

PERIZIA ESTIMATIVA

Bellinzona, 11 giugno 2026

FONDI BASE 907 +1492 RFD / BELLINZONA-CAMORINO

PROPRIETÀ

BLATTMANN GIUSEPPE

architetto

Diego Guidotti, arch dipl. ETHz/OTIA/SIA

via Dalberti 8 - CH 6500 Bellinzona

tel +41 91 826 30 41 - fax +41 91 826 35 04

info@diegoguidottiarchitetto.ch

INTRODUZIONE

In data 11 marzo 2026 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 situati nel comune di Bellinzona-Camorino sui mappali 907 e 1492 RFD, proprietà Blattmann Giuseppe.

Per quanto riguarda i principi che si sono adottati, si é 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.

Per ciò che concerne la valutazione commerciale delle proprietà in esame, si é tenuto conto della loro ubicazione, dell'orientamento e della configurazione del terreno.

Il proprietario ha richiesto al geometra revisore del comune l'unione delle due particelle in un unico mappale per la presenza di una casa bifamiliare organizzata su entrambi i fondi.

Non è stato possibile fotografare l'appartamento presente a piano terra.

MAPPALE

mappale 907

Comune	Bellinzona-Camorino
Superficie	391 mq
Ubicazione	AL SECCO
Numero piano	8
Intavolazione nel SIFTI	17.01.1997

mappale 1492

Comune	Bellinzona-Camorino
Superficie	144 mq
Ubicazione	AL SECCO
Numero piano	8
Intavolazione nel SIFTI	17.01.1997

COPERTURA DEL SUOLO

<i>mappale 907</i>	strada cantonale	mq	10
	campo, prato	mq	23
	giardino	mq	231
	edificio	mq	127
	Superficie totale	mq	391
<i>mappale 1492</i>	altra strada	mq	61
	atra sup. dura	mq	1
	giardino	mq	19
	edificio	mq	63
	Superficie totale	mq	144

PROPRIETÀ

mappale 907

BLATTMANN GIUSEPPE, 08.10.1960
 Modi di acquisto
 COMPRAVENDITA, DG 888/05.09.1962
 DONAZIONE, DG 5997/19.11.1985

mappale 1492

BLATTMANN GIUSEPPE, 08.10.1960
 Modi di acquisto
 COMPRAVENDITA, DG 687/14.02.1972
 DONAZIONE, DG 5997/19.11.1985

SERVITÙ

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

mappale 907

A) D. PASSAGGIO TUBAZIONI PRINCIPALE ACQUA POTABILE PER SCARICO NEL RIALE,
 CON RELATIVO ACCESSO
 a favore COMUNE DI BELLINZONA
 Minuta 31.01.1964

mappale 1492

A) O. PASSO PEDONALE

a favore RF di BELLINZONA-CAMORINO part. 902, 905, 906, 909, 910, 911
V.09.12.1963, V. 19.12.1963, V. 07.01.1964

B) O. PASSO PEDONALE E VEICOLARE

a favore RF di BELLINZONA-CAMORINO part. 902, 905, 906
DG 1445/06.03.2023**ONERI FONDIARI**

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE

(CHF 10'875'943.75 + INTERESSI E SPESE)

DG 6447/27.08.2025

grava pure RF di BELLINZONA-CAMORINO part. 902, 1492

MENZIONI

Nessuna

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

Vedi documenti allegati

RICHIESTE DI ISCRIZIONE NON ANCORA ESEGUITE NEL LIBRO MASTRO

GIUSTA L'ART. 31 CPV. 4 LETT. E ORF

RIUNIONE DI FONDI, DG 7871/09.10.2024

Richiedente BLATTMANN GIUSEPPE

STIMA FISCALE

Non è stato possibile recuperare il documento ufficiale di stima - le informazioni riportate sono state trasmesse dall'Ufficio Stima

mappale 907

Terreno	terreno complementare	28'499.00
	terreno eccedente	3'711.00
Edifici	edificio abitativo	318'114.00
	Valore di stima globale	fr 350'324.00

mappale 1492

Terreno	terreno complementare	12'345.00
Edifici	edificio abitativo	153'166.00
	Valore di stima globale	fr 165'511.00

POSIZIONE MAPPALEIl mappale è situato, rispetto alla carta nazionale 1 : 25'000, alle coordinate 2'720'547, 1'112'977
ad una quota di ca. 345 m/sM.**UBICAZIONE**

I mappali sono inseriti in 2 diverse zone pianificatorie:

Zona dei nuclei tradizionali - art. 23

In sintesi:

La zona del nucleo comprende gli insediamenti che, per la loro struttura edilizia risalente storicamente al passato, sono riconoscibili come nuclei abitativi originali del Comune. Tale struttura è composta dal complesso degli edifici tradizionali e dalle relative aree libere di correlazione (giardini, orti, spazi liberi di contorno).

Essa è destinata in primo luogo all'abitazione; sono pure ammesse attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.

zona di protezione del paesaggio - art. 40

In sintesi:

Le zone di protezione del paesaggio, ZPP ai sensi della Legge cantonale sulla protezione della natura del 12 dicembre 2001, comprendono le aree aperte annesse alle zone edificate di particolare valore naturalistico e paesaggistico, meritevoli di protezione nel loro complesso. Lo scopo della protezione è la tutela delle componenti territoriali nel loro insieme e le relazioni che sussistono tra di esse, promuovendo la fruibilità pubblica e le utilizzazioni che ne valorizzano il comparto.

OSSERVAZIONE

I fondi non è soggetto alla LDFR.

Il fondo 907 è inserito parzialmente nella zona di pericolo per flussi di detrito elevato

SITUAZIONE

L'edificio è stato edificato nel 1988 ed organizzato nel seguente modo:

piano cantinato	posizionato sotto il livello della strada Cantonale comprende una grande laboratorio (non riscaldato), locale riscaldamento, 2 cantine
piano terreno	appartamento di 2.5 locali con accesso indipendente : atrio entrata, 1 servizio con doccia, una cucina abitabile, una stanza, un soggiorno - sup. lorda ca. 83 mq locali di servizio: una lavanderia, un servizio con doccia, un autorimessa, una doppia autorimessa
piano primo	appartamento di 5.5 locali con accesso dalla scala interna : atrio entrata, 1 servizio, sala pranzo, sala soggiorno, cucina abitabile (attualmente non presente), tre stanze, grande servizio con vasca idromassaggio - sup. lorda ca. 190 mq

CARATTERISTICHE PRINCIPALI DELLA COSTRUZIONE

- . Struttura portante in mattoni poroton autoisolanti, solette e fondazioni in cemento armato
- . Copertura a due falde : carpenteria in legno rivestito con tegole color marrone
- . Pavimento solaio rivestito con strato isolante : 10 cm Flumroc con strato di calpestio
- . Serramenti in legno-metallo con doppi vetri
- . Sistema di oscuramento mediante gelosie in alluminio
- . Apparecchi sanitari in porcellana smaltati bianco
- . Cucina arredata a pt, al primo piano è mancante (in fase di sostituzione)
- . Pavimenti rivestiti con piastrelle e parquetto
- . Impianto di riscaldamento centralizzato con serbatoio nafta
- . Distribuzione calore tramite serpentine

ESTERNO

Lungo il confine sud-ovest del mappale 907 è presente un ruscello, per l'edificazione della casa è stato necessario costruire dei muri di sostegno in sasso per la formazione di terrazzamenti e per il sostegno della strada Cantonale.

STATO DI MANUTENZIONE

Durante il sopralluogo non sono stati riscontrati problematiche costruttive e difetti palesi.

VALORE EDIFICIO ESISTENTE

CALCOLO VOLUME SIA 416	superficie	altezza	m ³
piano semi interrato	190	2.8	532
piani abitativi con tetto	190	7.5	1'425
VALORE EDIFICIO A NUOVO PONDERATO	m ³	fr/m ³	fr
piano semi interrato	532	550	292'600
piani abitativi con tetto	1'425	650	926'250
VALORE DEL TERRENO / INFRASTRUTTURE	m ²	fr/m ²	x y z
Terreno edificato	535.00	390	208'650
Esterno con infrastrutture			a corpo 42'500
TOTALE VALORE		Fr.	1'470'000.00

VALORE A REDDITO

Calcolo del valore a reddito considerando gli affitti degli appartamenti presenti. L'affitto a pianterreno è effettivo mentre quello al primo piano è stato valutato con le informazioni ricevute dal proprietario in quanto sfritto.

