

# **PERIZIA ESTIMATIVA**

Bellinzona, 24 gennaio 2023

**FONDO 633 RFD DI ORSELINA**  
**FONDO 1016 RFD DI ORSELINA**

**PROPRIETÀ**  
**MANCUSO DANIELE**

**INTRODUZIONE**

In data 21 settembre 2022 l'Ufficio di Esecuzione del circondario di Bellinzona incaricava il sottoscritto ad allestire un rapporto Peritale di Stima riguardante il valore commerciale dei beni immobili presenti sul fondo base 633 di Orselina, proprietà Mancuso Daniele.

Per quanto riguarda i principi che si sono adottati, si è concesso la facoltà di applicare i criteri di estimo che si ritenevano più confacenti al caso specifico da esaminare; comunque sempre rispettando la norma fondamentale della ricerca del valore "reale-reperibile" in una normale contrattazione di compravendita, escluso qualsiasi influsso speculativo, d'affezione o altro.

**MAPPALE**

Comune	Orselina
Numero fondo	633
Superficie	265 m2
Ubicazione	Alla Monda
Numero piano	6
Intavolazione nel SIFTI	28.01.1999

**COPERTURA DEL SUOLO**

		mq
b	cantina-terreno	24
c	orto-corte	144
A	abitazione	97
	<b>Superficie totale</b>	<b>265</b>

**PROPRIETÀ**

MANCUSO DANIELE, 15.07.1975

Modo di acquisto

COMPRAVENDITA, DG 100/04.01.2011

**SERVITÙ FONDO**

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) D. PASSO

a carico RF di ORSELINA part. 630

Minuta 15.10.1937, DG 1916-S/08.02.1990, DG 1920-S/08.02.1990, DG 10121-S/27.08.1991

**ONERI FONDIARI**

Nessun onere fondiario.

**ANNOTAZIONI**

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE: 42'289.80

DG 13622/26.11.2020

grava pure RF di ORSELINA part. 1016

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE: 3'923.00 + INT. E SPESE

DG 663/19.01.2021

grava pure RF di ORSELINA part. 1016

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE: 99'797.85 + INT. E SPESE

DG 9648/23.06.2021

grava pure RF di ORSELINA part. 1016

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE: 6'186.65 + INT. E SPESE

DG 13465/01.09.2021

grava pure RF di ORSELINA part. 1016

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE: 117'811.55 + INT. E SPESE

DG 17158/11.11.2021

grava pure RF di ORSELINA part. 1016

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE: 2'588.95 + INT. E SPESE

DG 494/13.01.2022

grava pure RF di ORSELINA part. 1016

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE: 17'703.20 + INT. E SPESE

DG 8228/20.06.2022

grava pure RF di ORSELINA part. 1016

**MENZIONI**

PIANO REGOLATORE  
DG 5873/23.08.1972

**DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE**

N CARTELLA LEGALE di grado LEG (I.L. DI DIRITTO PUBBLICO)  
FR 1'627.30 5.00 %  
COMUNE DI ORSELINA  
DG 4938/19.04.2019  
A GARANZIA CONTRIBUTI, DG 4938/19.04.2019

M CARTELLA IPOTECARIA di 1° grado con diritto di subingresso  
FR 120'000.00 10.00 % IL PORTATORE  
DG 5722/06.04.2009  
Società anonima  
BANCA POPOLARE DI SONDRIO (SUISSE), BELLINZONA  
DG 823/19.01.2011  
- grava pure RF di ORSELINA part. 1016  
- IN PARZIALE SOSTITUZIONE DG. 10765/2006, DG 5722/06.04.2009

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

Nessuna.

**STIMA FISCALE**

<b>Terreno</b>	mq	fr
Terreno complementare	265	134'417.00
<b>Edifici</b>	mq	fr
A Edificio commerciale	97	268'048.00
<b>Valore globale di stima</b>	fr	<b>402'465.00</b>

**POSIZIONE MAPPALE**

Il mappale é situato, rispetto alla carta nazionale 1 : 25'000, alle coordinate 2'704'830 / 1'114'904 ad una quota di ca. 410 m/sM.

**UBICAZIONE**

Il vigente Piano Regolatore inserisce il mappale in Zona residenziale semi intensiva RSI con le seguenti possibilità edificatorie :

Art. 34 Nelle zone RSI e RI sono ammesse costruzioni con più appartamenti destinati prevalentemente alla residenza, con possibilità d'inserimento di contenuti commerciali, amministrativi o di servizio, purché compatibili con la funzione residenziale.

I.S.	0.9
H max gronda	9,5 m
H max colmo	11,5 m
area verde minima	25 %
Distanza minima confini	4,5 m

**OSSERVAZIONE**

. Il fondo non é soggetto alla LDFR.

**ACCESSO**

Una strada comunale, via al Parco, permette l'accesso veicolare e pedonale al fondo.

**ANNO DI COSTRUZIONE**

L'edificio é caratterizzato da una muratura in sassi, tipica degli edifici costruiti ad inizio '900.

Presso l'ufficio tecnico sono state visionate due domande di costruzioni:

- . Nel 1959 é stata richiesta la trasformazione interna del ristorante esistente
- . Nel 1970 é stato richiesto un ampliamento per un nuovo servizio igienico e la creazione di una loggia sul fronte retrostante

**ORGANIZZAZIONE DELL'EDIFICIO**

L'edificio é organizzato nel seguente modo:

PIANO TERRA	Ristorante per ca. 30 persone, cucina, cella frigorifera, ripostigliocantina
PRIMO PIANO	servizi igienici ristorante, 1 appartamento 3.5 locali
PRIMO SECONDO	1 appartamento mansardato di 3.5 locali

**ESTERNO**

Lo spazio esterno é caratterizzato da un giardino che contorna l'edificio. Sul retro è presente un terrazzamento con una pergola ed un tavolo in granito attualmente completamente invaso dalla vegetazione.

**DESCRIZIONE DEI DETTAGLI COSTRUTTIVI DELL'EDIFICIO**

- . Struttura portante in sasso
- . Solette in legno
- . Tetto a 3 falde, con carpenteria in legno e tegole smaltate
- . Sistema di oscuramento tramite rolladen in alluminio
- . Riscaldamento elettrico
- . Serramenti in legno con vetri doppi

**DESCRIZIONE DEI DETTAGLI COSTRUTTIVI RISTORANTE**

- . Pavimenti in piastrelle
- . Pareti con intonaco grezzo spatolato
- . Soffitto in legno parzialmente a vista
- . Mobilio Bar entrata in legno
- . Locale cucina rivestito con piastrelle, mobilio costituito da elementicomponibili in acciaio inox

**DESCRIZIONE DEI DETTAGLI COSTRUTTIVI APPARTAMENTO**

- . Pavimenti corridoi, zona giorno, servizi in piastrelle
- . Pavimenti stanze in parquetto
- . Apparecchi sanitari standard
- . Cucine standad

**STATO DI MANUTENZIONE**

Durante il sopralluogo non sono stati constatati problematiche costruttive, infiltrazioni o macchie d'umidità

**VALORE EDIFICIO ESISTENTE**

CALCOLO VOLUME SIA 416	superficie	altezza	m <sup>3</sup>
Cantina	24.00	3.00	72.00
Piani abitativi / pt+1°+2° piano	97.00	11.00	1'067.00
<b>VALORE EDIFICIO A NUOVO</b>	m <sup>3</sup>	fr/m <sup>3</sup>	fr
Cantina	72.00	550	39'600.00
Piani abitativi / pt+1°+2° piano	1'067.00	700	746'900.00
<b>VALORE EDIFICIO CON DEPREZZAMENTO</b>	fr	% fr	
Edificio	786'500.00	0.9	707'850.00
<b>VALORE DEL TERRENO / INFRASTRUTTURE</b>	m <sup>2</sup>	fr/m <sup>2</sup>	x y z
Terreno edificato	265	1500	397'500.00
Giardino/pavimentazioni/muri di sostegno/pergola		a corpo	72'250.00
<b>Valore edificio esistente</b>			<b>1'177'600.00</b>

