

PERIZIA ESTIMATIVA

Bellinzona, 11 giugno 2026

FONDO BASE 902 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 sul mappale 902 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.

Non è stato possibile fotografare l'appartamento al primo piano.

MAPPALE

Comune	Bellinzona-Camorino
Superficie	7106 mq
Ubicazione	AL SECCO
Numero piano	8
Intavolazione nel SIFTI	17.01.1997

COPERTURA DEL SUOLO

C	edificio	mq	131
E	edificio	mq	11
NE	superficie non edificata : humus / rivestimento duro	mq	6'964
	Superficie totale	mq	7'106

PROPRIETÀ

BLATTMANN GIUSEPPE, 08.10.1960

Modi di acquisto

COMPRAVENDITA, DG 4187/30.05.1989

SERVITÙ

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) D. PASSO PEDONALE
a carico RF di Bellinzona-Camorino part. 905, 1492
V. 09.12.1963, V. 19.12.1963, V. 07.01.1964

B) O. PASSO PEDONALE
a favore RF di Bellinzona-Camorino part. 903
V. 09.12.1963, V. 19.12.1963, V. 07.01.1964

D) D. PASSO PEDONALE E VEICOLARE
a carico RF di Bellinzona-Camorino part. 1492
DG 1445/06.03.2023

E) D. PASSO PEDONALE E VEICOLARE
a carico RF di Bellinzona-Camorino part. 905
DG 1446/06.03.2023

F) D. PASSO PEDONALE E VEICOLARE
a carico RF di Bellinzona-Camorino part. 906
DG 1447/06.03.2023

G) O. PASSO PEDONALE E VEICOLARE
a favore RF di Bellinzona-Camorino part. 905
DG 1448/06.03.2023

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. 907, 1492

MENTIONI

LIMITAZIONI DI DISPORRE - ART. 73, 74, 75, 77 LRPT
DG 1643/02.03.1999

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**

Nessuna.

STIMA FISCALE

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

Terreno	Terreno complementare		
Edifici	Edifici abitativi		
	Valore di stima globale	fr	369'258.00

POSIZIONE MAPPALE

Il mappale è situato, rispetto alla carta nazionale 1 : 25'000, alle coordinate 2'720'505, 1'113'038 ad una quota di ca. 330 m/sM.

UBICAZIONE

Il mappale è inserito in 3 diverse zone pianificatorie:

zona forestale indicativa - art. 37

- . La zona forestale svolge le funzioni, ed è protetta, secondo la legislazione federale e cantonale sulle foreste.
- . I limiti del bosco a contatto con le zone edificabili riportati nel piano delle zone hanno carattere vincolante
- . Per il resto i limiti del bosco riportati nel piano hanno valore indicativo.

zona agricola - art. 38

- . La zona agricola svolge le funzioni definite negli art. 16 LPT e 27 cifra VIII RLst.
- . Essa comprende:
 - le superfici per l'avvicendamento colturale (SAC);
 - gli ulteriori terreni idonei alla campicoltura e foraggicoltura di prima e seconda priorità;
 - i terreni che, nell'interesse generale, devono essere coltivati dall'agricoltura;
- . Nella zona agricola sono ammessi, in quanto conformi alle sue funzioni, gli edifici ed impianti secondo gli artt. 16a LPT e 34-38 OPT.
- . Per il resto e riservati gli artt. 24 segg. LPT, la zona agricola deve essere tenuta, per quanto possibile, libera da costruzioni.

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

Il fondo non è soggetto alla LDFR.

SITUAZIONE

L'edificio è stato edificato nel 1966 ed organizzato nel seguente modo:

piano terreno	appartamento di 2.5 locali con accesso indipendente : atrio entrata, 1 servizio con doccia, una cucina abitabile, una stanza soggiorno - sup. lorda ca. 100 mq L'appartamento è in fase di ristrutturazione.
piano primo	appartamento di 4.5 locali con accesso indipendente : atrio entrata, 1 servizio, una cucina abitabile, un soggiorno. 3 stanze- sup. lorda ca. 126 mq L'appartamento è stato ristrutturato nel 2020.

CARATTERISTICHE PRINCIPALI DELLA COSTRUZIONE

- . Struttura portante in mattoni, solette in cemento armato
- . Edificio isolato esternamente (8 cm di spessore)
- . Copertura a due falde (carpenteria in legno) rivestito con tegole color marrone
- . Serramenti in PVC
- . Sistema di oscuramento mediante rolladen in alluminio
- . Apparecchi sanitari in porcellana smaltati bianco
- . Cucina arredata
- . Pavimenti in piastrelle, nelle camereé presente un parquetto flottante
- . Impianto di riscaldamento centralizzato con serbatoio nafta
- . Distribuzione calore tramite serpentine

ESTERNO

La superficie esterna è caratterizzata da:

- . piazzale d'accesso veicolare dove sono presenti 3 posteggi
- . camminamento attorno alla casa che permette l'accesso indipendente ai due appartamenti
- . spazio esterno in sasso con pergola
- . scalinata in cemento con corrimano che permette di raggiungere la quota inferiore del giardino dove sono ubicati una costruzione accessoria ed una legnaia
- . Sotto il giardino, in direzione dell'autostrada sottostante, è presente un bosco.

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
Abitazione	131	6.5	852
VALORE EDIFICIO A NUOVO PONDERATO	m ³	fr/m ³	fr
Abitazione	852	600	510'900
VALORE DEL TERRENO / INFRASTRUTTURE	m ²	fr/m ²	x y z
Terreno edificato-edificio e spazi limitrofi	175.00	400	70'000
Terreno zona agricola	6'931.00	1	6'931
Esterno con infrastrutture ed edificio accessorio			65'000
		a corpo	
TOTALE VALORE		Fr.	652'831.00

VALORE A REDDITO

Calcolo del valore a reddito considerando gli affitti degli appartamenti presenti. Gli affitti sono stati valutati con le informazioni ricevute dal proprietario in quanto sfitti.