Spazi affittabili	fr/mese	quantità	fr/annuo
app. pt con posteggio	1'000	1	12'000
app. 1p con posteggi	1'850	1	22'200
Capitalizzazione	fr/annuo	tasso int.	fr
totale affitti	34'200	4.15	824'096

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE

Ponderazione del valore reale dell' edificio con quello a reddito:

Valore edificio esistente	fr	1'470'000.00
Valore a reddito	fr	824'096.39

I due valori vengono mediati con le seguenti ponderazioni:

Valore edificio esistente	1'470'000.00	x	1	fr	1'470'000.00
Valore a reddito	824'096.39	x	5	fr	4'120'481.93
Somma ponderata	5'590'481.93	/	6	fr	931'746.99

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:

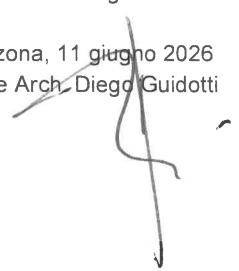
Valore commerciale arrotondato	Fr.	930'000.00
---------------------------------------	------------	-------------------

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, 11 giugno 2026
In fede Arch. Diego Guidotti



ALLEGATI

cartografia 1 : 25'000

estratto mappa ufficiale fondo 907

dati estratti dal registro fondiario fondo 907

sommarione fondo 907

estratti del catasto fondo 907

estratto mappa ufficiale fondo 1492

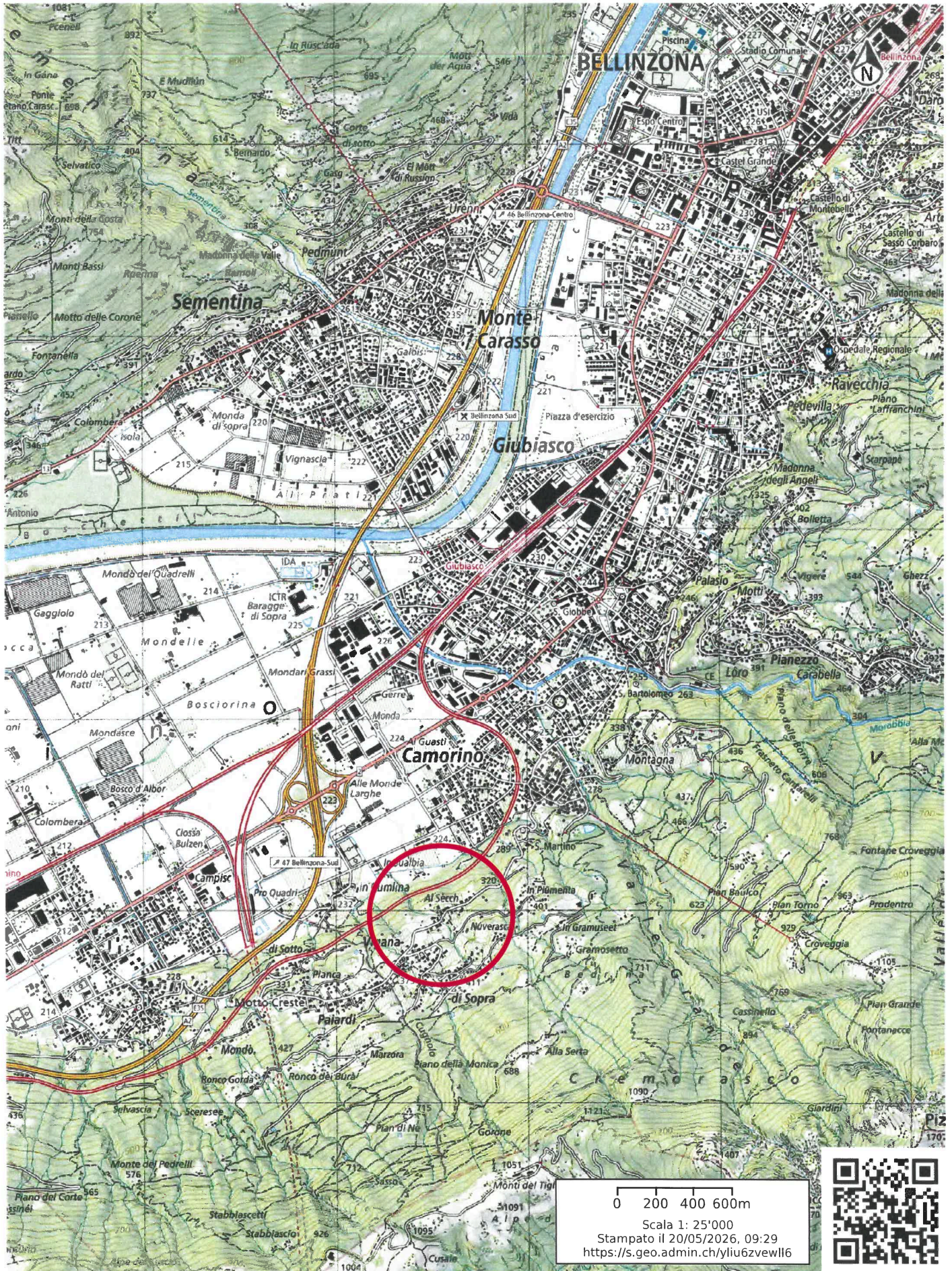
dati estratti dal registro fondiario fondo 1492

sommarione fondo 1492

estratti del catasto fondo 1492

estratti piani domanda di costruzione

immagini



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra
In collaboration with the cantons

www.geo.admin.ch è un portale d'accesso ad informazioni, dati e servizi geografici messi a disposizione dall'amministrazione federale. Nonostante si presti grande attenzione all'esattezza delle informazioni pubblicate su questo sito, le autorità federali declinano ogni responsabilità per la fedeltà, l'esattezza, l'attualità, l'affidabilità e la completezza di tali informazioni. Diritti d'autore: autorità della Confederazione Svizzera.
<https://www.admin.ch/gov/it/pagina-iniziale/basi-legali.html>. Se sono rappresentati dati di terze parti, la loro disponibilità è garantita dal fornitore terzo. Si applicano inoltre le condizioni dei rispettivi detentori dei dati.
© swisstopo



Bellinzona, 11.03.2026

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: BELLINZONA-CAMORINO
Numero fondo: 907 eGRID: CH468702076133

Superficie totale: m² 391
Ubicazione: AL SECCO
Numero piano: 8
Intavolazione nel SIFTI: 17.01.1997

COPERTURA DEL SUOLO

E	m ²	127	EDIFICIO
NE	m ²	264	SUPERFICIE NON EDIFICATA
			- RIVESTIMENTO DURO
			- HUMUS

PROPRIETA'

BLATTMANN GIUSEPPE, 08.10.1960
Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 888/05.09.1962
DONAZIONE, DG 5997/19.11.1985

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) O. PASSAGGIO TUBAZIONE PRINCIPALE ACQUA POTABILE PER SCARICO
NEL RIALE, CON RELATIVO ACCESSO
a favore COMUNE DI BELLINZONA
Minuta 31.01.1964

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE
(CHF. 10'875'943.75 + INTERESSI E SPESE)

DG 6447/27.08.2025

- grava pure RF di BELLINZONA-CAMORINO part. 902, 1492

MENZIONI

Nessuna.

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

B CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso

FR 450'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 5837/23.08.1988

Società anonima

BANCA COOP, LUGANO

DG 950/04.02.2000

- grava pure RF di BELLINZONA-CAMORINO part. 1492

- MODIFICA RANGO, DG 3551/08.05.2001

- MODIFICA TASSO D'INTERESSE, DG 3552/08.05.2001

C CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso

FR 50'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 9311/22.12.1989

Società anonima

BANCA COOP, LUGANO

DG 951/04.02.2000

- grava pure RF di BELLINZONA-CAMORINO part. 1492

- MODIFICA RANGO, DG 3551/08.05.2001

- MODIFICA TASSO D'INTERESSE, DG 3552/08.05.2001

D CARTELLA IPOTECARIA di 3. grado con diritto di subingresso

FR 175'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 9971/20.12.2002

Società anonima

BANCA COOP SA, LUGANO

DG 700/30.01.2003

- grava pure RF di BELLINZONA-CAMORINO part. 1492

E CARTELLA IPOTECARIA di 4. grado con diritto di subingresso

FR 162'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 5735/20.07.2010

- grava pure RF di BELLINZONA-CAMORINO part. 1492

G CARTELLA IPOTECARIA di 5. grado con diritto di subingresso

FR 100'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 1625/13.03.2015

- grava pure RF di BELLINZONA-CAMORINO part. 1492
- ESTENSIONE, DG 1625/13.03.2015
- IN PARZIALE SOSTITUZIONE A TITOLO PRECEDENTEMENTE ISCRITTO PRESSO UR LUGANO DG. 5136/13.03.2015
- DG 1625/13.03.2015

H CARTELLA IPOTECARIA di 6. grado con diritto di subingresso
FR 360'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 566/29.01.2019
Società anonima
BANCA POPOLARE DI SONDRIO (SUISSE) SA,
LUGANO
DG 1747/28.02.2019
- grava pure RF di BELLINZONA-CAMORINO part. 1492