**VALORE A REDDITO**

Calcolo del valore a reddito considerando l'affitto mensile effettivo

<b>SPAZI AFFITTABILI</b>	fr/m <sup>ese</sup>		fr/annuo
Ristorante con 2 appartamenti	6'400.00		76'800.00
<b>CAPITALIZZAZIONE</b>	fr/annuo	tasso int.	
Totale affitti	76'800.00	6.50	
<b>Valore a reddito</b>			<b>Fr. 1'181'538.46</b>

**STIMA DEL VALORE COMMERCIALE**

Tenuto conto degli elementi che determinano il valore della proprietà, elencati e descritti nelle posizioni precedenti, si ritiene che il valore commerciale reperibile equivalga a:

<b>Valore edificio esistente</b>	<b>Fr.</b>	<b>1'177'600.00</b>
<b>Valore a reddito</b>	<b>Fr.</b>	<b>1'181'538.46</b>

I due valori vengono mediati con le seguenti ponderazioni:

1'177'600.00	1	Fr.	1'177'600.00
1'181'538.46	1	Fr.	1'181'538.46
	Totale	Fr.	2'359'138.46
2'359'138.46	2	Fr.	1'179'569.23

**Valore commerciale edificio arrotondato Fr. 1'179'569.23**

#### STIMA DEL VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto degli elementi che determinano il valore della proprietà, elencati e descritti nelle posizioni precedenti, si ritiene che il valore commerciale reperibile equivalga a:

**Valore fondo 633 Fr. 1'180'000.00**

#### DICHIARAZIONE

Il perito dichiara:

di aver svolto con diligenza e cura il proprio incarico

che il valore di stima è stato stabilito secondo scienza e coscienza

di aver personalmente visionato l'oggetto da peritare

di cedere all'Ufficio il diritto d'autore per quanto riguarda la pubblicazione del suo rapporto peritale in estratto

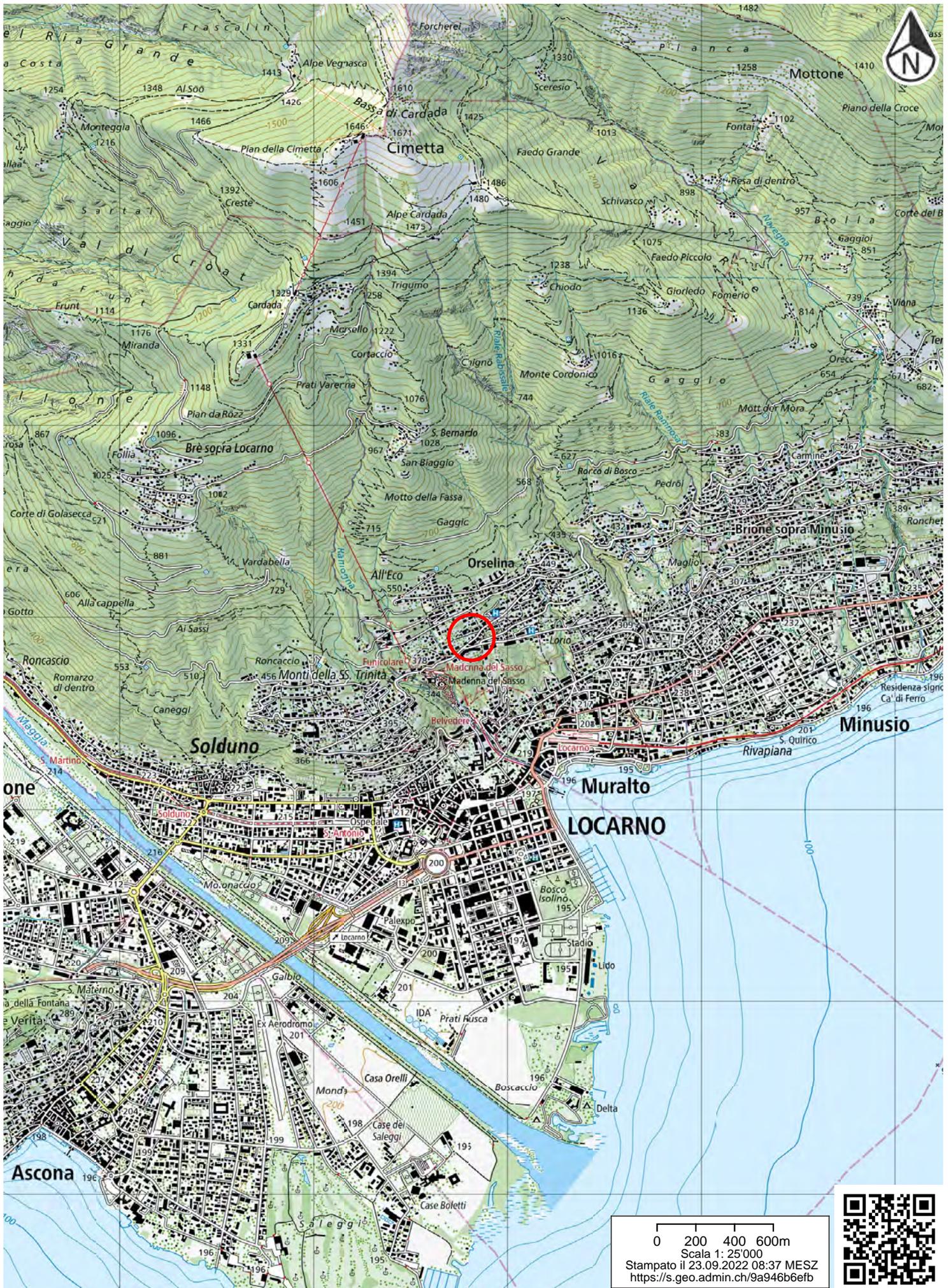
o in intero sui Fogli Ufficiali Ticinese e Svizzero e su Internet.