Spazi affittabili	fr/mese	quantità	fr/annuo
app. pt con posteggio	1'000	1	12'000
app. 1p con posteggi	1'650	1	19'800
Capitalizzazione	fr/annuo	tasso int.	
totale affitti	31'800	4.15	fr 766'265

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE

Ponderazione del valore reale edificio con quello a reddito:

Valore edificio esistente	fr	652'831.00
Valore a reddito	fr	766'265.06

I due valori vengono mediati con le seguenti ponderazioni:

Valore edificio esistente	652'831.00	x	1	fr	652'831.00
Valore a reddito	766'265.06	x	2	fr	1'532'530.12
Somma ponderata	2'185'361.12	/	3	fr	728'453.71

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.	730'000.00
---------------------------------------	------------	-------------------

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

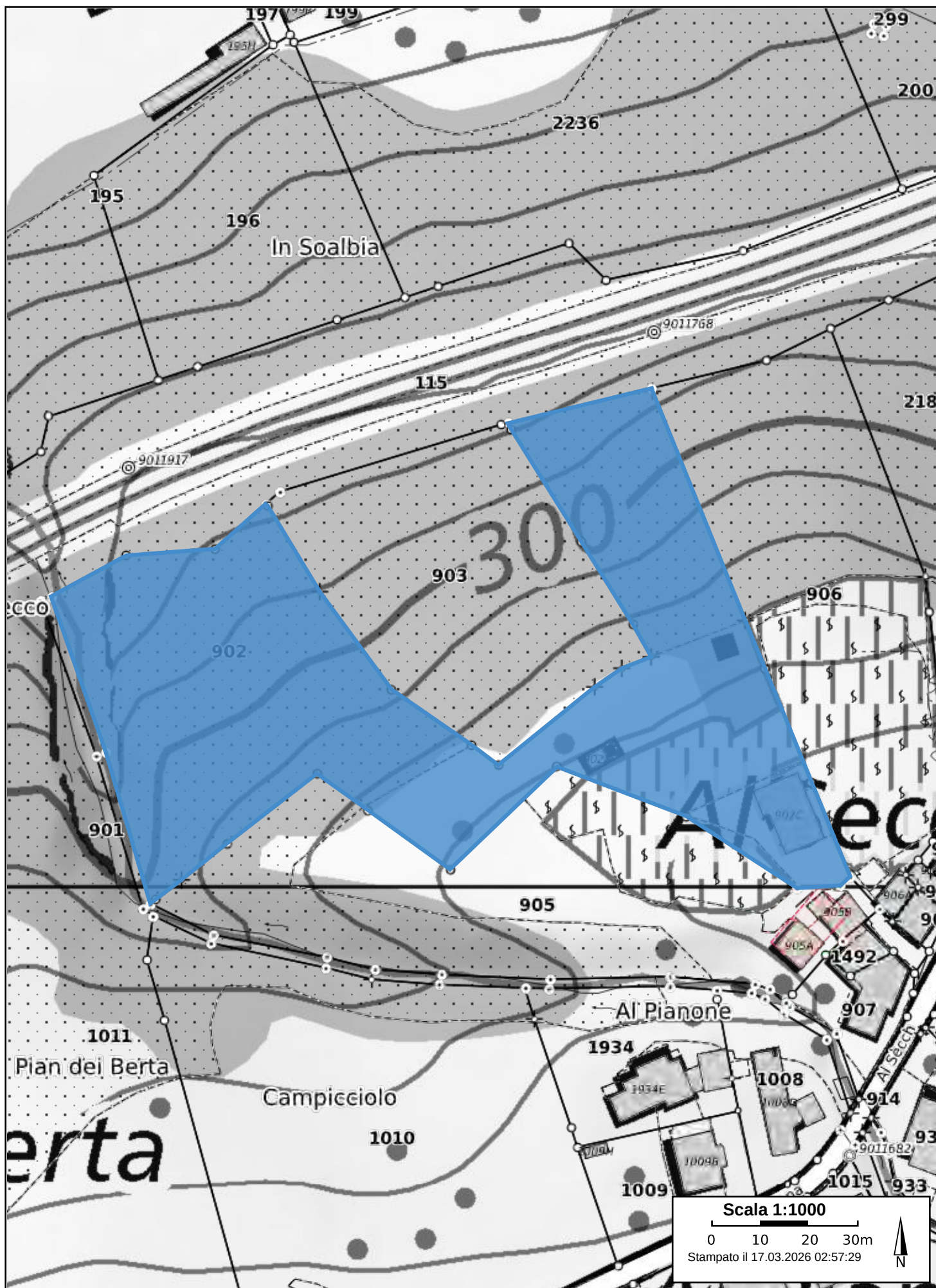
Dati estratti dal registro fondiario

Estratto del catasto

piani domanda di costruzione

immagini





Bellinzona, 11.03.2026

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: BELLINZONA-CAMORINO
Numero fondo: 902 **eGRID:** CH428761020789

Superficie totale: m² 7106
Ubicazione: AL SECCO
Numero piano: 8
Intavolazione nel SIFTI: 17.01.1997

COPERTURA DEL SUOLO

C	m ²	131	EDIFICIO
E	m ²	11	EDIFICIO
NE	m ²	6'964	SUPERFICIE NON EDIFICATA
			- RIVESTIMENTO DURO
			- HUMUS
			- BOSCO

PROPRIETA'