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

RIUNIONE DI FONDI, DG 7871/09.10.2024 8:30
Richiedente BLATTMANN GIUSEPPE

AGGIORNAMENTO DPI, DG 8441/29.10.2024 8:30
Richiedente BANCA CLER SA

AGGIORNAMENTO DPI, DG 8442/29.10.2024 8:30
Richiedente BANCA CLER SA

AGGIORNAMENTO DPI, DG 8443/29.10.2024 8:30
Richiedente BANCA CLER SA

AGGIORNAMENTO DPI, DG 8444/29.10.2024 8:30
Richiedente BANCA CLER SA

AGGIORNAMENTO DPI, DG 8445/29.10.2024 8:30
Richiedente BANCA CLER SA

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

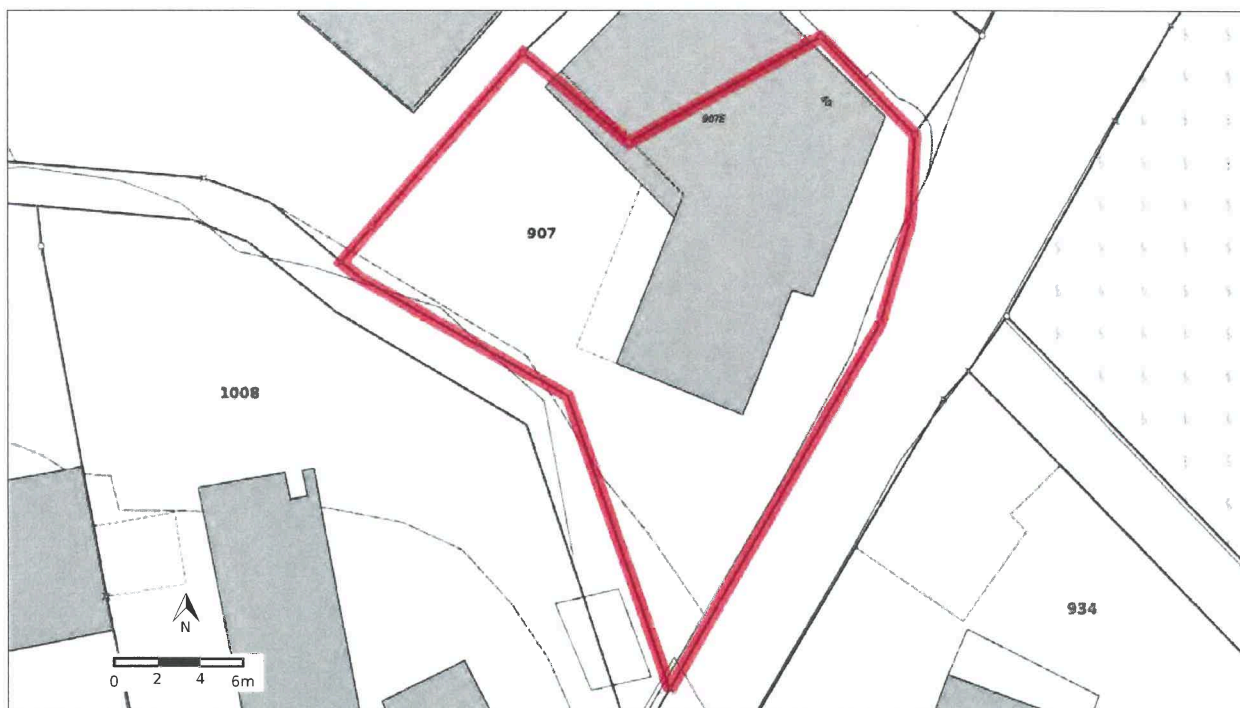
Comune		Sezione		Fondo No.	
BELLINZONA		CANOPINO		907	
Scheda No.		Pag.No.		Piano No.	
898				8	
Vulture		Intestazione del fondo		Nome locale	
				Al Secco	
Mut. No.		Intav. R.F.		No. vecchia mappa / RT	
444		19.11.85			
		BLATTMANN Giuseppe, 08.10.1960			
SOMMARIO				O S S E R V A Z I O N I	
Mutazioni confine e colture		Sub. o num. seq.		ESTRATTO DELLA STIMA UFFICIALE	
Mut. No.		Copertura del suolo e oggetti		Superficie m ²	
Data		Tipo oggetto stimato		Superficie oggetto m ²	
		Stima oggetto CHF			
191		Strada comunale		356	
222		Campo, prato, pascolo		35	
888		Giardino		-----	
17		Edificio		391	
				127	

				391	
				120	

				391/14.00	

				391/324.00	
NB: i dati dell'estratto stima non sono associati ai dati del sommario e del Registro Fondiario					
ATA DI STAMPA GEOMETRA		Misurazione ufficiale		Segue: Scheda No:	
03-06-2026		01-01-2017		Pag.No.	

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

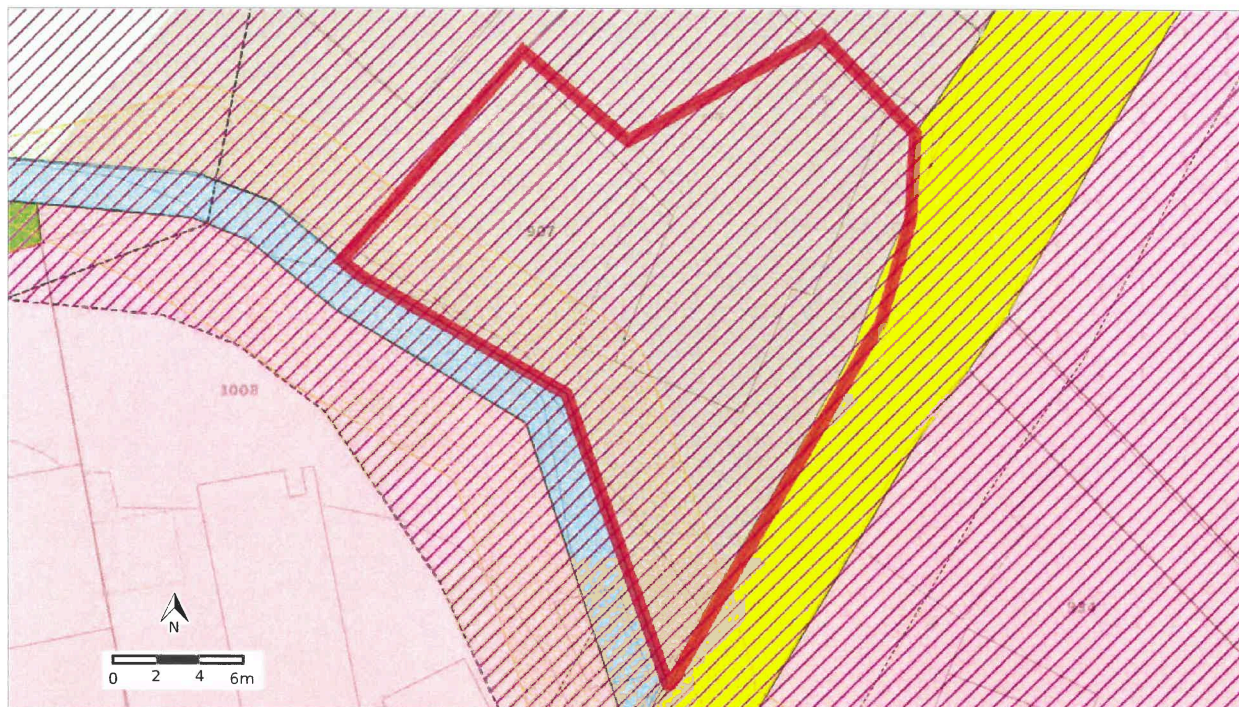


Numero del fondo	907
Tipo di fondo	Bene immobile
E-GRID	CH468702076133
Comune (N. UST)	Bellinzona (5002)
Sezione	Camorino
Superficie	391 m ²
Stato della misurazione ufficiale	04.03.2026

Numero dell'estratto	3088ddcc-b755-431f-b8a1-c11d3a03aeab
Data di redazione dell'estratto	17.03.2026
Organo responsabile del Catasto	Ufficio della geomatica Via Franco Zorzi 13 6501 Bellinzona https://www4.ti.ch/dt/sg/sai/ugeo/ufficio/

Piani di utilizzazione (cantionali/comunali): PR Bellinzona-Camorino / Piano delle zone 2000

In vigore



	Tipo	Parte	Parte in %
Legenda degli oggetti coinvolti	Zona di protezione del paesaggio 2	391 m²	100.0%
	Zona dei nuclei tradizionali	381 m²	97.4%
	Zone di pericolo per flussi di detrito elevato	104 m²	26.6%
	Strada di collegamento	10 m²	2.6%
Altra legenda (nell'area visibile)	Corsi d'acqua		
	Limite accertato del bosco a contatto con la zona edificabile		
	Linea di arretramento		
	Zona agricola		
	Zona di protezione del paesaggio 3		
	Zona estensiva per l'abitazione R2b		
	Zona forestale indicativa		
Prescrizioni legali	Regolamento edilizio - PR BELLINZONA-CAMORINO (RE) https://www4.ti.ch/fileadmin/GENERALE/IGDAC/ti_028b_1_version1_0_mn95/RE_ch085gea_ch085gea110100000.pdf		
Basi legali	Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), RS 700 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/it		
	Legge sullo sviluppo territoriale (LST), RL 701.100 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/398/index17/701.100		
	Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLST), RL 701.110 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/399/index17/701.110		

Bellinzona, 11.03.2026

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: BELLINZONA-CAMORINO
Numero fondo: 1492 eGRID: CH310777028805

Superficie totale: m² 144
Ubicazione: AL SECCO
Numero piano: 8
Intavolazione nel SIFTI: 17.01.1997

COPERTURA DEL SUOLO

NE m² 144 SUPERFICIE NON EDIFICATA
- RIVESTIMENTO DURO
- HUMUS
- SPORGENZA DI EDIFICIO

PROPRIETA'

BLATTMANN GIUSEPPE, 08.10.1960
Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 687/14.02.1972
DONAZIONE, DG 5997/19.11.1985

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) O. PASSO PEDONALE
a favore RF di BELLINZONA-CAMORINO part. 902, 905, 906, 909, 910, 911
V. 09.12.1963, V. 19.12.1963, V. 07.01.1964
B) O. PASSO PEDONALE E VEICOLARE
a favore RF di BELLINZONA-CAMORINO part. 902, 905, 906
DG 1445/06.03.2023

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE
(CHF. 10'875'943.75 + INTERESSI E SPESE)

DG 6447/27.08.2025

- grava pure RF di BELLINZONA-CAMORINO part. 902, 907

MENZIONI

Nessuna.