Bellinzona, 24 gennaio 2023

In fede Arch. Diego Guidotti

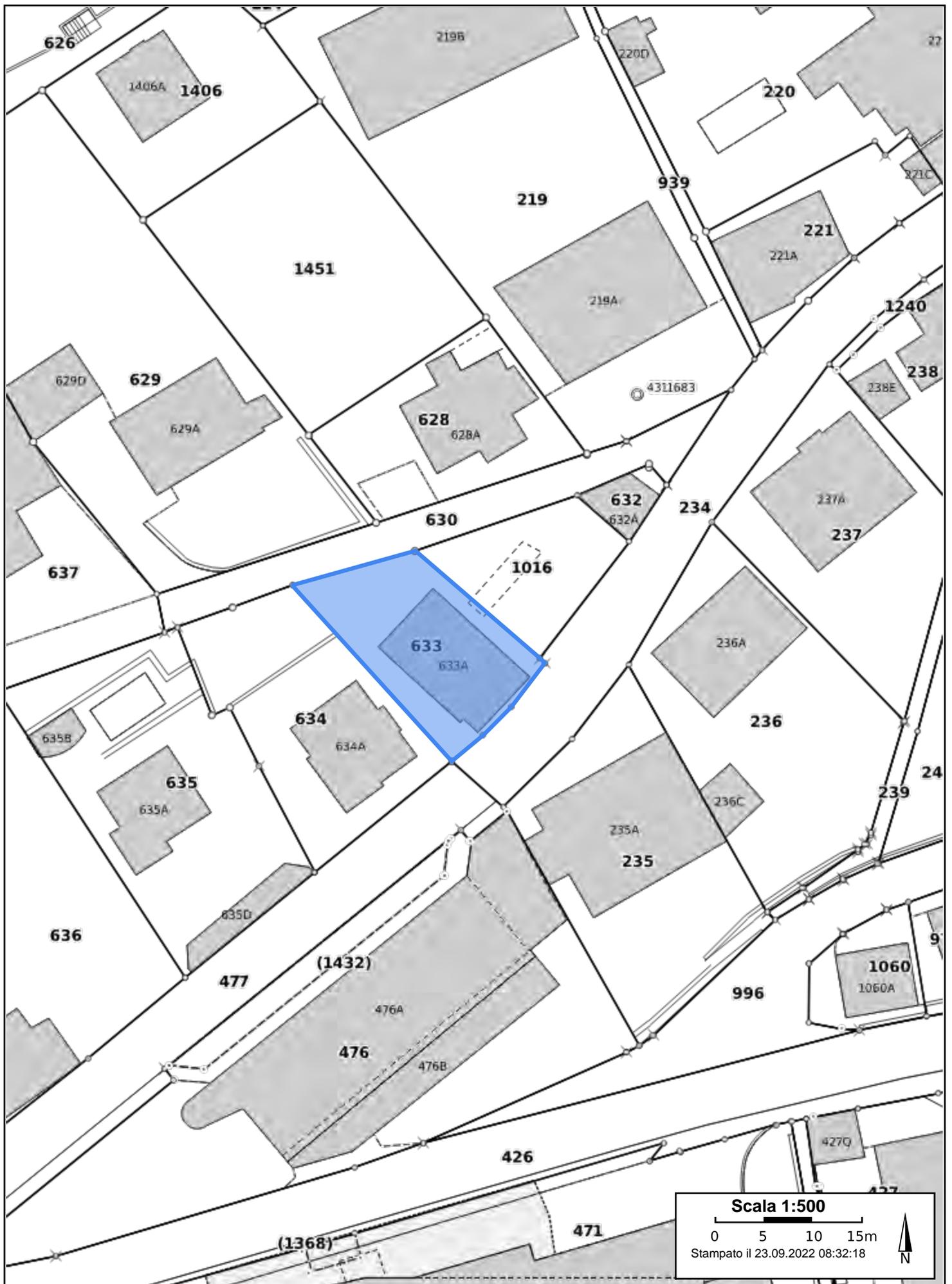
ALLEGATI

Cartografia 1 : 25'000  
Estratto mappa ufficiale  
Dati estratti dal registro fondiario  
Valori ufficiali di stima  
Estratto del catasto  
Piani Domanda di Costruzione  
Immagini



0 200 400 600m  
 Scala 1: 25'000  
 Stampato il 23.09.2022 08:37 MESZ  
<https://s.geo.admin.ch/9a946b6efb>





Locarno, 07.09.2022

## DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

**Comune:** ORSELINA  
**Numero fondo:** 633 eGRID: CH790298290740

Superficie totale: m<sup>2</sup> 265  
Ubicazione: Alla Monda  
Numero piano: 6  
Intavolazione nel SIFTI: 28.01.1999

### COPERTURA DEL SUOLO

b	m <sup>2</sup>	24	cantina-terreno
c	m <sup>2</sup>	144	orto-corte
A	m <sup>2</sup>	97	abitazione

### PROPRIETA'

MANCUSO DANIELE, 15.07.1975  
Modo di acquisto  
COMPRAVENDITA, DG 100/04.01.2011

### SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) D. PASSO  
a carico RF di ORSELINA part. 630  
Minuta 15.10.1937, DG 1916-S/08.02.1990, DG 1920-S/08.02.1990,  
DG 10121-S/27.08.1991

### ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

### ANNOTAZIONI

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 42'289.80  
DG 13622/26.11.2020  
- grava pure RF di ORSELINA part. 1016

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 3'923.00  
+ INT. E SPESE  
DG 663/19.01.2021  
- grava pure RF di ORSELINA part. 1016

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 99'797.85  
+ INT. E SPESE  
DG 9648/23.06.2021  
- grava pure RF di ORSELINA part. 1016

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 6'186.65  
+ INT. E SPESE  
DG 13465/01.09.2021  
- grava pure RF di ORSELINA part. 1016

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 117'811.55  
+ INT. E SPESE  
DG 17158/11.11.2021  
- grava pure RF di ORSELINA part. 1016

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 2'588.95  
DG 494/13.01.2022  
- grava pure RF di ORSELINA part. 1016

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR 17'703.20  
DG 8228/20.06.2022  
- grava pure RF di ORSELINA part. 1016

#### **MENZIONI**

PIANO REGOLATORE  
DG 5873/23.08.1972

#### **DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE**

N IPOTECA LEGALE di grado LEG (I.L. DI DIRITTO PUBBLICO)  
FR 1'627.30 5.00 %  
COMUNE DI ORSELINA  
DG 4938/19.04.2019  
- A GARANZIA CONTRIBUTI, DG 4938/19.04.2019

M CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso  
FR 1'200'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 5722/06.04.2009

Società anonima

BANCA POPOLARE DI SONDRIO (SUISSE),  
BELLINZONA

DG 823/19.01.2011

- grava pure RF di ORSELINA part. 1016

- IN PARZIALE SOSTITUZIONE DG. 10765/2006, DG 5722/06.04.2009

**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, 07.09.2022

## VALORI UFFICIALI DI STIMA PER FONDO RFD

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017

Comune di Orselina

Fondo 633

Superficie totale m<sup>2</sup> 265

**Valore globale di stima**

**402'465.00 CHF**

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

### Terreno

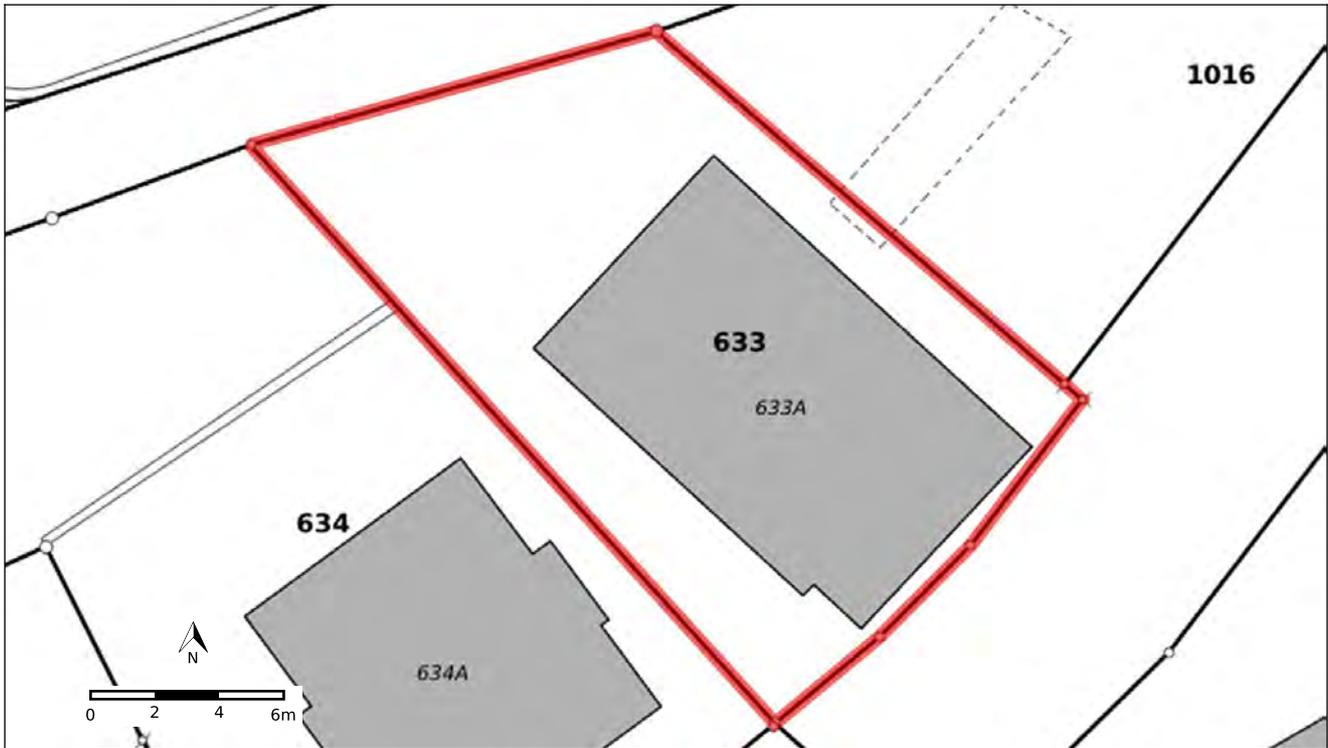
Descrizione	Sedime (m <sup>2</sup> )	Stima (CHF)
Terreno complementare	265	134'417.00