BLATTMANN GIUSEPPE, 08.10.1960
Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 4187/30.05.1989

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

- A) D. PASSO PEDONALE
a carico RF di BELLINZONA-CAMORINO part. 905, 1492
V. 09.12.1963, V. 19.12.1963, V. 07.01.1964
- B) O. PASSO PEDONALE
a favore RF di BELLINZONA-CAMORINO part. 903
V. 09.12.1963, V. 19.12.1963, V. 07.01.1964
- D) D. PASSO PEDONALE E VEICOLARE
a carico RF di BELLINZONA-CAMORINO part. 1492
DG 1445/06.03.2023
- E) D. PASSO PEDONALE E VEICOLARE
a carico RF di BELLINZONA-CAMORINO part. 905

DG 1446/06.03.2023

F) D. PASSO PEDONALE E VEICOLARE

a carico RF di BELLINZONA-CAMORINO part. 906

DG 1447/06.03.2023

G) O. PASSO PEDONALE E VEICOLARE

a favore RF di BELLINZONA-CAMORINO part. 905

DG 1448/06.03.2023

ONERI FONDARI

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. 907, 1492

MENZIONI

LIMITAZIONI DI DISPORRE - ART. 73, 74, 75, 77 LRPT

DG 1643/02.03.1999

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso

FR 60'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 2068/25.07.1966

BANCA DELLO STATO DEL CANTONE TICINO,
BELLINZONA

DG 8020/17.10.2005

- MODIFICA TASSO INTERESSE, DG 8234/26.10.2005

B CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso

FR 30'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 4014/20.12.1976

- MODIFICA TASSO INTERESSE, DG 8235/26.10.2005

E CARTELLA IPOTECARIA di 3. grado con diritto di subingresso

FR 16'200.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 4505/07.07.1992

- DI PARI GRADO, DG 4505/07.07.1992

- EMESSA IN SOSTITUZIONE DG. 4086/10.10.1980

DG 4505/07.07.1992

- MODIFICA TASSO INTERESSE, DG 8238/26.10.2005

F CARTELLA IPOTECARIA di 3. grado con diritto di subingresso

FR 13'800.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 4507/07.07.1992

- DI PARI GRADO, DG 4505/07.07.1992

- EMESSA IN SOSTITUZIONE DG. 4086/10.10.1980

DG 4505/07.07.1992

- MODIFICA TASSO INTERESSE, DG 8239/26.10.2005

C CARTELLA IPOTECARIA di 4. grado con diritto di subingresso

FR 10'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 128/14.01.1982

- MODIFICA TASSO INTERESSE, DG 8236/26.10.2005

D CARTELLA IPOTECARIA di 5. grado con diritto di subingresso

FR 100'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 569-S/28.01.1991

- MODIFICA TASSO INTERESSE, DG 8237/26.10.2005

G CARTELLA IPOTECARIA di 6. grado con diritto di subingresso

FR 100'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 8124/30.11.1992

H CARTELLA IPOTECARIA di 7. grado con diritto di subingresso

FR 15'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 7791/16.09.1994

L CARTELLA IPOTECARIA di 8. grado con diritto di subingresso

FR 195'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 6711/12.10.2020

- ISCRITTA IN PARZIALE SOSTITUZIONE DG. 5113/2018

DG 6711/12.10.2020

K CARTELLA IPOTECARIA di 9. grado con diritto di subingresso

FR 100'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 5217/22.08.2018

- CONVENZIONE CLAUSOLE ACCESSORIE, DG 5217/22.08.2018

M CARTELLA IPOTECARIA REGISTRALE

di 10. grado con diritto di subingresso

FR 360'000.00 10.00 %

Società anonima

BANCA POPOLARE DI SONDRIO (SUISSE) SA,
LUGANO

DG 6712/12.10.2020

- ISCRITTA IN PARZIALE SOSTITUZIONE DG. 5113/2018
DG 6712/12.10.2020
- TRASFORMAZIONE IN CARTELLA REGISTRALE, DG 6713/12.10.2020
- CONVENZIONE CLAUSOLE ACCESSORIE, DG 6713/12.10.2020
- AUMENTO SOMMA, DG 6714/12.10.2020