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado

FR 450'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 5837/23.08.1988

Società anonima

BANCA COOP, LUGANO

DG 950/04.02.2000

- grava pure RF di BELLINZONA-CAMORINO part. 907

- MODIFICA TASSO D'INTERESSE, DG 3552/08.05.2001

B CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso

FR 50'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 9311/22.12.1989

Società anonima

BANCA COOP, LUGANO

DG 951/04.02.2000

- grava pure RF di BELLINZONA-CAMORINO part. 907

- MODIFICA TASSO D'INTERESSE, DG 3552/08.05.2001

C CARTELLA IPOTECARIA di 3. grado con diritto di subingresso

FR 175'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 9971/20.12.2002

Società anonima

BANCA COOP SA, LUGANO

DG 700/30.01.2003

- grava pure RF di BELLINZONA-CAMORINO part. 907

D CARTELLA IPOTECARIA di 4. grado con diritto di subingresso

FR 162'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 5735/20.07.2010

- grava pure RF di BELLINZONA-CAMORINO part. 907

F CARTELLA IPOTECARIA di 5. grado con diritto di subingresso

FR 100'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 1625/13.03.2015

- grava pure RF di BELLINZONA-CAMORINO part. 907
 - ESTENSIONE, DG 1625/13.03.2015
 - IN PARZIALE SOSTITUZIONE A TITOLO PRECEDENTEMENTE ISCRITTO PRESSO UR LUGANO DG. 5136/13.03.2015
- DG 1625/13.03.2015

G CARTELLA IPOTECARIA di 6. grado con diritto di subingresso

FR 360'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 566/29.01.2019

Società anonima

BANCA POPOLARE DI SONDRIO (SUISSE) SA,
LUGANO

DG 1747/28.02.2019

- grava pure RF di BELLINZONA-CAMORINO part. 907

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

RIUNIONE DI FONDI, DG 7871/09.10.2024 8:30

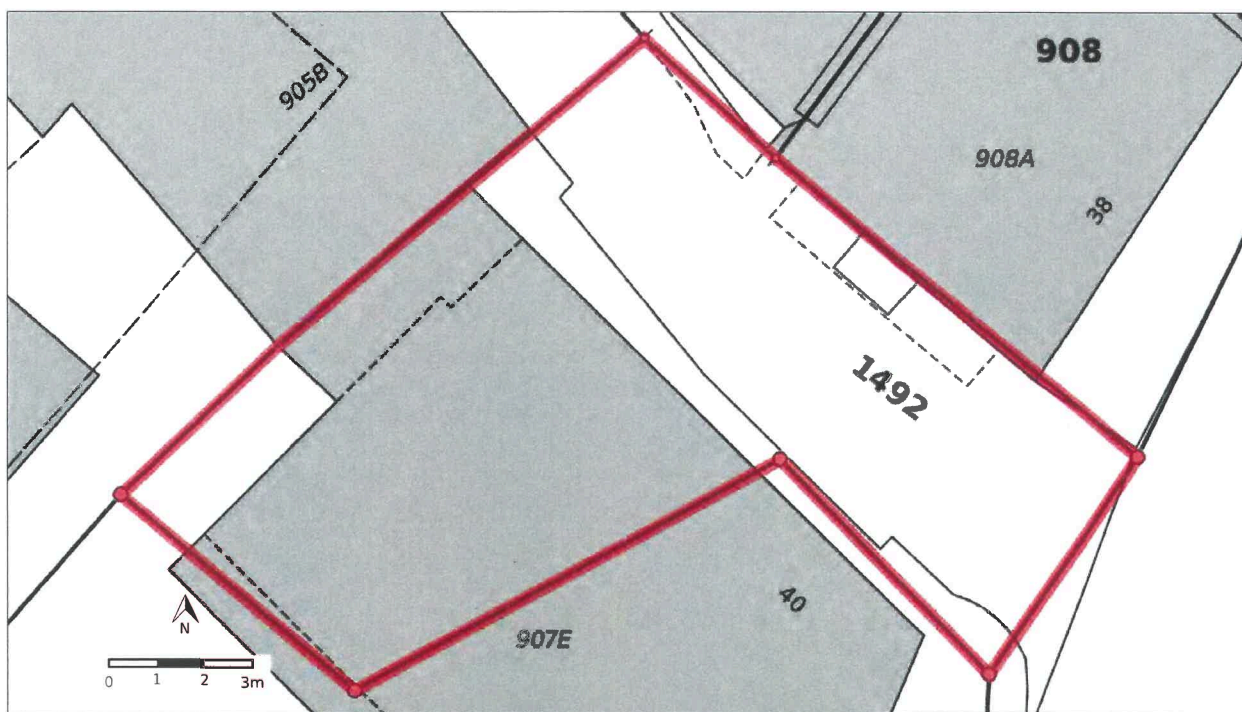
Richiedente BLATTMANN GIUSEPPE

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

sommarione
mappale 1492

Comune		BELLINZONA		Sezione		CAMERINO		Fondo No.		1462			
Scheda No.		1443		Pag.No.		Intestazione del fondo							
Voture													
Mut. No.		Intav. R.F.		BLATTMANN Giuseppe, 08.10.1969									
3344		19.11.85											
								Nome locale Al Sedco					
								No. vecchia mappa / RT					
ESTRATTO DELLA STIMA UFFICIALE													
SOMMARIO				O S S E R V A Z I O N I									
Mutazioni confine e colture		Sub. o num. seq.		Copertura del suolo e oggetti		Superficie m²		Tipo oggetto stimato		Superficie oggetto m²		Stima oggetto CHF	
Mut. No.		Data											
2102		ne		Allora cascata		61		Terrano complementare		144		12'345.00	
3387		ne		Altra sup. a rivestimento duro		1				-----			
1432.12		ne		Giardino		18		Inf. superficie fendo		144			
10-06-24		90/E		Edificio		63				64		153'160.00	
						144		1. Edif. principale				-----	
								Valore globale stima				145'311.00	
NB: i dati dell'estratto stima non sono associati ai dati del sommario e del Registro Fondiario													
DATA DI STAMPA GEOMETRA				03-06-2026		Misurazione ufficiale		EVENTO STIMA		01-01-2017		Segue: Scheda No:	
												Pag.No.	

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

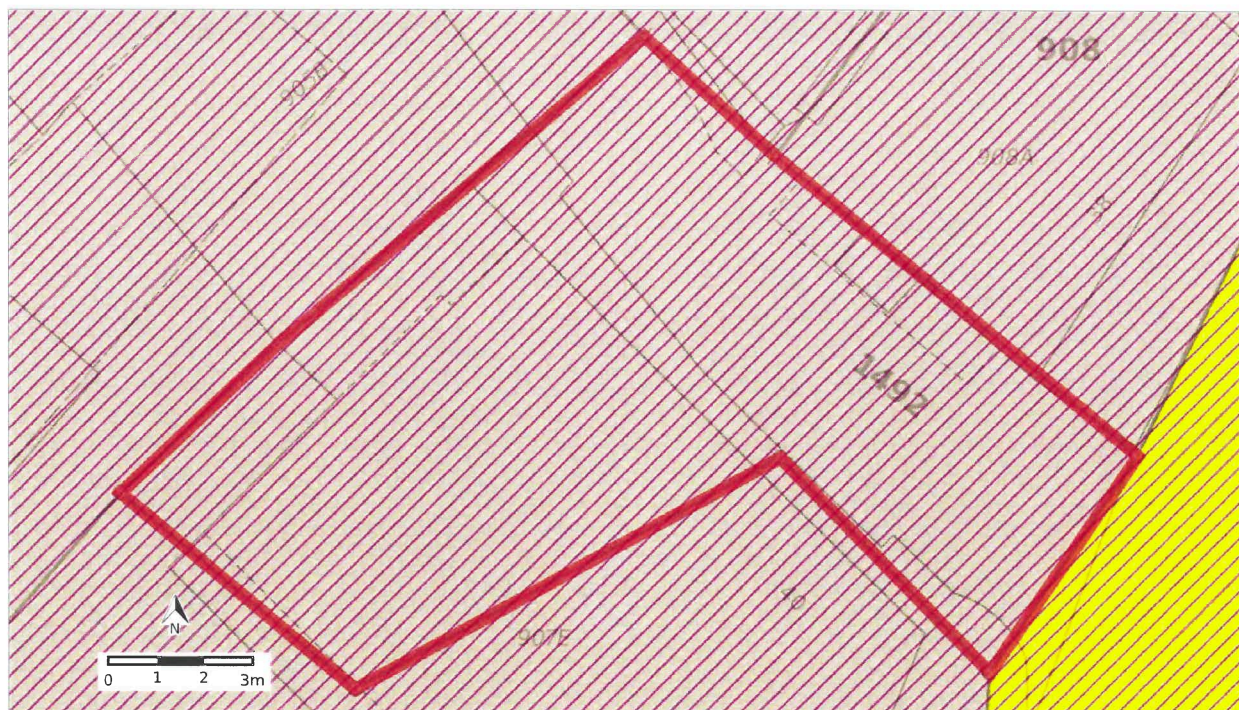


Numero del fondo	1492
Tipo di fondo	Bene immobile
E-GRID	CH310777028805
Comune (N. UST)	Bellinzona (5002)
Sezione	Camorino
Superficie	144 m ²
Stato della misurazione ufficiale	04.03.2026

Numero dell'estratto	d1b0b12c-7480-4955-87ca-e294c429cb47
Data di redazione dell'estratto	17.03.2026
Organo responsabile del Catasto	Ufficio della geomatica Via Franco Zorzi 13 6501 Bellinzona https://www4.ti.ch/dt/sq/sai/ugeo/ufficio/

Piani di utilizzazione (cantionali/comunali): PR Bellinzona-Camorino / Piano delle zone 2000