### Edifici

Descrizione	Sedime (m <sup>2</sup> )	Stima (CHF)
A Edificio commerciale	97	268'048.00

*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.*

# Estratto del Catasto delle restrizioni di diritto pubblico della proprietà (Catasto RDPP)

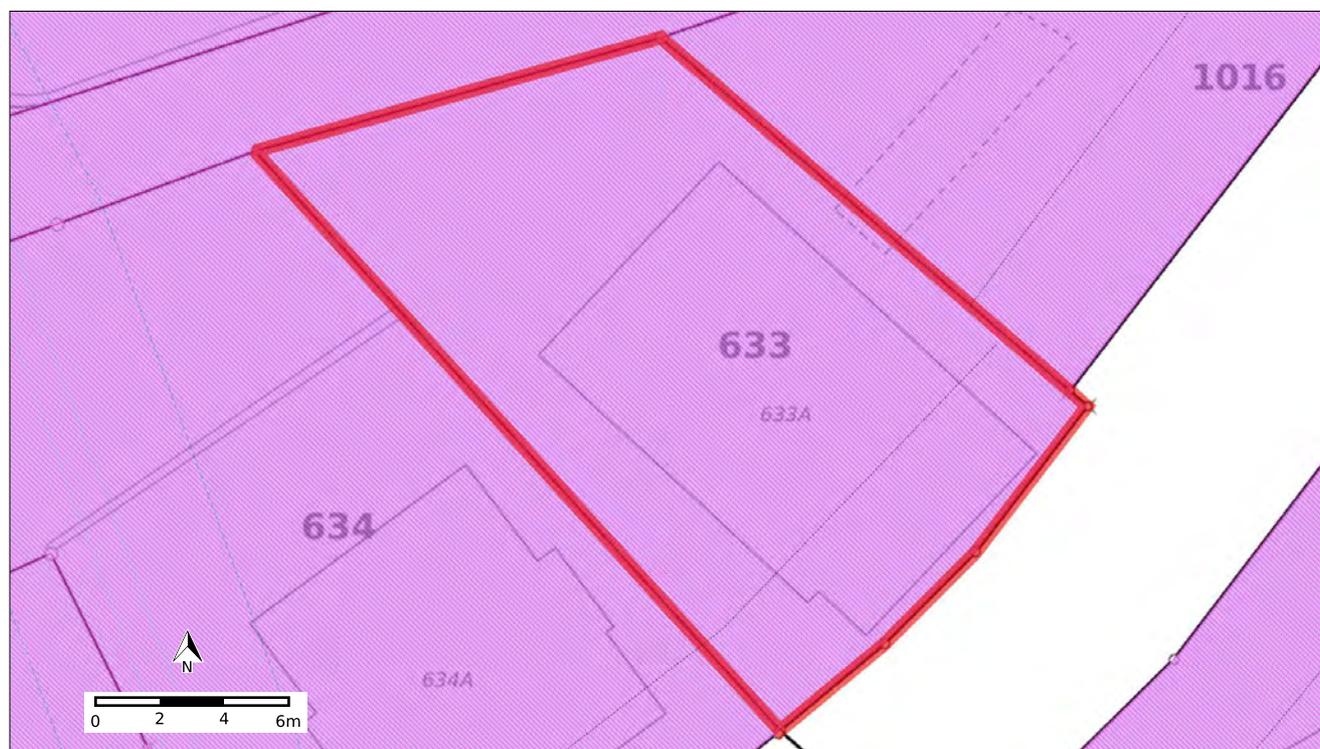


<b>Numero del fondo</b>	<b>633</b>
Tipo di fondo	Bene immobile
E-GRID	CH790298290740
Comune (N. UST)	Orselina (5121)
Sezione	-
Superficie	265 m <sup>2</sup>
Stato della misurazione ufficiale	26.11.2022

<b>Numero dell'estratto</b>	<b>94123b7b-b377-4d89-b474-e242b432e6f5</b>
Data di redazione dell'estratto	20.12.2022
Organo responsabile del Catasto	Ufficio della geomatica Via Franco Zorzi 13 6501 Bellinzona <a href="https://www4.ti.ch/dt/sg/sai/ugeo/ufficio/">https://www4.ti.ch/dt/sg/sai/ugeo/ufficio/</a>

## Piani di utilizzazione (cantionali/comunali): PR Orselina / Piano zone

In vigore



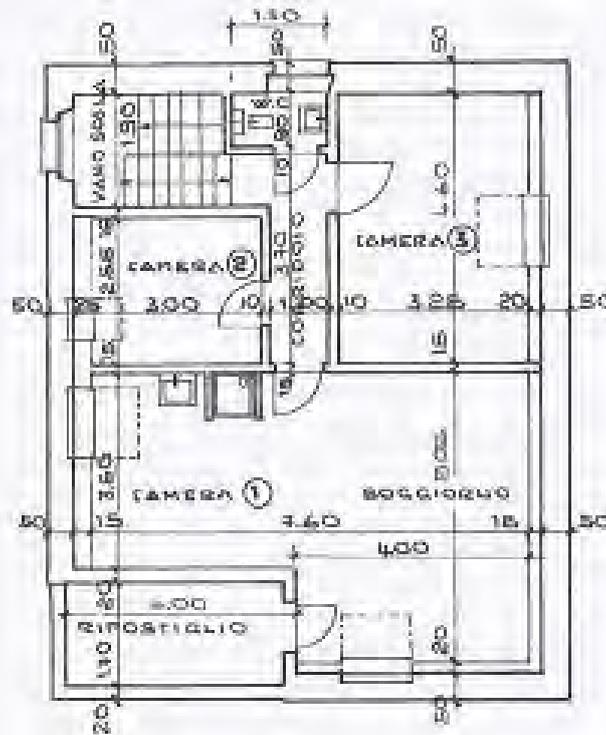
	Tipo	Parte	Parte in %
<b>Legenda degli oggetti coinvolti</b>	 Zona residenziale semi intensiva RSI	265 m <sup>2</sup>	100.0%
	 Aree soggette alla zona di pianificazione	265 m <sup>2</sup>	100.0%
	 Linea di arretramento	13 m	
<b>Altra legenda (nell'area visibile)</b>	 Linea d'arretramento riali intubati		
	 Riali intubati		
<b>Prescrizioni legali</b>	Regolamento edilizio - PR ORSELINA (RE) <a href="https://www4.ti.ch/fileadmin/GENERALE/IGDAC/ti_028b_1_version1_0_mn95/RE_ch08r0ga_ch08r0ga035100000.pdf">https://www4.ti.ch/fileadmin/GENERALE/IGDAC/ti_028b_1_version1_0_mn95/RE_ch08r0ga_ch08r0ga035100000.pdf</a>		
<b>Basi legali</b>	Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), RS 700 <a href="https://www.admin.ch/ch/i/sr/c700.html">https://www.admin.ch/ch/i/sr/c700.html</a>		
	Legge sullo sviluppo territoriale (LST), RL 701.100 <a href="https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/398/index17/701.100">https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/398/index17/701.100</a>		
	Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLST), RL 701.110 <a href="https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/399/index17/701.110">https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/399/index17/701.110</a>		
<b>Ulteriori informazioni e indicazioni</b>	Ultima modifica del piano regolatore adottata il 21.02.2022 (AZPCom)		
<b>Servizio competente</b>	Ufficio della pianificazione locale <a href="https://www4.ti.ch/dt/dstm/sst/upl/ufficio/">https://www4.ti.ch/dt/dstm/sst/upl/ufficio/</a>		