N CARTELLA IPOTECARIA di 11. grado con diritto di subingresso

FR 50'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 9696/27.12.2023

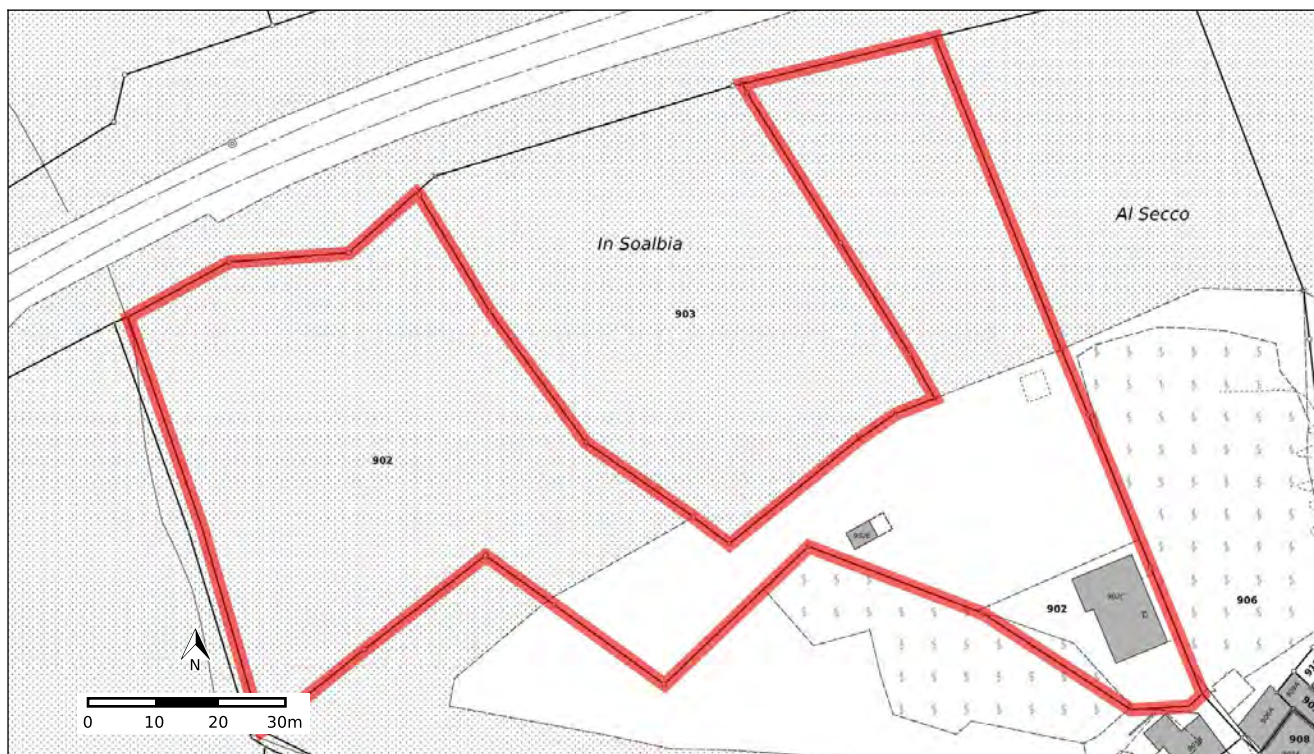
- ESTENSIONE, DG 9698/27.12.2023
- IN SOSTITUZIONE PRECEDENTE TITOLO DG 6180/2023
DG 9699/27.12.2023

**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.*

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



Numero del fondo	902
Tipo di fondo	Bene immobile
E-GRID	CH428761020789
Comune (N. UST)	Bellinzona (5002)
Sezione	Camorino
Superficie	7106 m ²
Stato della misurazione ufficiale	04.03.2026

Numero dell'estratto	92ef5431-8ddf-4132-9932-fae84c0fae53
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 forestale indicativa	4707 m²	66.2%
	Zona agricola	2399 m²	33.8%
	Zona di protezione del paesaggio 3	1787 m²	25.1%
	Zona di protezione della natura 5	1536 m²	21.6%
Altra legenda (nell'area visibile)	Area ferroviaria		
	Corsi d'acqua		
	Corsi d'acqua		
	Strada di collegamento		
	Zona dei nuclei tradizionali		
	Zona di protezione del paesaggio 2		
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 delle zone 5000

In vigore



	Tipo	Parte	Parte in %
Legenda degli oggetti coinvolti	Zona forestale indicativa	4707 m²	66.2%
	Zona agricola	2399 m²	33.8%
	Zona di protezione del paesaggio 3	1787 m²	25.1%
Altra legenda (nell'area visibile)	Area ferroviaria		
	Corsi d'acqua		
	Corsi d'acqua		
	Strada di collegamento		
	Zona dei nuclei tradizionali		
	Zona di protezione del paesaggio 2		
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		

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

In vigore



	Tipo	Parte	Parte in %
Legenda degli oggetti coinvolti	 Zona forestale indicativa	4707 m²	66.2%
	 Zona agricola	2399 m²	33.8%
Altra legenda (nell'area visibile)	 Area ferroviaria		
	 Corsi d'acqua		
	 Corsi d'acqua		
	 Strada di collegamento		
	 Zona dei nuclei tradizionali		
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/		