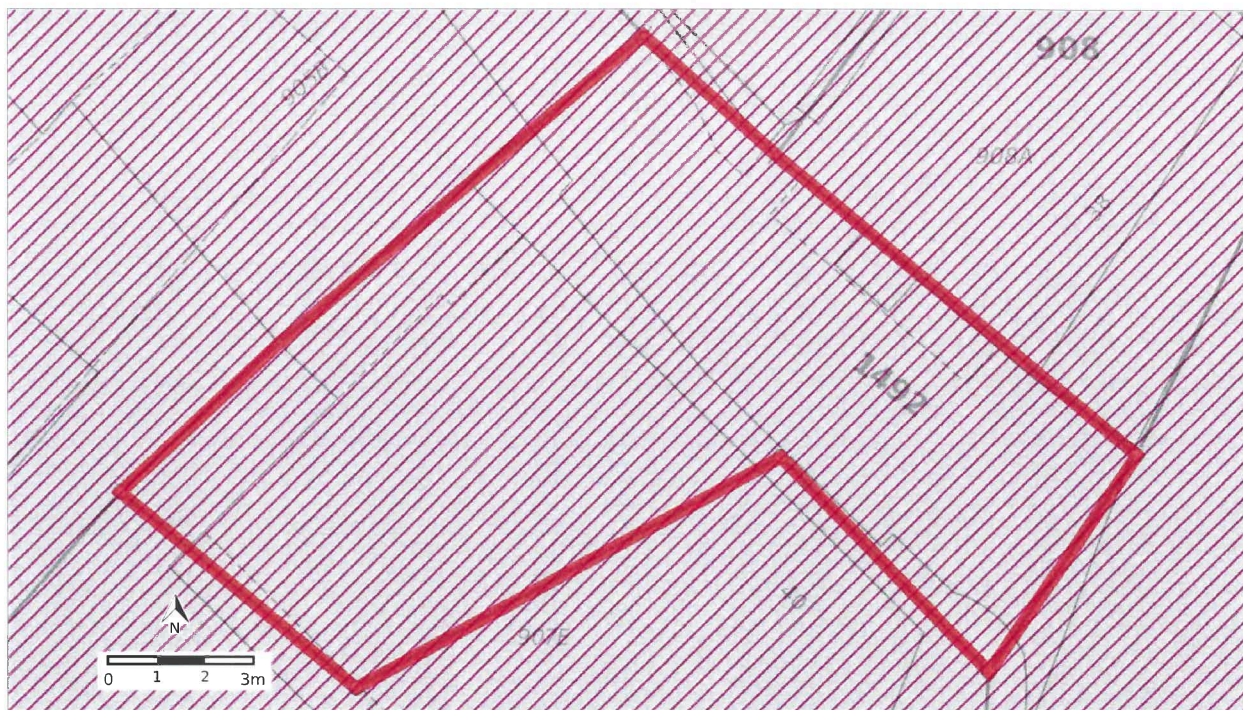
In vigore



	Tipo	Parte	Parte in %
Legenda degli oggetti coinvolti	Zona di protezione del paesaggio 2	144 m ²	100.0%
	Zona dei nuclei tradizionali	144 m ²	100.0%
Altra legenda (nell'area visibile)	Strada di collegamento		
Prescrizioni legali	Regolamento edilizio - PR BELLINZONA-CAMORINO (RE) https://www4.ti.ch/fileadmin/GENERALE/IGDAC/ti_028b_1_version1_0_mn95/RE_ch085gea_ch085gea110100000.pdf		
Basi legali	Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), RS 700 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/it		
	Legge sullo sviluppo territoriale (LST), RL 701.100 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/398/index17/701.100		
	Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLST), RL 701.110 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/399/index17/701.110		
Ulteriori informazioni e indicazioni	Ultima modifica del piano regolatore adottata il 01.10.2025 (AVPS), n. 4732 / 2025		
Servizio competente	Ufficio della pianificazione locale https://www4.ti.ch/dt/dstm/sst/upl/ufficio/		

Piani di utilizzazione (cantonali/comunali): PR Bellinzona-Camorino / Piano delle zone 5000

In vigore



	Tipo	Parte	Parte in %
Legenda degli oggetti coinvolti	 Zona di protezione del paesaggio 2	144 m ²	100.0%
	 Zona dei nuclei tradizionali	144 m ²	100.0%
Altra legenda (nell'area visibile)	 Strada di collegamento		
Prescrizioni legali	Regolamento edilizio - PR BELLINZONA-CAMORINO (RE) https://www4.ti.ch/fileadmin/GENERALE/IGDAC/ti_028b_1_version1_0_mn95/RE_ch085gea_ch085gea110100000.pdf		
Basi legali	Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), RS 700 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/it		
	Legge sullo sviluppo territoriale (LST), RL 701.100 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/398/index17/701.100		
	Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLST), RL 701.110 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/399/index17/701.110		
Ulteriori informazioni e indicazioni	Ultima modifica del piano regolatore adottata il 01.10.2025 (AVPS), n. 4732 / 2025		
Servizio competente	Ufficio della pianificazione locale https://www4.ti.ch/dt/dstm/sst/upl/ufficio/		

Piani di utilizzazione (cantionali/comunali): PR Bellinzona-Camorino / Piano dell'urbanizzazione

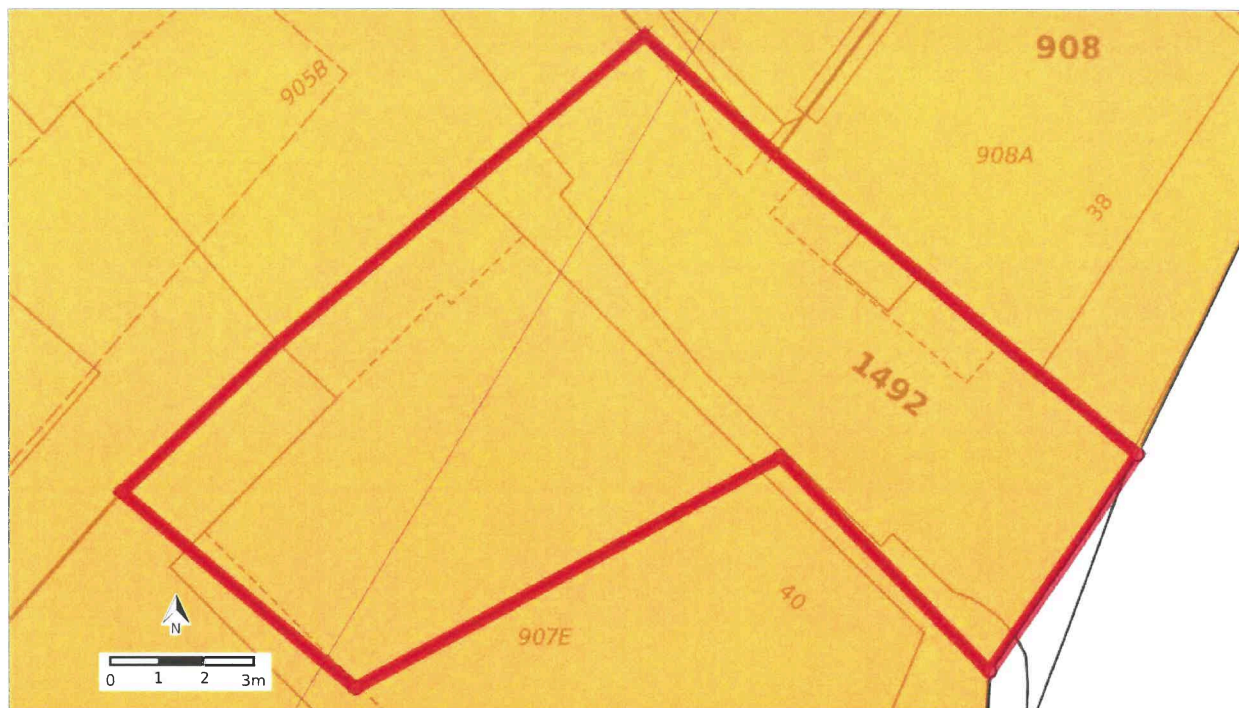
In vigore



	Tipo	Parte	Parte in %
Legenda degli oggetti coinvolti	Zona dei nuclei tradizionali	144 m²	100.0%
Altra legenda (nell'area visibile)	Strada di collegamento		
Prescrizioni legali	Regolamento edilizio - PR BELLINZONA-CAMORINO (RE) https://www4.ti.ch/fileadmin/GENERALE/IGDAC/ti_028b_1_version1_0_mn95/RE_ch085gea_ch085gea110100000.pdf		
Basi legali	Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), RS 700 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/it Legge sullo sviluppo territoriale (LST), RL 701.100 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/398/index17/701.100 Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLST), RL 701.110 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/399/index17/701.110		
Ulteriori informazioni e indicazioni	Ultima modifica del piano regolatore adottata il 01.10.2025 (AVPS), n. 4732 / 2025		
Servizio competente	Ufficio della pianificazione locale https://www4.ti.ch/dt/dstm/sst/upl/ufficio/		

Gradi di sensibilità al rumore (in zone d'utilizzazione)