**PIANO TETTO 1:100**  
**RISTORANTE IL PARADISO**  
**MAPPALE 633 ORSELINA**

CAMERA ①	= m <sup>2</sup>	14.20
CAMERA ②	= m <sup>2</sup>	10.30
CAMERA ③	= m <sup>2</sup>	20.70
SOCCORRHO	= m <sup>2</sup>	27.10
RIPOSTIGLIO	= m <sup>2</sup>	8.40
VANO SCALA	= m <sup>2</sup>	4.55
CORRIDOIO	= m <sup>2</sup>	5.70
W.C	= m <sup>2</sup>	2.60
<b>TOTALE</b>	<b>= m<sup>2</sup></b>	<b>95.55</b>



**Immagini**  
vista aerea mappale 633



## Immagini

edificio



strada d'accesso  
entrata principale



fronte sud



fronte sud

**Immagini**  
spazi ristorante



ristorante



ristorante



bar

**Immagini**  
ristorante



bar



cucina



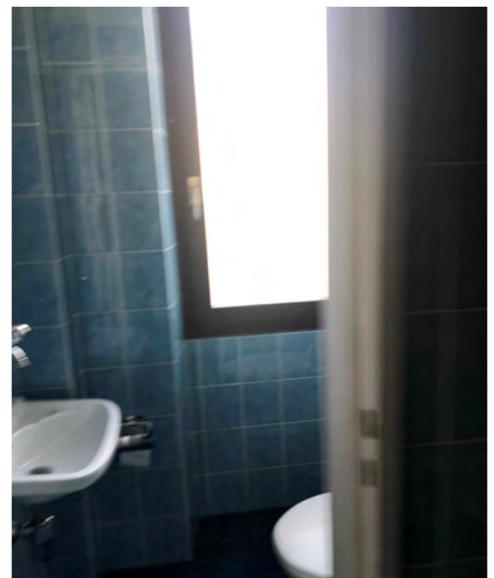
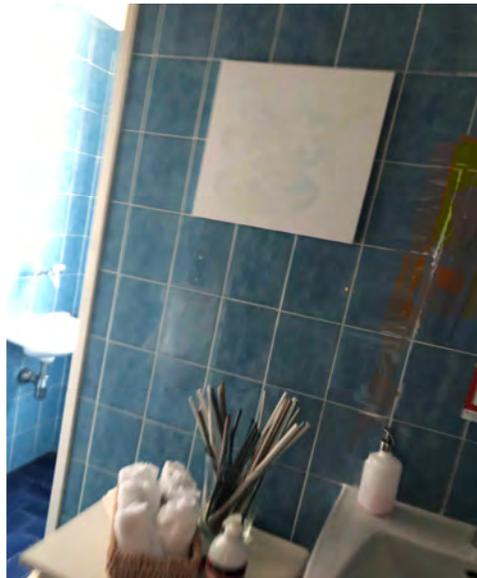
ripostiglio  
cucina

**Immagini**  
ristorante

vano scala



servizi igienici  
ristorante



servizi igienici  
ristorante



**Immagini**  
appartamento 1° piano

accesso appartamento



stanze



spazio soggiorno



**Immagini**  
appartamento 1° piano

servizio igienico



terrazza



## Immagini

appartamento mansardato

servizio igienico



stanze



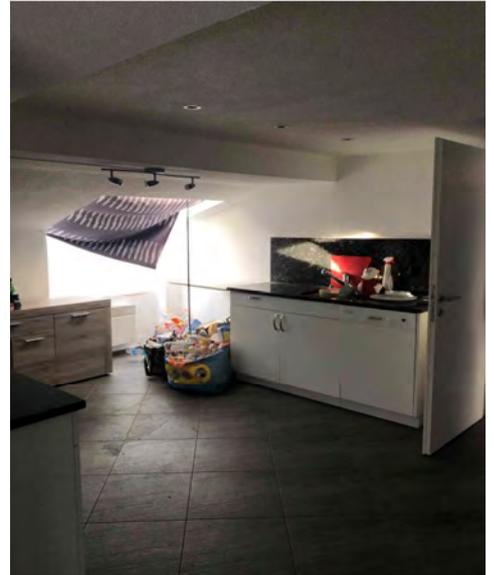
spazio soggiorno



## Immagini

appartamento mansardato

spazio soggiorno



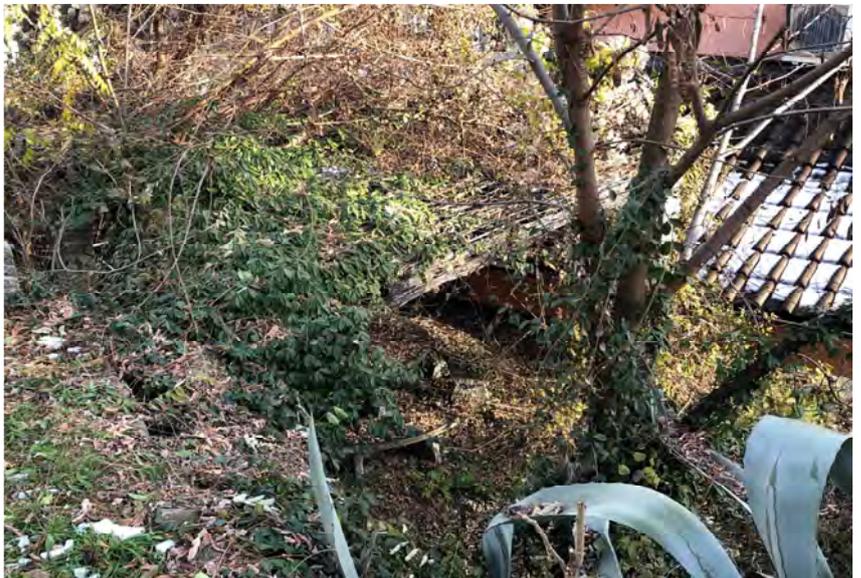
**Immagini**  
esterno



vista ovest



vista nord



spazio pergola

**Immagini**  
esterno



spazio esterno lato ovest

**INTRODUZIONE**

In data 21 settembre 2022 l'Ufficio di Esecuzione del circondario di Bellinzona incaricava il sottoscritto ad allestire un rapporto Peritale di Stima riguardante il valore commerciale dei beni immobili presenti sul fondo base 1016 di Orselina, proprietà Mancuso Daniele.

Per quanto riguarda i principi che si sono adottati, si è concesso la facoltà di applicare i criteri di estimo che si ritenevano più confacenti al caso specifico da esaminare; comunque sempre rispettando la norma fondamentale della ricerca del valore "reale-reperibile" in una normale contrattazione di compravendita, escluso qualsiasi influsso speculativo, d'affezione o altro.

**MAPPALE**

Comune	Orselina
Numero fondo	1016
Superficie	177 m2
Ubicazione	Alla Monda
Numero piano	6
Intavolazione nel SIFTI	28.01.1999

**COPERTURA DEL SUOLO**

		mq
a	prato	76
b	posteggio	84
C	tettoia	17
	<b>Superficie totale</b>	<b>177</b>

**PROPRIETÀ**

MANCUSO DANIELE, 15.07.1975  
 Modo di acquisto  
 COMPRAVENDITA, DG 100/04.01.2011

**SERVITÙ FONDO**

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) O. LIMITAZIONE ALTEZZA E DIVIETO DI COSTRUZIONE  
 a favore RF di ORSELINA part. 628  
 DG 120-S/08.02.1934

**ONERI FONDIARI**

Nessun onere fondiario.