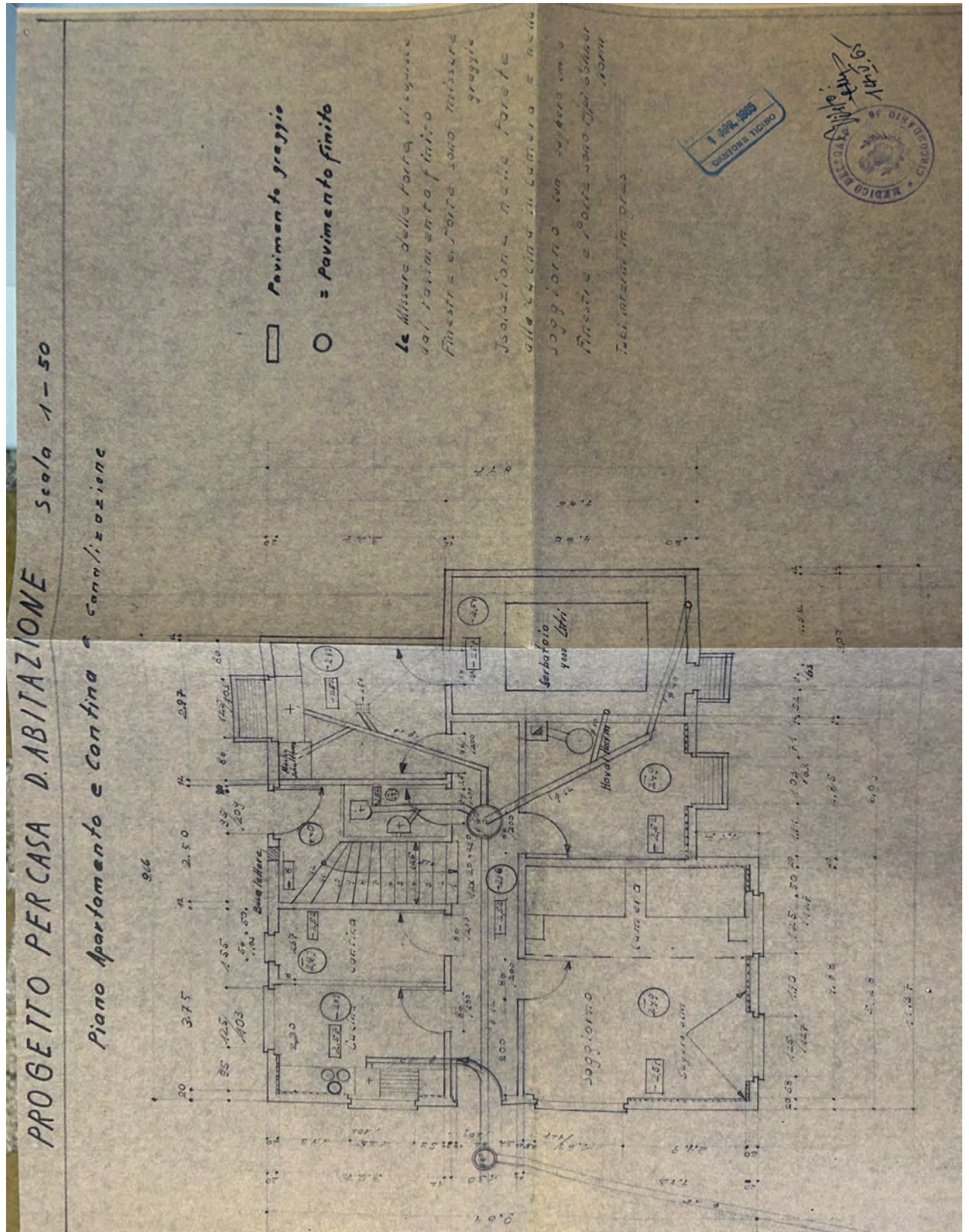
Gradi di sensibilità al rumore (in zone d'utilizzazione)

In vigore

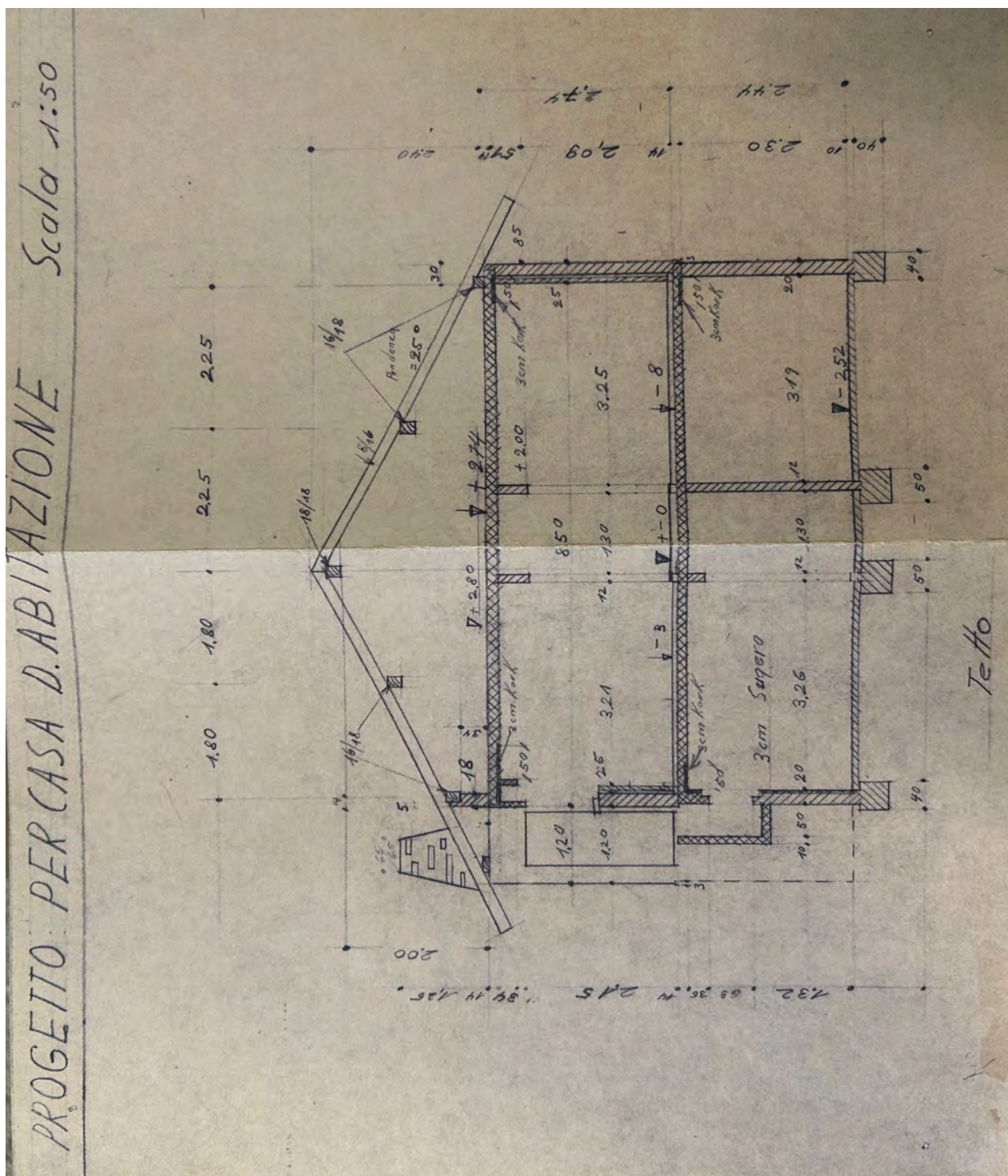


	Tipo	Parte	Parte in %
Legenda degli oggetti coinvolti	 Grado di sensibilità III	2399 m ²	33.8%
Altra legenda (nell'area visibile)	 Grado di sensibilità II		
Prescrizioni legali	Regolamento edilizio - PR BELLINZONA-CAMORINO (RE) https://www4.ti.ch/fileadmin/GENERALE/IGDAC/ch_145_1_v1_2/RE_ch085gea_ch085gea110100000.pdf		
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 DC
piano cantina