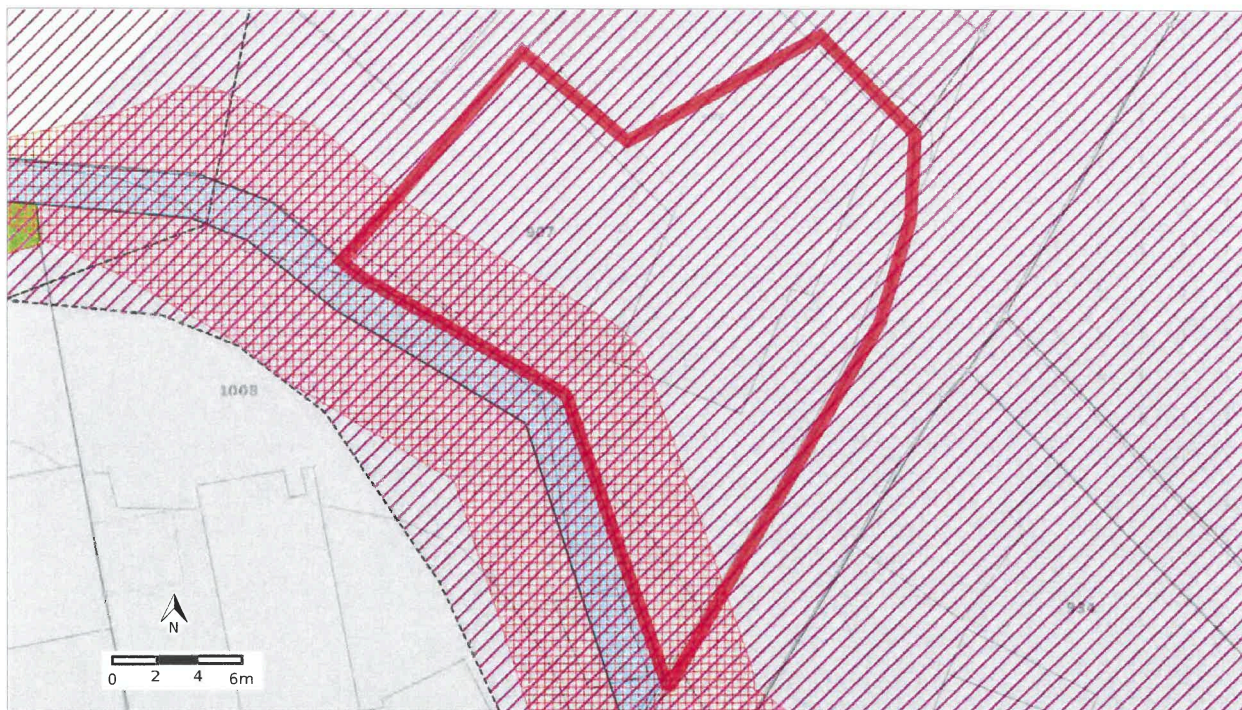
In vigore



	Tipo	Parte	Parte in %
Legenda degli oggetti coinvolti	 Grado di sensibilità II	144 m²	100.0%
Altra legenda (nell'area visibile)	-		
Prescrizioni legali	Regolamento edilizio - PR BELLINZONA-CAMORINO (RE) https://www4.ti.ch/fileadmin/GENERALE/IGDAC/ch_145_1_v1_2/RE_ch085gea_ch085gea110100000.pdf		
Basi legali	Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF), RS 814.41 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1987/338_338_338/it Regolamento di applicazione dell'ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (ROIF), RL 834.150 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/536/index17/834.150		
Ulteriori informazioni e indicazioni	-		
Servizio competente	Ufficio della prevenzione dei rumori https://www4.ti.ch/dt/da/spaas/upr/ufficio/		

Piani di utilizzazione (cantonali/comunali): PR Bellinzona-Camorino / Piano delle zone 5000

In vigore



	Tipo	Parte	Parte in %
Legenda degli oggetti coinvolti	 Zona di protezione del paesaggio 2	391 m ²	100.0%
	 Zona dei nuclei tradizionali	381 m ²	97.4%
	 Zone di pericolo per flussi di detrito elevato	104 m ²	26.6%
	 Strada di collegamento	10 m ²	2.6%
Altra legenda (nell'area visibile)	 Corsi d'acqua		
	 Limite accertato del bosco a contatto con la zona edificabile		
	 Zona agricola		
	 Zona di protezione del paesaggio 3		
	 Zona estensiva per l'abitazione R2b		
	 Zona forestale indicativa		
Prescrizioni legali	Regolamento edilizio - PR BELLINZONA-CAMORINO (RE) https://www4.ti.ch/fileadmin/GENERALE/IGDAC/ti_028b_1_version1_0_mn95/RE_ch085gea_ch085gea110100000.pdf		
Basi legali	Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), RS 700 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/it		
	Legge sullo sviluppo territoriale (LST), RL 701.100 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/398/index17/701.100		
	Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLST), RL 701.110 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/399/index17/701.110		
Ulteriori informazioni e indicazioni	Ultima modifica del piano regolatore adottata il 01.10.2025 (AVPS), n. 4732 / 2025		

Piani di utilizzazione (cantionali/comunali): PR Bellinzona-Camorino / Piano dell'urbanizzazione

In vigore



Legenda degli oggetti coinvolti	Tipo		Parte	Parte in %
		Zona dei nuclei tradizionali	381 m ²	97.4%
		Strada di collegamento	10 m ²	2.6%
Altra legenda (nell'area visibile)		Corsi d'acqua		
		Linea di arretramento		
		Zona agricola		
		Zona estensiva per l'abitazione R2b		
		Zona forestale indicativa		
Prescrizioni legali	Regolamento edilizio - PR BELLINZONA-CAMORINO (RE) https://www4.ti.ch/fileadmin/GENERALE/IGDAG/ti_028b_1_version1_0_mn95/RE_ch085gea_ch085gea110100000.pdf			
Basi legali	Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), RS 700 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/it			
	Legge sullo sviluppo territoriale (LST), RL 701.100 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/398/index17/701.100			
	Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLST), RL 701.110 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/399/index17/701.110			
Ulteriori informazioni e indicazioni	Ultima modifica del piano regolatore adottata il 01.10.2025 (AVPS), n. 4732 / 2025			
Servizio competente	Ufficio della pianificazione locale https://www4.ti.ch/dt/dstm/sst/upl/ufficio/			

Gradi di sensibilità al rumore (in zone d'utilizzazione)

In vigore



	Tipo	Parte	Parte in %
Legenda degli oggetti coinvolti	 Grado di sensibilità II	381 m²	97.4%
Altra legenda (nell'area visibile)	 Grado di sensibilità III		
Prescrizioni legali	Regolamento edilizio - PR BELLINZONA-CAMORINO (RE) https://www4.ti.ch/fileadmin/GENERALE/IGDAC/ch_145_1_v1_2/RE_ch085gea_ch085gea110100000.pdf		
Basi legali	Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF), RS 814.41 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1987/338_338_338/it Regolamento di applicazione dell'ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (ROIF), RL 834.150 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/536/index17/834.150		
Ulteriori informazioni e indicazioni	-		
Servizio competente	Ufficio della prevenzione dei rumori https://www4.ti.ch/dt/da/spaas/upr/ufficio/		

8259 Camorino

6528 Camorino
D.A. 092 275125

CASA D'ABITAZIONE A CAMORINO PROPR. SIG. GIUSEPPE BLATTMAN - CAMORINO	Dis.	61 x 51	Mappe N° 1492	807
	Scala	1/50	Piano N° 66 - 10	

Completato il 9-V-1988
L. PROGETTISTA

CULTURE

PROPRIETARIO
BBK
DA DEMOLIRE

Sez. B. B.

TUTTE LE MISURE SI INTENDONO APPR7F.

Complete il 9. V. 1968
Modificato il 19. V. 1968

□ DA COPIARE
■ NON COPIARE

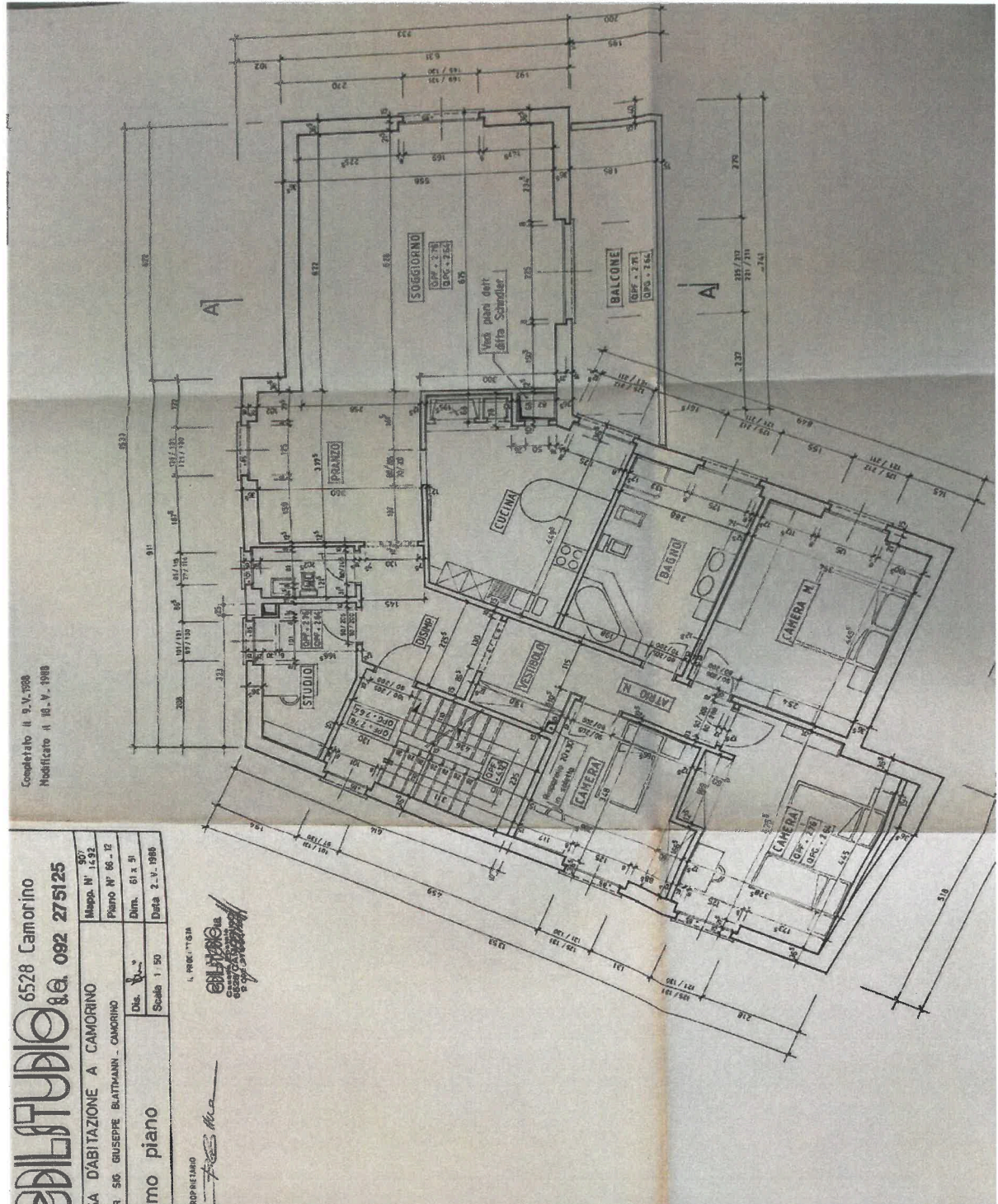
Sez. G-G 1:20

Sez. H-H 1:20

TUTTE LE MISURE SI INTENDONO GREZZE

U.S. - Tutte le misure e quote indicate vanno verificarsi.

