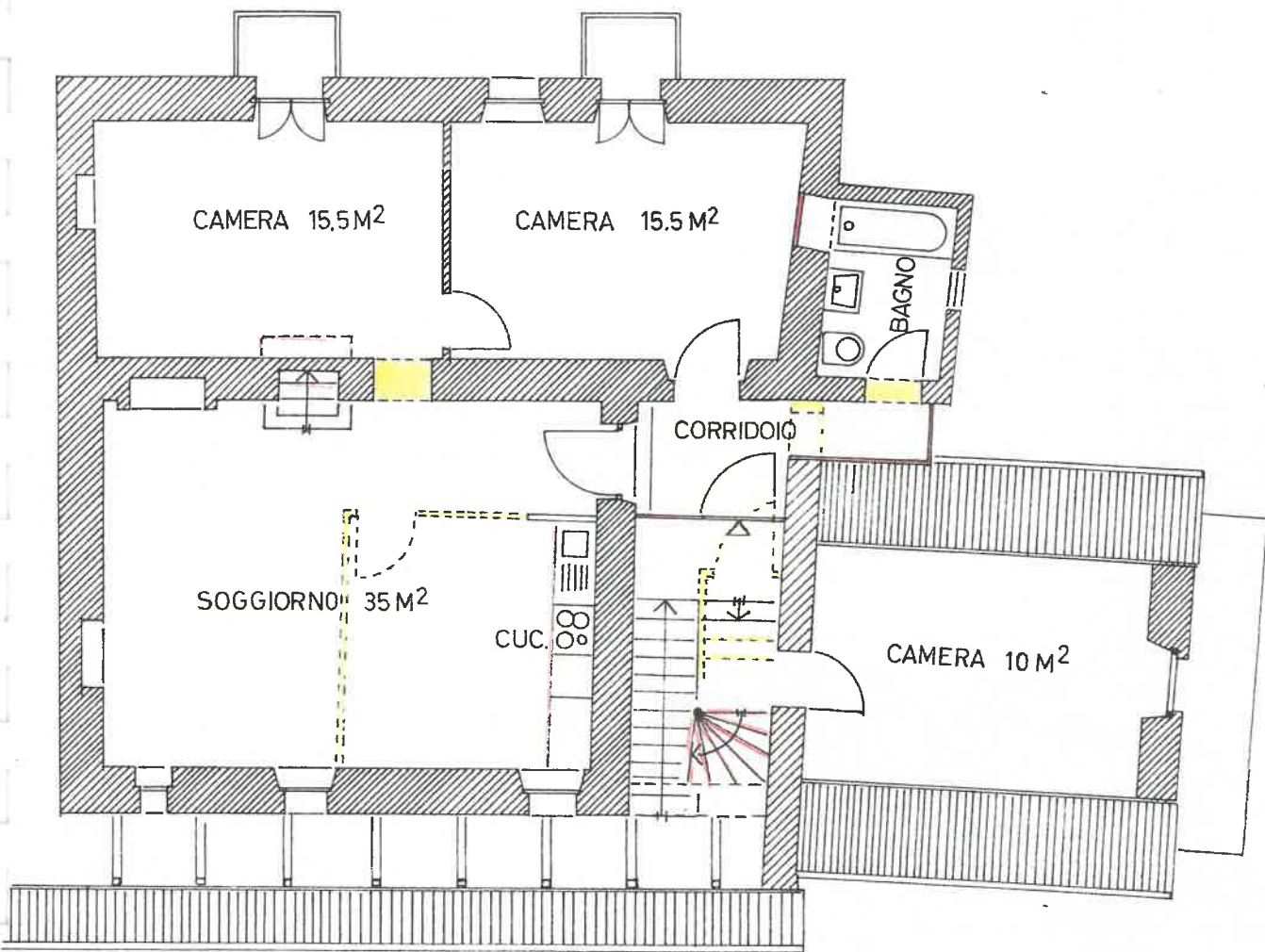


PRIMO PIANO



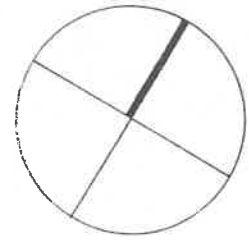
FACCIATA NORD - EST

2. PIANO

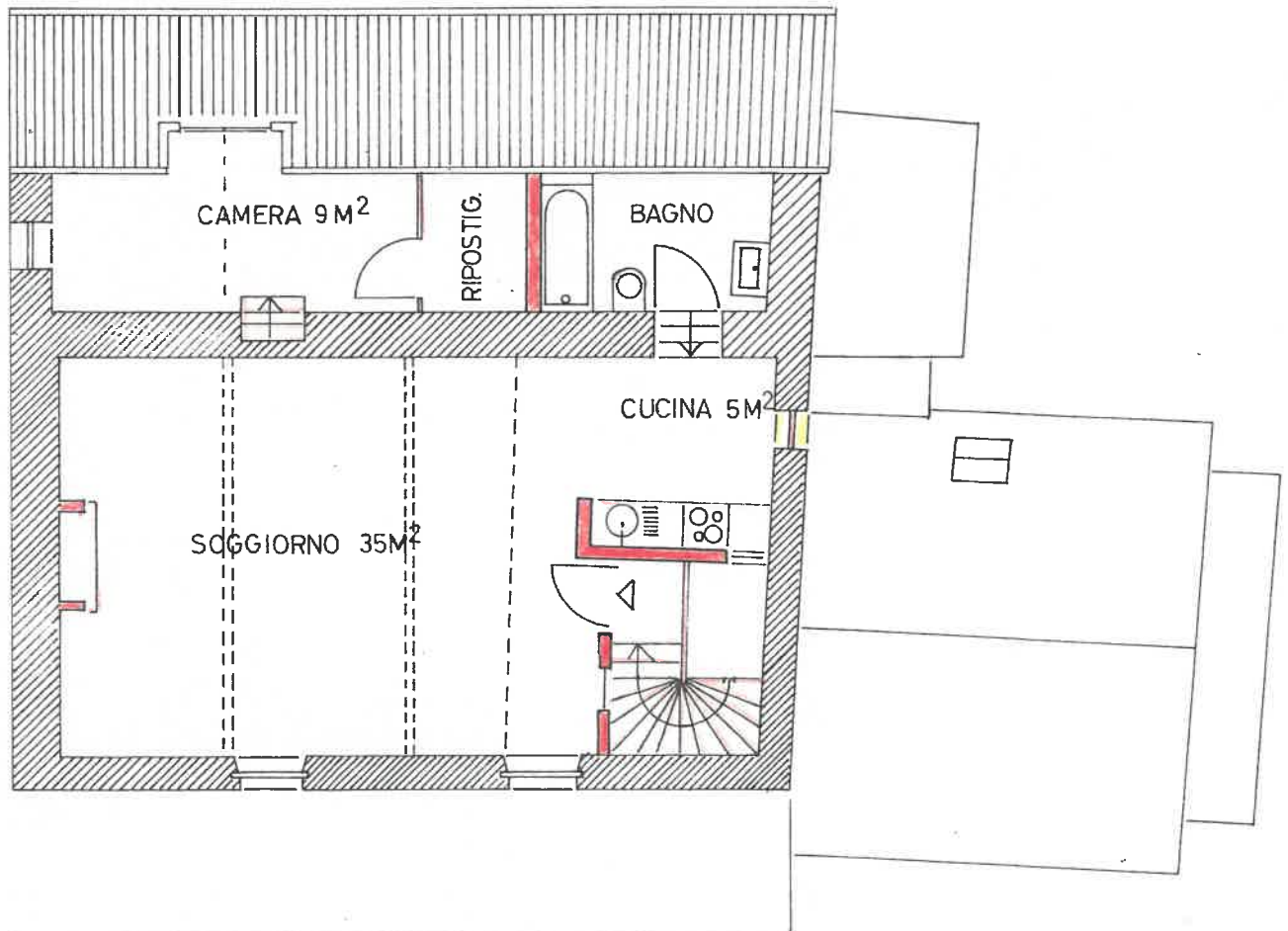