piani DC
sezione trasversale

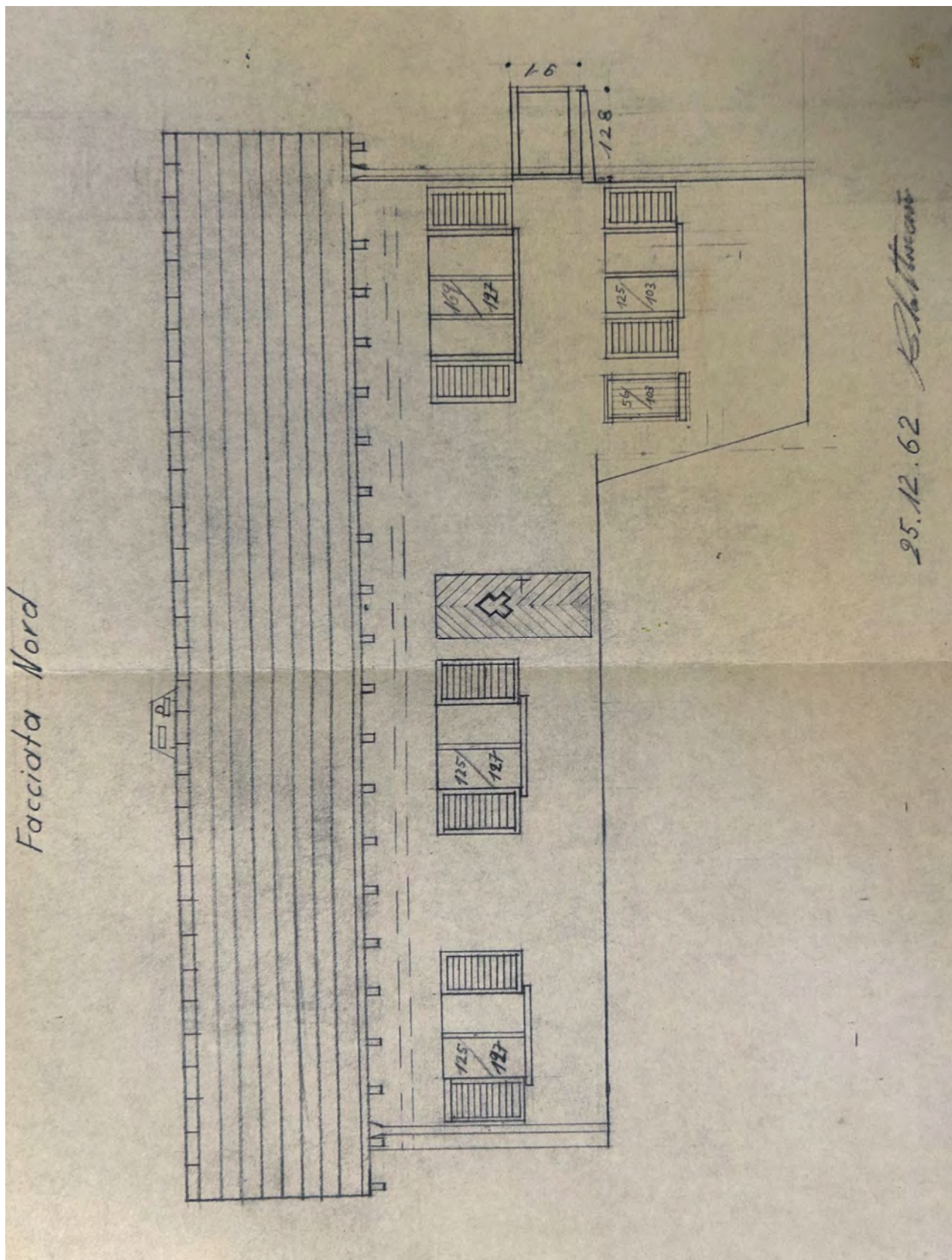


PROGETTO per CASA D. ABITAZIONE Scala 1:50

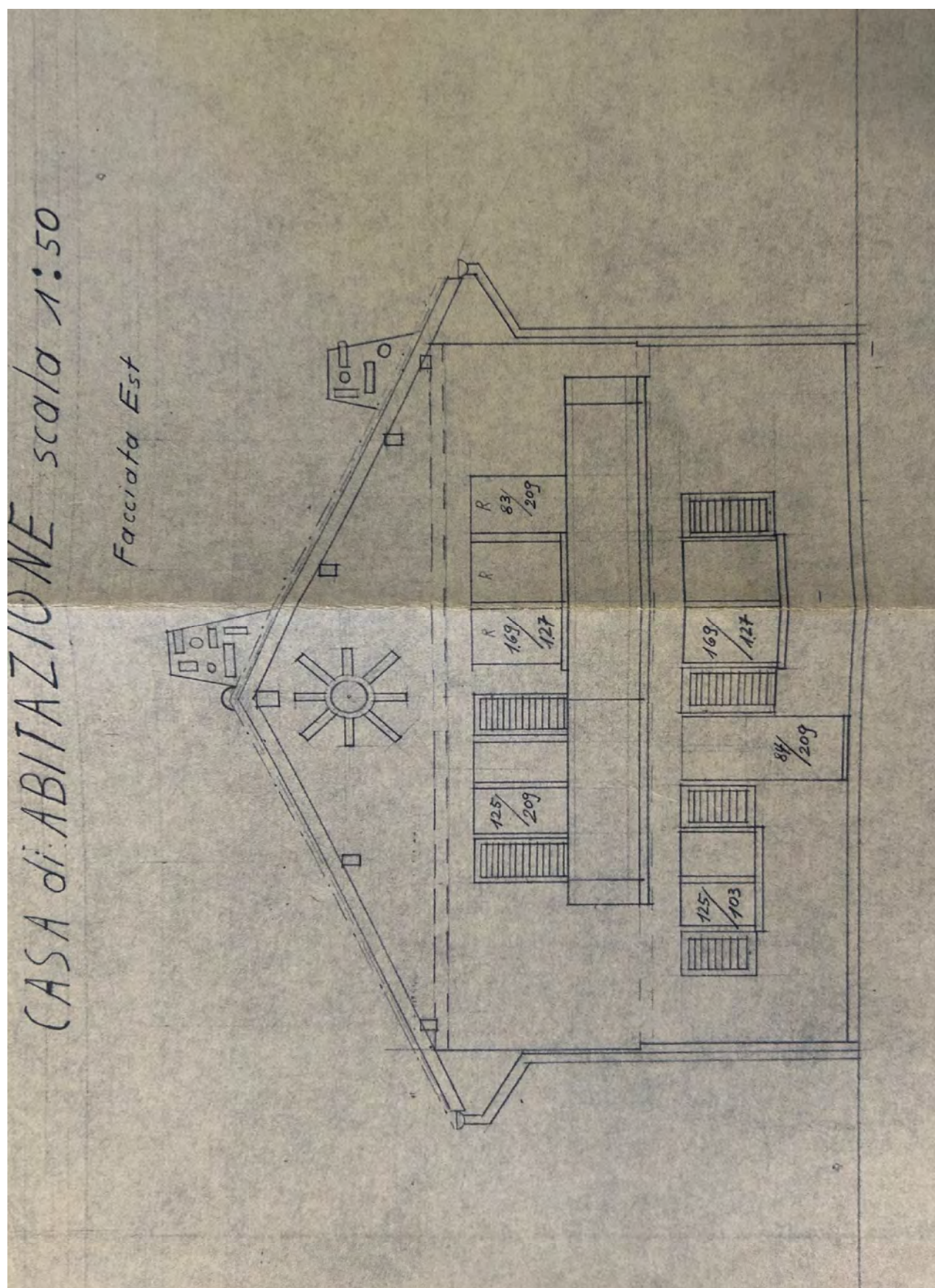
Facciata Sud

OFFICIO TECNICO
100%
Scala 1:50

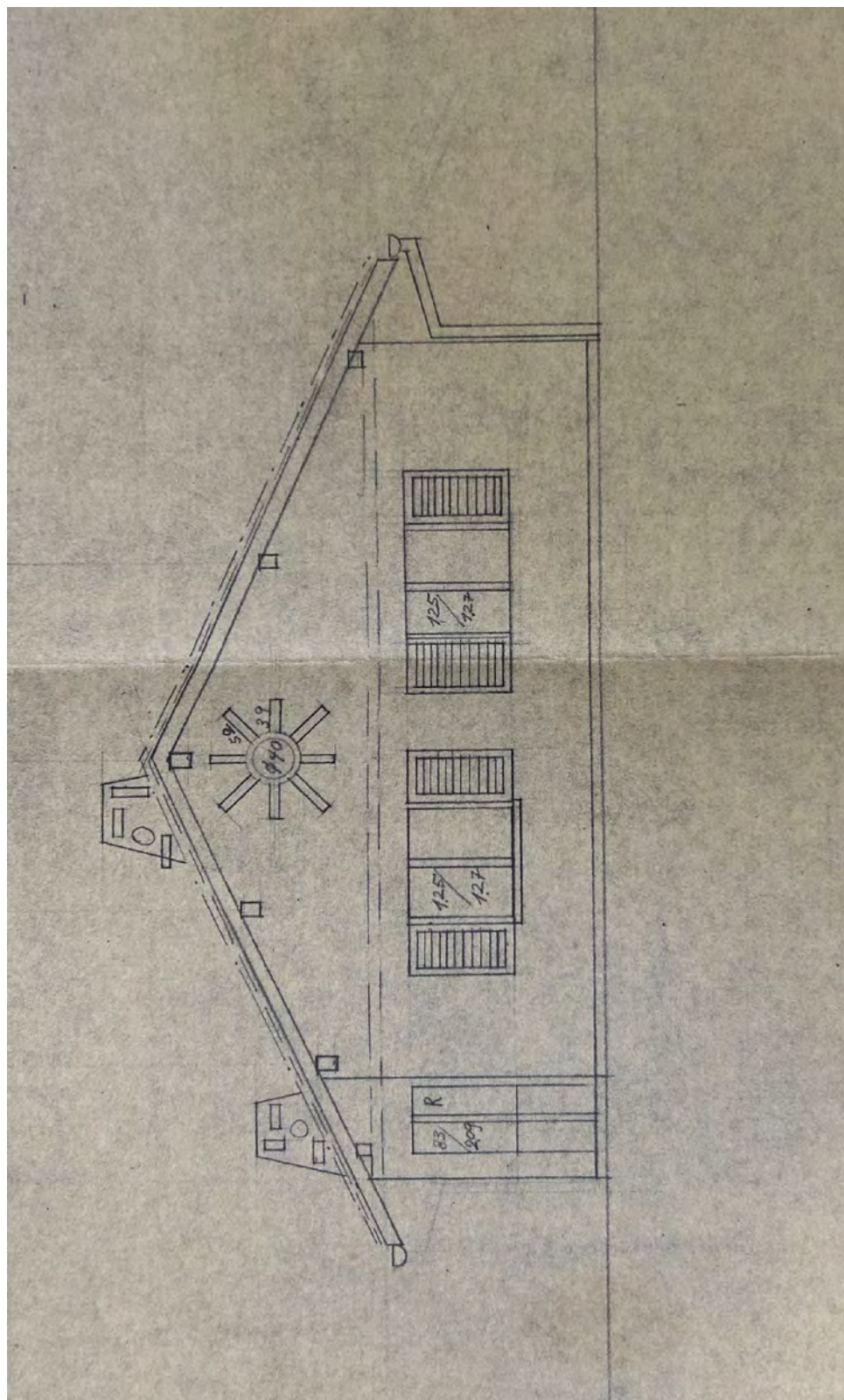
piani DC
facciata nord



piani DC
facciata est