**ANNOTAZIONI**

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE: 42'289.80  
 DG 13622/26.11.2020  
 grava pure RF di ORSELINA part. 1016

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE: 3'923.00 + INT. E SPESE  
 DG 663/19.01.2021  
 grava pure RF di ORSELINA part. 1016

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE: 99'797.85 + INT. E SPESE  
 DG 9648/23.06.2021  
 grava pure RF di ORSELINA part. 1016

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE: 6'186.65 + INT. E SPESE  
 DG 13465/01.09.2021  
 grava pure RF di ORSELINA part. 1016

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE: 117'811.55 + INT. E SPESE  
 DG 17158/11.11.2021  
 grava pure RF di ORSELINA part. 1016

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE: 2'588.95 + INT. E SPESE  
 DG 494/13.01.2022  
 grava pure RF di ORSELINA part. 1016

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE: 17'703.20 + INT. E SPESE  
 DG 8228/20.06.2022  
 grava pure RF di ORSELINA part. 1016

**MENZIONI**

PIANO REGOLATORE  
DG 5873/23.08.1972

**DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE**

M CARTELLA IPOTECARIA di 1° grado con diritto di subingresso  
FR 1'200'000.00 10.00 % IL PORTATORE  
DG 5722/06.04.2009  
Società anonima  
BANCA POPOLARE DI SONDRIO (SUISSE), BELLINZONA  
DG 823/19.01.2011  
- grava pure RF di ORSELINA part. 633  
- IN PARZIALE SOSTITUZIONE DG. 10765/2006, DG 5722/06.04.2009

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

Nessuna.

**STIMA FISCALE**

<b>Terreno</b>	mq	fr
Terreno edificabile	177	46'581.00
<b>Edifici</b>	mq	fr
C Edificio accessorio	17	1'218.00
<b>Valore globale di stima</b>	fr	<b>47'799.00</b>

**POSIZIONE MAPPALE**

Il mappale é situato, rispetto alla carta nazionale 1 : 25'000, alle coordinate 2'704'839 / 1'114'913 ad una quota di ca. 410 m/sM.

**UBICAZIONE**

Il vigente Piano Regolatore inserisce il mappale in Zona residenziale semi intensiva RSI con le seguenti possibilità edificatorie :

Art. 34 Nelle zone RSI e RI sono ammesse costruzioni con più appartamenti destinati prevalentemente alla residenza, con possibilità d'inserimento di contenuti commerciali, amministrativi o di servizio, purché compatibili con la funzione residenziale.

I.S.	0.9
H max gronda	9,5 m
H max colmo	11,5 m
area verde minima	25 %
Distanza minima confini	4,5 m

**OSSERVAZIONE**

- . Il fondo non é soggetto alla LDFR.
- . Considerando la forma triangolare del mappale, la linea di arretramento lungo la strada e le distanze minime dai confini da rispettare, la superficie edificabile si riduce ad un triangolo di ca. 17/20 mq, limitando in modo importante un'edificazione abitativa.

**ACCESSO**

Una strada comunale, via al Parco, permette l'accesso veicolare e pedonale al fondo.

**ORGANIZZAZIONE DEL MAPPALE**

- . La costruzione accessoria è una terrazza parzialmente coperta per ca. 20 posti a sedere. Nell'angolo sud-ovest è presente un camino la cui canna fumaria è fissata all'edificio limitrofo oggetto anch'esso della presente perizia estimativa.
- . L'edificio è caratterizzato da un muro in sasso, da un tetto in legno ricoperto da tegole smaltate e da un pavimento in cotto.
- . Lo spazio di ristoro è protetto e delimitato da un parapetto metallico che divide la superficie asfaltata con i 6 posteggi allineati lungo la strada comunale.
- . Il confine a monte è invece delimitato da un muro di sostegno in sasso a beneficio della strada privata esistente.
- . La superficie rimanente è ricoperta da una folta vegetazione.

**VALORE REALE**

CALCOLO VOLUME SIA 416	superficie	altezza	m <sup>3</sup>
Tettoia	17.00	3.00	51.00

VALORE PONDERATO EDIFICIO	m <sup>3</sup>	fr/m <sup>3</sup>	fr
Tettoia	51.00	500	25'500.00
VALORE DEL TERRENO / INFRASTRUTTURE	m <sup>2</sup>	fr/m <sup>2</sup>	x y z
Terreno edificato	177	1200	212'400.00
Giardino/pavimentazioni/muri di sostegno/posteggi		a corpo	45'000.00
<b>Valore edificio esistente</b>			<b>336'000.00</b>

**STIMA DEL VALORE COMMERCIALE**

Tenuto conto degli elementi che determinano il valore della proprietà, elencati e descritti nelle posizioni precedenti, si ritiene che il valore commerciale reperibile equivalga a:

**Valore fondo 1016**

**Fr. 340'000.00**

**DICHIARAZIONE**

Il perito dichiara:

di aver svolto con diligenza e cura il proprio incarico

che il valore di stima è stato stabilito secondo scienza e coscienza

di aver personalmente visionato l'oggetto da peritare

di cedere all'Ufficio il diritto d'autore per quanto riguarda la pubblicazione del suo rapporto peritale in estratto o in intero sui Fogli Ufficiali Ticinese e Svizzero e su Internet.