15.11.84 R. Eglin

15.11.84 + cccccc



3. PIANO



PAUL KLEEB ARCHITEKT HTL
SCHAFFHAUSERSTRASSE 14
8400 WINTERTHUR

CHRISTOPH ZÜRCHER ARCH.
VIA AL MOTTO 3 CH-093 /
6604 LOCARNO F 31 74 68

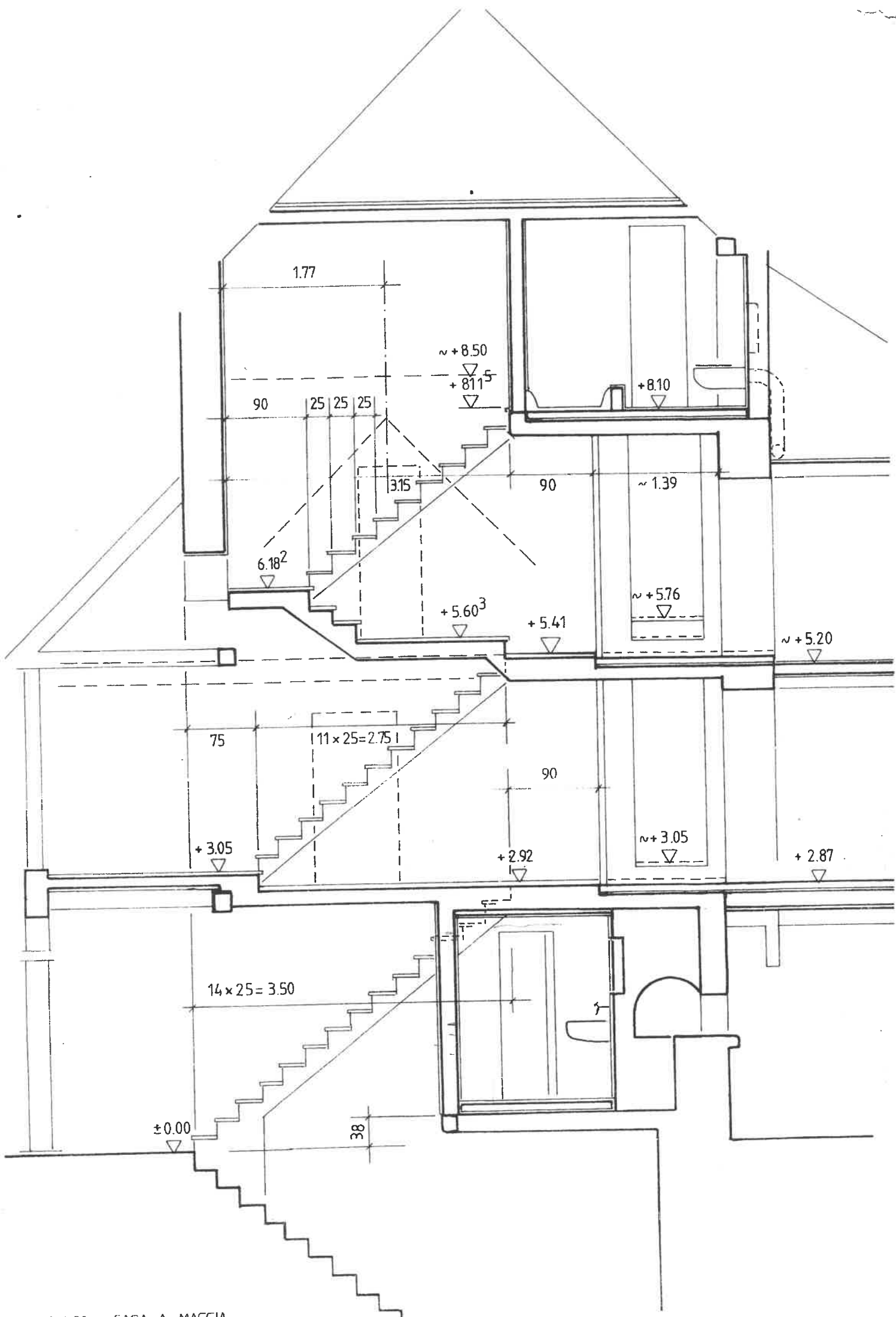
CASA A MAGGIA DI ROSINA EGLIN ZURIGO

DOMANDA DI COSTRUZIONE II

DAT. 11.11.84

SCALA 1 : 100

06





cantina



P.t.





226