piani DC
facciata ovest



Immagini
vista aerea



Immagini



vista sud



vista nord

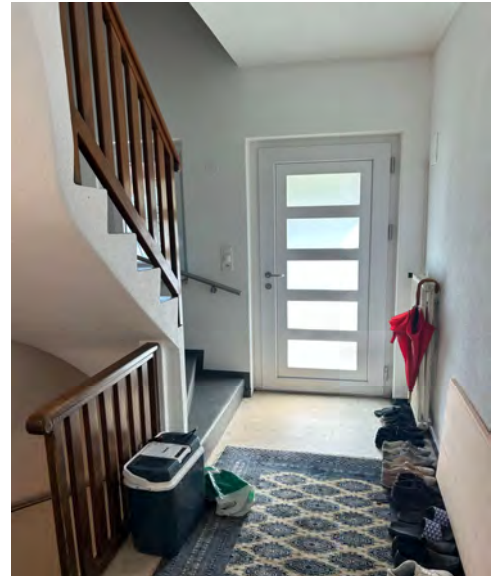


viste angoli sud edificio



Immagini

entrata
vano scale interno



terrazza 1°p



cucina

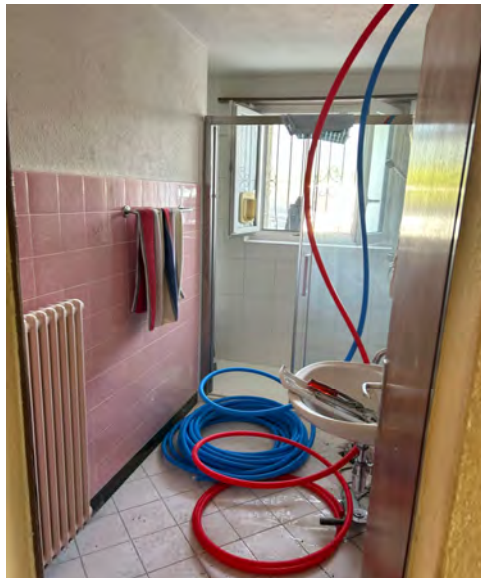


Immagini

soggiorno



servizio