piani DC
piano primo



EDILSTUDIO

6512 Giubiasco
tel. 092 275125

CASA D'ABITAZIONE A CAMORINO	Mapp. N° 503/1432
PROPR SIG GIUSEPPE BLATMANN CAMORINO	Piano N° 66/3
Dia.	Dim. 93/40
SITUAZIONE + CANALIZZAZIONE	Data 2/12/86
Scala 1:400	CORE 20/2/87
	" 1/4/87

IL PROPRIETARIO

IL PROGETTISTA

Fedda

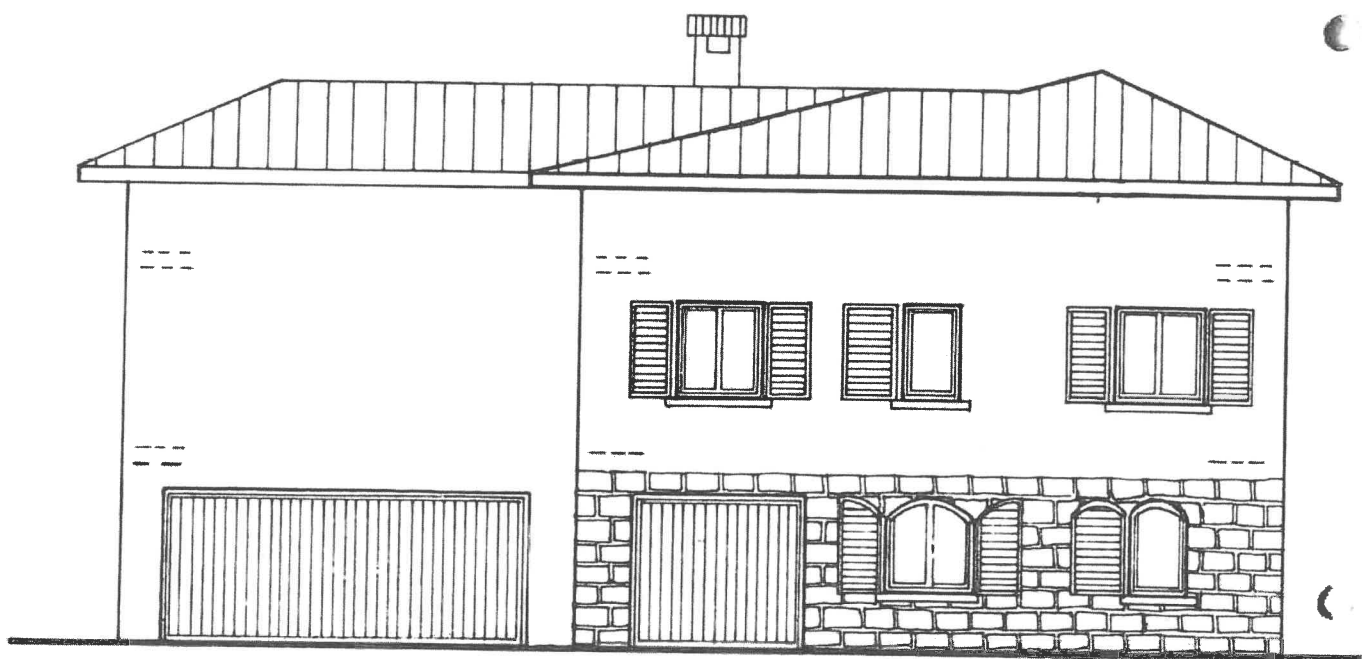
VARIANTE

PER LE ACQUE LURIDE: TUBI CON GRINTI
A BOCCHIERE A TENITA COMPLETAMENTE
STAGNA RIVESTITI CON UN BAULETTO IN
BETON CP 200

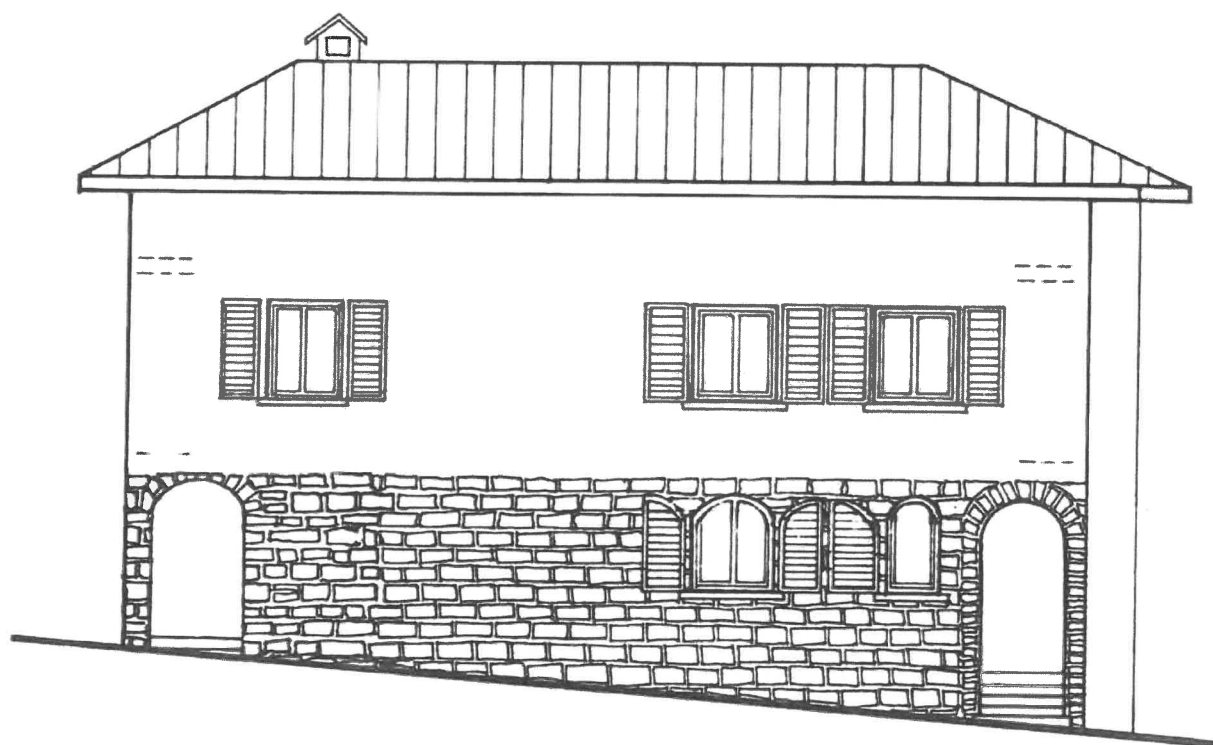
- ACQUE CHIARE
- ACQUE LURIDE

COSTRUZIONI ESISTENTI

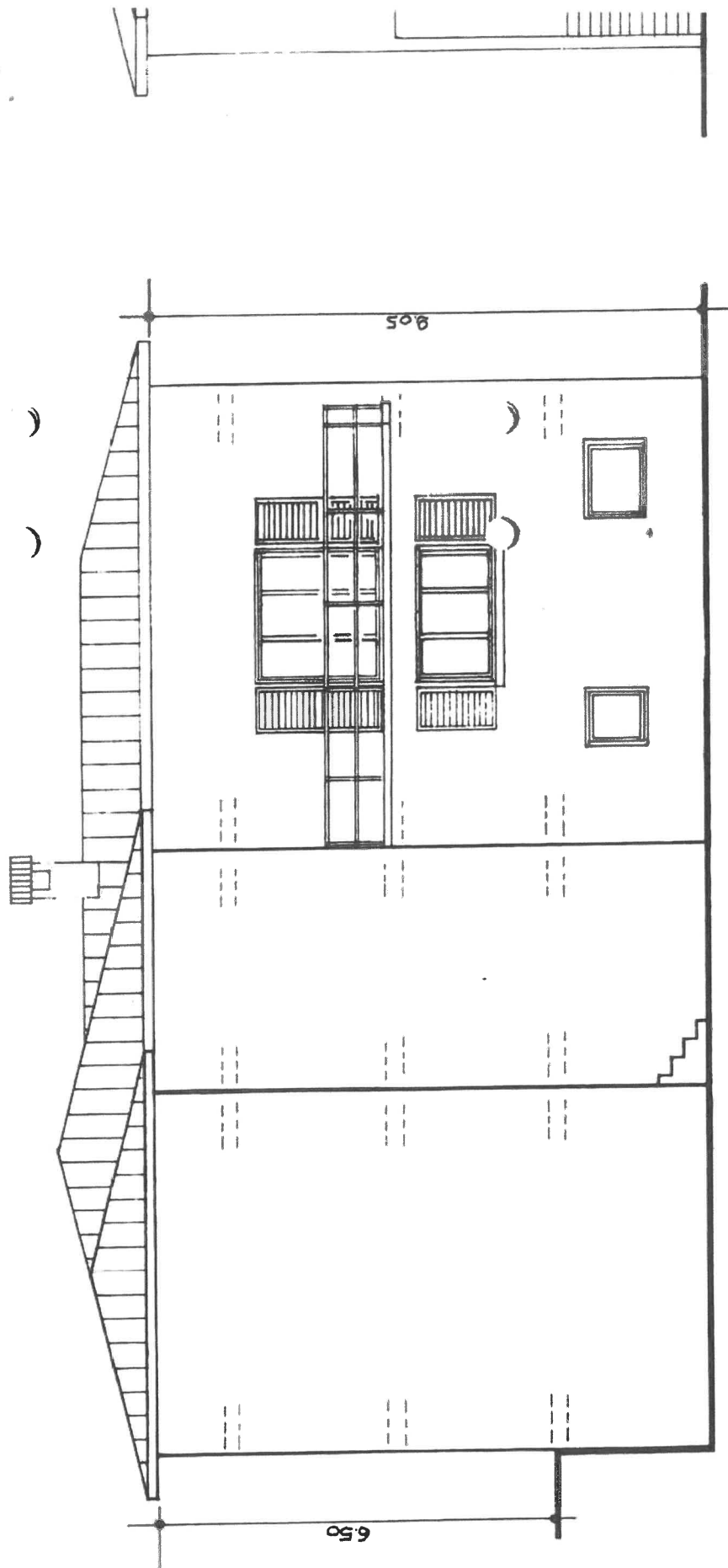
VARIANTE



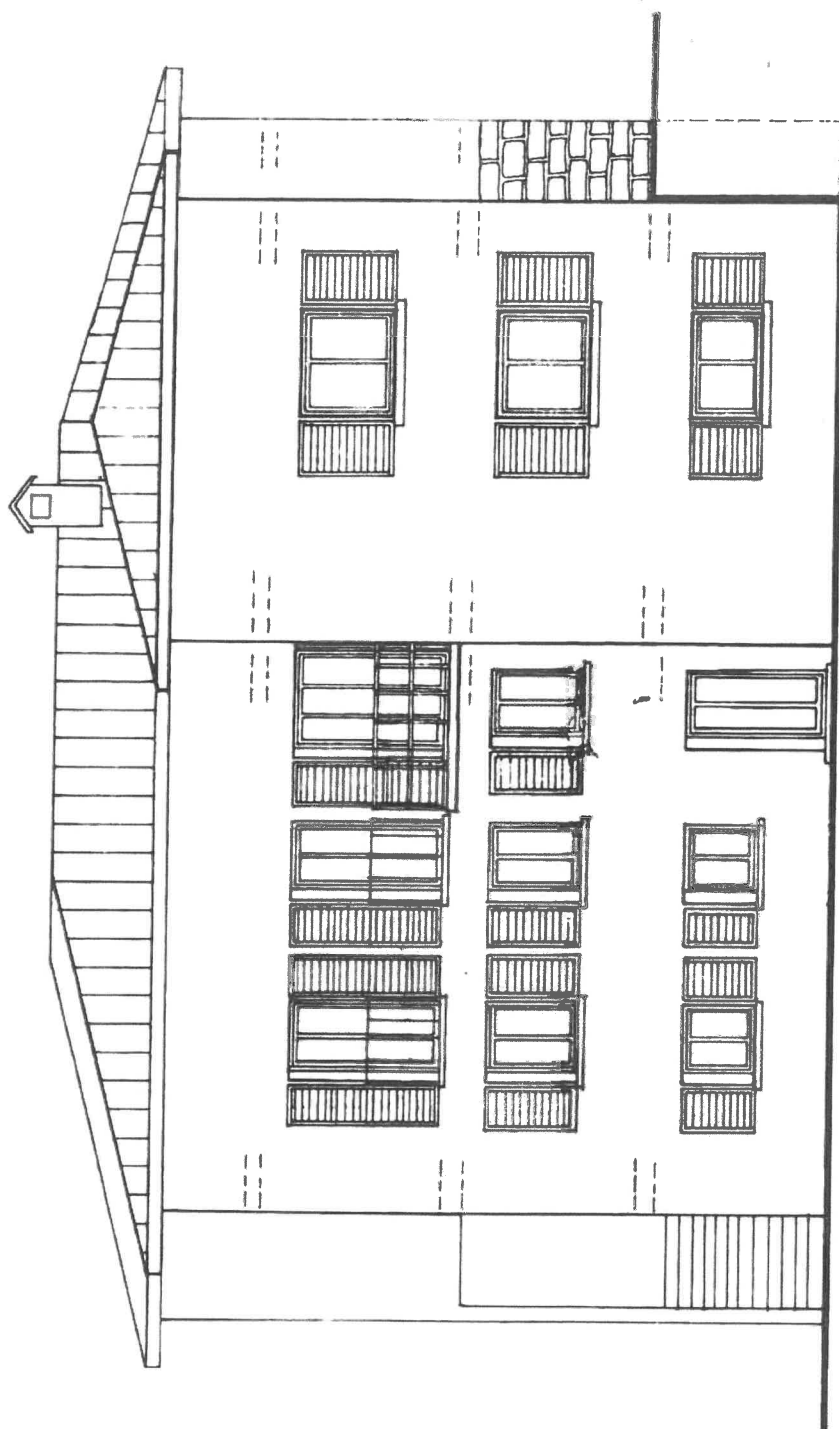
PROSPETTO SUD - EST



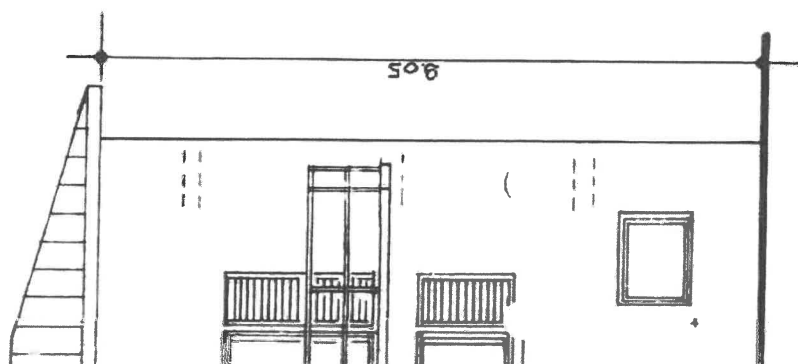
FRUSPEIU NORD - EST



PROSPETTO NORD - OVEST