Bellinzona, 24 gennaio 2023

In fede Arch. Diego Guidotti

ALLEGATI

Cartografia 1 : 25'000

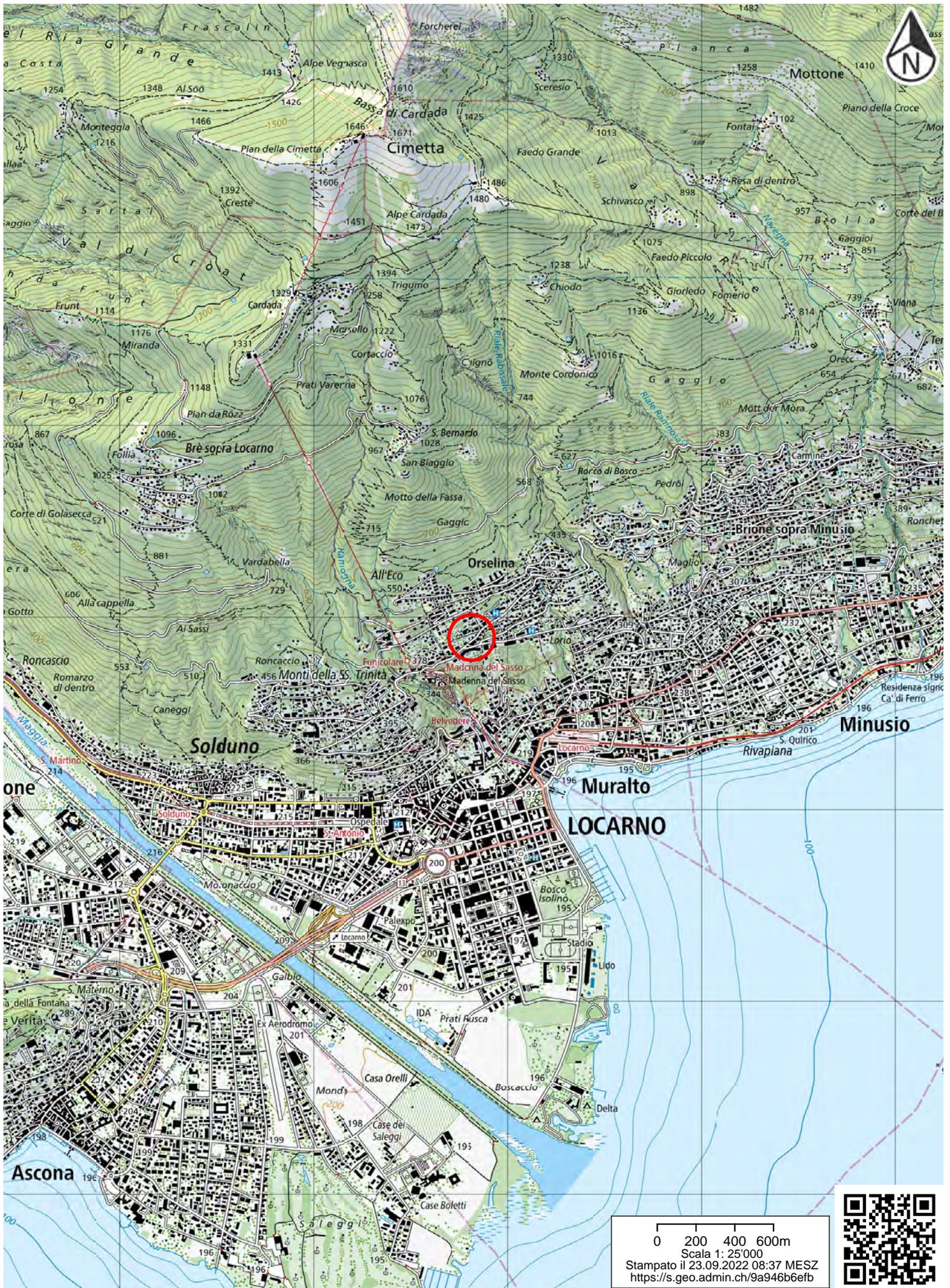
Estratto mappa ufficiale

Dati estratti dal registro fondiario

Valori ufficiali di stima

Estratto del catasto

Immagini



0 200 400 600m  
 Scala 1: 25'000  
 Stampato il 23.09.2022 08:37 MESZ  
<https://s.geo.admin.ch/9a946b6efb>





Locarno, 07.09.2022

## DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

**Comune:** ORSELINA  
**Numero fondo:** 1016 eGRID: CH809807220255

Superficie totale: m<sup>2</sup> 177  
Ubicazione: Alla Monda  
Numero piano: 6  
Intavolazione nel SIFTI: 28.01.1999

### COPERTURA DEL SUOLO

a	m <sup>2</sup>	76	prato
b	m <sup>2</sup>	84	posteggio
C	m <sup>2</sup>	17	tettoia

### PROPRIETA'

MANCUSO DANIELE, 15.07.1975  
Modo di acquisto  
COMPRAVENDITA, DG 100/04.01.2011

### SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) O. LIMITAZIONE ALTEZZA E DIVIETO DI COSTRUZIONE  
a favore RF di ORSELINA part. 628  
DG 120-S/08.02.1934

### ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

### ANNOTAZIONI

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 42'289.80  
DG 13622/26.11.2020  
- grava pure RF di ORSELINA part. 633

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 3'923.00

+ INT. E SPESE

DG 663/19.01.2021

- grava pure RF di ORSELINA part. 633

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 99'797.85

+ INT. E SPESE

DG 9648/23.06.2021

- grava pure RF di ORSELINA part. 633

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 6'186.65

+ INT. E SPESE

DG 13465/01.09.2021

- grava pure RF di ORSELINA part. 633

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 117'811.55

+ INT. E SPESE

DG 17158/11.11.2021

- grava pure RF di ORSELINA part. 633

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 2'588.95

DG 494/13.01.2022

- grava pure RF di ORSELINA part. 633

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR 17'703.20

DG 8228/20.06.2022

- grava pure RF di ORSELINA part. 633

## **MENZIONI**

PIANO REGOLATORE

DG 5873/23.08.1972

## **DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE**

M CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso

FR 1'200'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 5722/06.04.2009

Società anonima

BANCA POPOLARE DI SONDRIO (SUISSE),

BELLINZONA

DG 823/19.01.2011

- grava pure RF di ORSELINA part. 633

- IN PARZIALE SOSTITUZIONE DG. 10765/2006, DG 5722/06.04.2009

**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, 07.09.2022

## VALORI UFFICIALI DI STIMA PER FONDO RFD

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017

Comune di Orselina

Fondo 1016

Superficie totale m<sup>2</sup> 177

Valore globale di stima

47'799.00 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

### Terreno

Descrizione	Sedime (m <sup>2</sup> )	Stima (CHF)
-------------	--------------------------	-------------

Terreno edificabile	177	46'581.00
---------------------	-----	-----------

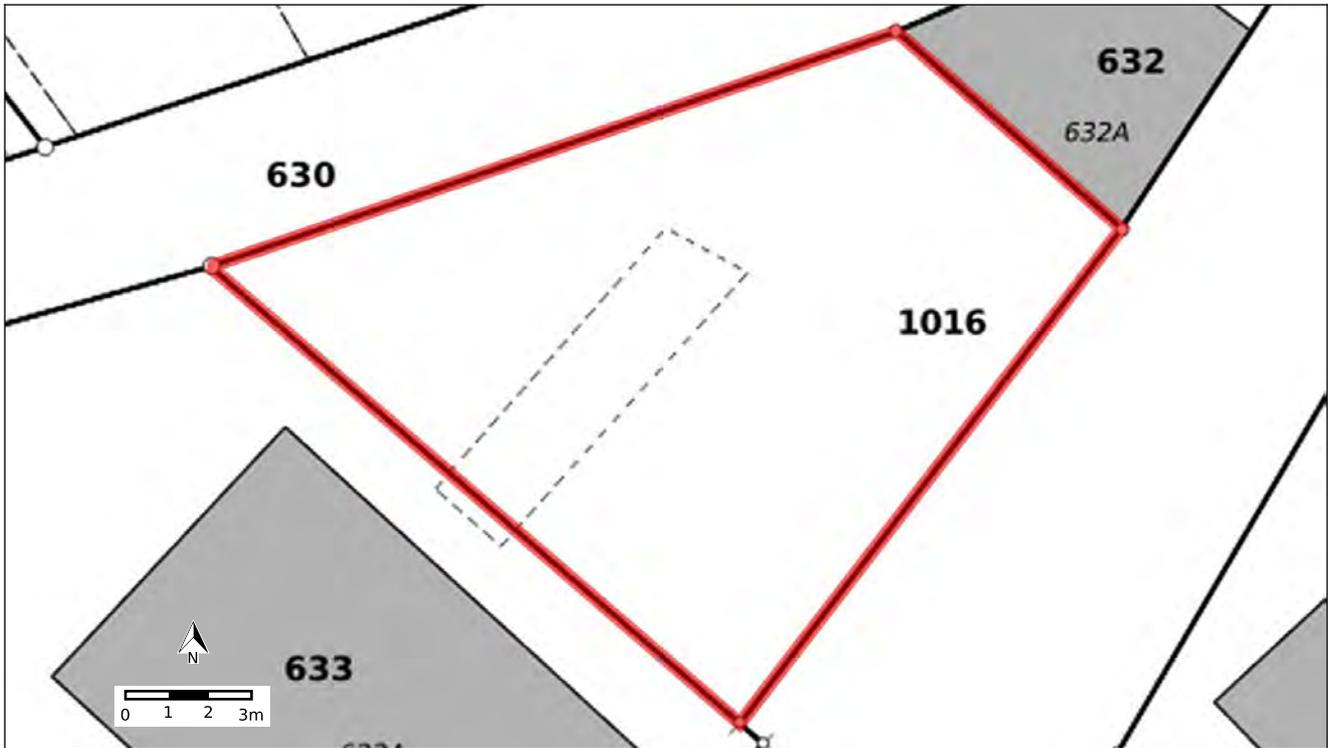
### Edifici

Descrizione	Sedime (m <sup>2</sup> )	Stima (CHF)
-------------	--------------------------	-------------