locale tecnico

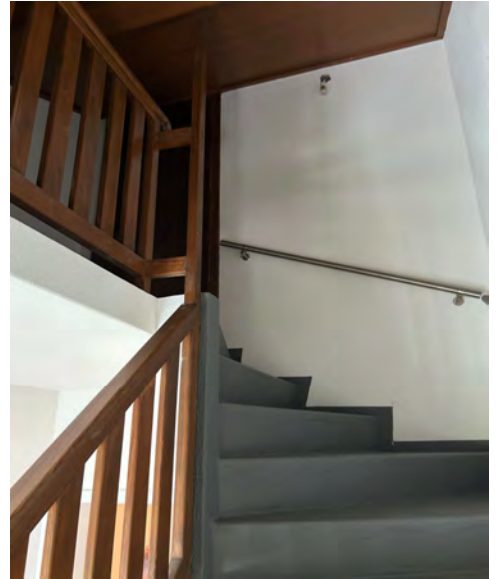


lavanderia



Immagini

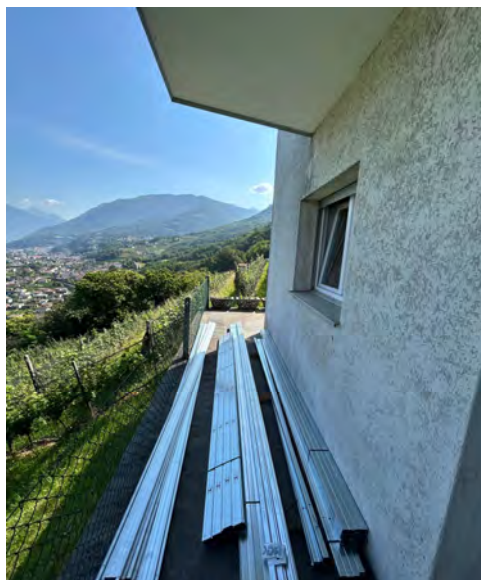
accesso solaio



solaio



accesso app. pt



Immagini



pergola



giardino



legnaia

Immagini

accesso
costruzione accessoria



interno
costruzione accessoria



legnaia