PROSPETTO SUD - OVEST



Immagini
vista aerea



Immagini



vista sud-est



vista sud



vista sud-ovest

Immagini

strada privata



entrata localiservizio pt



lavanderia



Immagini

servizio pt



autorimessa singola



autorimessa doppia



Immagini



autorimessa doppia



entrata appartamento 1p



stanza studio entrata



Immagini

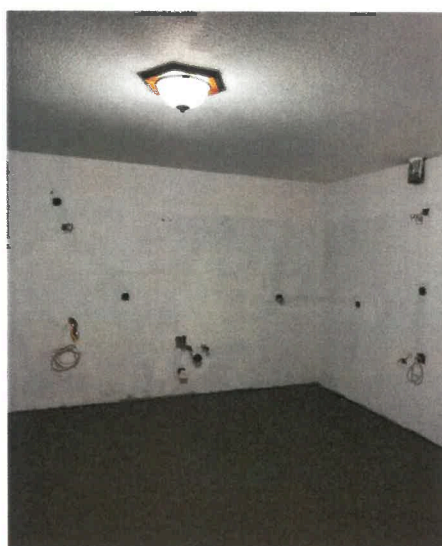
servizio entrata
accesso spazi giorno



locale tecnico
lavanderia

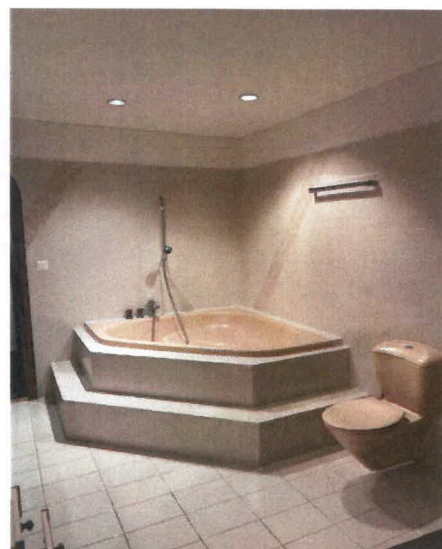


spazio cucina



Immagini

servizio stanze



camera 1



camera 2



Immagini

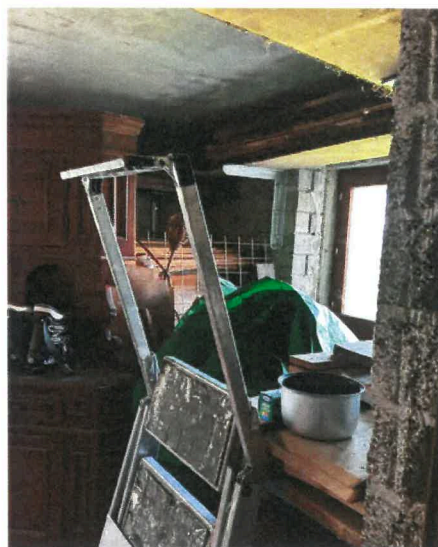
camera 3



locale tecnico

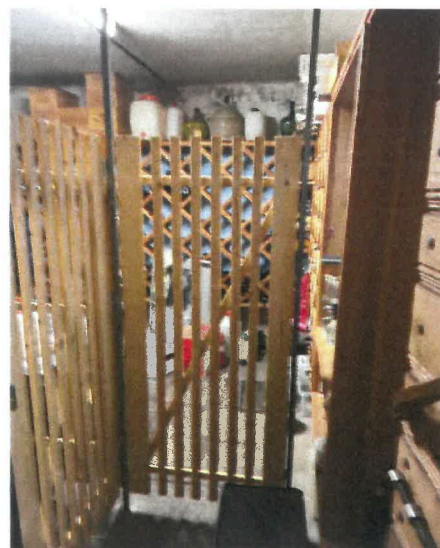


deposito



Immagini

cantine



terrazza piano inferiore



muro di sostegno