C Edificio accessorio	17	1'218.00
-----------------------	----	----------

*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.*

# Estratto del Catasto delle restrizioni di diritto pubblico della proprietà (Catasto RDPP)

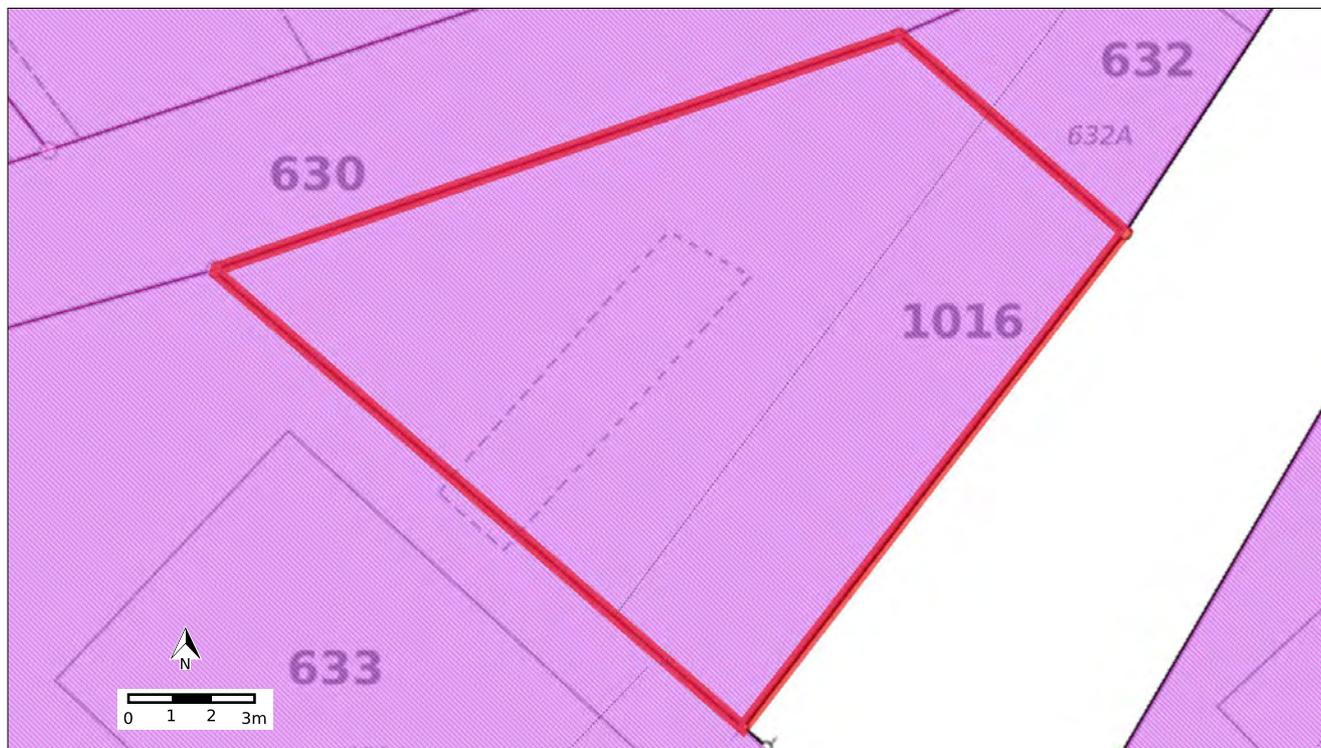


<b>Numero del fondo</b>	<b>1016</b>
Tipo di fondo	Bene immobile
E-GRID	CH809807220255
Comune (N. UST)	Orselina (5121)
Sezione	-
Superficie	177 m <sup>2</sup>
Stato della misurazione ufficiale	22.12.2022

<b>Numero dell'estratto</b>	<b>ae13cdd0-d1eb-4808-833e-cb96c0c05d1c</b>
Data di redazione dell'estratto	30.12.2022
Organo responsabile del Catasto	Ufficio della geomatica Via Franco Zorzi 13 6501 Bellinzona <a href="https://www4.ti.ch/dt/sg/sai/ugeo/ufficio/">https://www4.ti.ch/dt/sg/sai/ugeo/ufficio/</a>

## Piani di utilizzazione (cantionali/comunali): PR Orselina / Piano zone

In vigore



	Tipo	Parte	Parte in %
<b>Legenda degli oggetti coinvolti</b>	Zona residenziale semi intensiva RSI	177 m <sup>2</sup>	100.0%
	Aree soggette alla zona di pianificazione	177 m <sup>2</sup>	100.0%
	Linea di arretramento	15 m	
<b>Altra legenda (nell'area visibile)</b>	-		
<b>Prescrizioni legali</b>	Regolamento edilizio - PR ORSELINA (RE) <a href="https://www4.ti.ch/fileadmin/GENERALE/IGDAC/ti_028b_1_version1_0_mn95/RE_ch08r0ga_ch08r0ga035100000.pdf">https://www4.ti.ch/fileadmin/GENERALE/IGDAC/ti_028b_1_version1_0_mn95/RE_ch08r0ga_ch08r0ga035100000.pdf</a>		
<b>Basi legali</b>	Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), RS 700 <a href="https://www.admin.ch/ch/i/sr/c700.html">https://www.admin.ch/ch/i/sr/c700.html</a> Legge sullo sviluppo territoriale (LST), RL 701.100 <a href="https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/398/index17/701.100">https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/398/index17/701.100</a> Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLST), RL 701.110 <a href="https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/399/index17/701.110">https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/399/index17/701.110</a>		
<b>Ulteriori informazioni e indicazioni</b>	Ultima modifica del piano regolatore adottata il 21.02.2022 (AZPCom)		
<b>Servizio competente</b>	Ufficio della pianificazione locale <a href="https://www4.ti.ch/dt/dstm/sst/upl/ufficio/">https://www4.ti.ch/dt/dstm/sst/upl/ufficio/</a>		

## Immagini

vista aerea mappale 1016



**Immagini**  
terrazza ristorante



posteggi



fronte principale

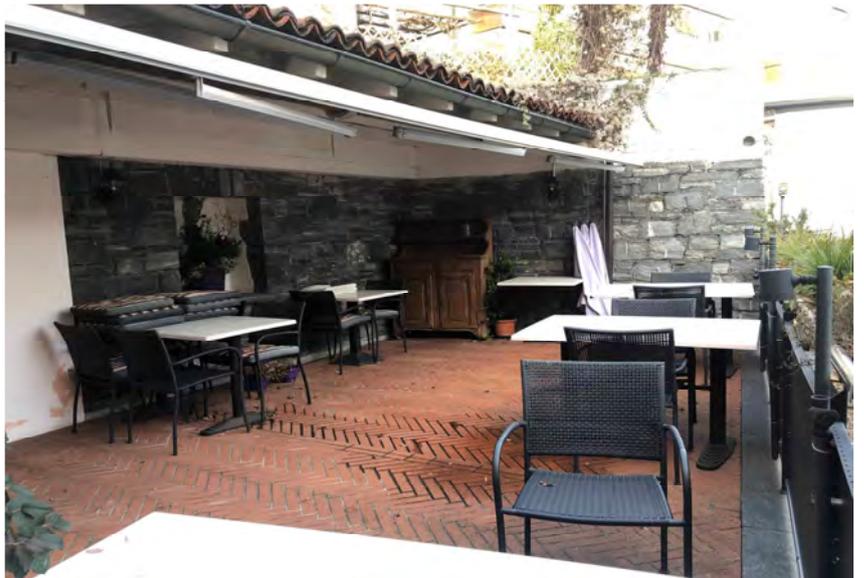


fronte posteriore

**Immagini**  
terrazza ristorante



terrazza



terrazza

**STIMA DEL VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO**

Il valore complessivo delle due proprietà peritate corrisponde:

<b>Valore fondo 633</b>	<b>Fr.</b>	<b>1'180'000.00</b>
<b>Valore fondo 1016</b>	<b>Fr.</b>	<b>340'000.00</b>
<b>Valore complessivo</b>	<b>Fr.</b>	<b>1'520'000.00</b>

**DICHIARAZIONE**

Il perito dichiara:

di aver svolto con diligenza e cura il proprio incarico

che il valore di stima è stato stabilito secondo scienza e coscienza

di aver personalmente visionato l'oggetto da peritare

di cedere all'Ufficio il diritto d'autore per quanto riguarda la pubblicazione del suo rapporto peritale in estratto o in intero sui Fogli Ufficiali Ticinese e Svizzero e su Internet.

Bellinzona, 24 gennaio 2023

In fede Arch. Diego Guidotti