



+41 091 751 85 79



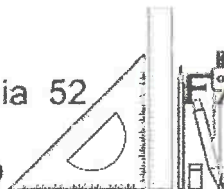
+41 079 240 30 87

E-mail faustomordasini@bluewin.ch

sssss

Via Valemaggia 52

6600 Locarno



STUDIO D'INGEGNERIA

FAUSTO MORDASINI

ING. STS-OTIA

Proprietà:

Knuettel Linda

VALUTAZIONE OGGETTI

Part. no. 2231, 2254, 2255 RFD del comune di Centovalli - Intragna

Aggiornamento perizia estimativa del 2023

Locarno, febbraio 2026

INCARICO

L'ufficio di esecuzione rappr. da Passelli Roberto / Capri Mirko, Settore immobiliare Sopraceneri, c/o Ufficio di esecuzione mi hanno affidato l'incarico di aggiornare la perizia estimativa del 2023 ai mapp. no. 2231, 2254, 2255 di Centovalli – Intragna di proprietà Linda Knuettel.

ALLESTIMENTO DEL RAPPORTO DI STIMA

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

- Presa visione incarico.
- Sopralluogo il giorno 11 febbraio 2026 (chiavi presso avv. Gianora Locarno)
- Rilevamenti e doc. fotografica.
- Richiesta dati di P.R all'ufficio tecnico del comune di Centovalli - Intragna
- Stesura del rapporto e presentazione in **3 copie cartacee oltre invio per mail.**

Gli oggetti non sono inseriti nei beni di pericoli naturali.

UBICAZIONE

Gli oggetti in valutazione sono situati nel comune di Centovalli e si trovano in territorio di Intragna.

CONTENUTI

Mapp. no. 2231: di mq 230

b	mq	110	TERRENO ANNESSO
A	mq	98	ABITAZIONE
C	mq	22	TERRAZZA

Mapp. no. 2254: di mq 372

d	mq	134	BOSCO
e	mq	11	SENTIERO
A	mq	90	FABBRICATO
B	mq	109	POSTEGGIO
C	mq	28	RIPOSTIGLIO

Mapp. no. 2255: di mq 349

B	mq	190	TERRENO ANNESSO
A	mq	159	ABITAZIONE-RISTORANTE

MAPP. no. 2231

COSTATAZIONI

UBICAZIONE:

Il particellare si trova a Intragna in zona Campagna.
 Il luogo è raggiungibile dal centro di Intragna in direzione di Camedo fino all'incrocio del ponte dopo il paese, lato a monte.
 Il particellare confina con la strada carrozzabile.

CONTENUTI:

Il terreno di 230 mq di superficie è così composto:

A) Abitazione di 98 mq

P.T: 3 camere
 Porticato sud-ovest con posto auto e copertura a terrazza
 Retro nord: deposito
 Segno di umidità parete sud-ovest camera

1° P.: accesso esterno ovest: entrata con:
 Locale cucina-pranzo
 Locale ampio – camera
 Servizi igienici

2° P.: Entrata nord:
 Camera ovest – WC – Bagno (sporcizia al pavimento v. foto)

App. est con:
 Cucina – Sala – pranzo – soppalco
 WC – bagno
 Terrazza nord e ovest

Dati tecnici

La costruzione è stata eseguita in 2 tappe.

Questo è visibile dalla muratura in granito a vista e intonacata e pitturata per la parte più a nord

La composizione è la seguente:

- Muratura in granito a vista; intonaco e pittura corpo lato ovest.
- Riscaldamento esclusivamente al 2° P.
- Rivestimenti pavimenti in parte in piastrelle e in parte legno.
- Serramenti in legno, doppi vetri.
- Copertura in tegole per la parte a nord e granito per la parte principale.
- Allacciamenti acqua, luce, telefono.

Il sopralluogo l'11.02.2026 ha indicato che sia la struttura che lo stato complessivo dello stabile è da ritenere buono.

Sporcizia a seguito del fatto che da molti anni la costruzione non è più abitata.

I dati di P.R. indicano che non vi è una definizione chiara ed è da considerare fuori zona edificabile.

Il valore di stima ufficiale è di Fr. 241'768.—

Non sono al corrente se è stato eseguito il Rasi.

La definizione della costruzione è a carattere primario.

Cubatura SIA

Parte est: mq (50.00 x 10.80)
 + (9.00 x 1.00 x 1.00)
 + (17.00 x 4.50) = mc 625.500

Parte ovest: mq (30.00 x 10.00) = mc 300.000

Totale mc 925.000

Sup. totale terreno mq 230.00

Sup. nec. alla costruzione ca. 230.00 ≤ 223 (sovrautilizzo)

VALORI BASE

Il valore di riferimento deve essere di tipo venale.

Occorre precisare che attualmente a causa anche dell'elevato numero di oggetti sul mercato i prezzi sono in diminuzione.

Non potendo indicare un ipotetico valore a reddito ritengo di attribuire il valore di riferimento attraverso la ponderazione del valore reale.

VALORI DI RIFERIMENTO

Parte est:

Si tratta di una costruzione in granito a vista.

L'esecuzione è buona. Va rilevato che, ad eccezione dell'ultimo piano, lo stabile è privo di riscaldamento.

Tenuto conto della vetustà il valore di riferimento è di **Fr. 500/mc/SIA**

Parte ovest:

Esecuzione semplice, muratura intonacata e pitturata, tetto in tegole privo di riscaldamento.

Valore di riferimento **400.—Fr./mc/SIA**

Esterno:

Terrazza, allacciamenti, muro di sostegno in granito (buona esecuzione), ringhiere, scala accesso in granito.

Valore di riferimento **Fr. 40'000.—**

Terreno:

Come indicato in precedenza, la superficie del particellare è insufficiente all'edificazione della costruzione (sovrautilizzo).

Per questo motivo il valore da indicare deve essere analogo a quello di un terreno edificabile.

Il valore da attribuire è di **Fr. 600.—/mq**

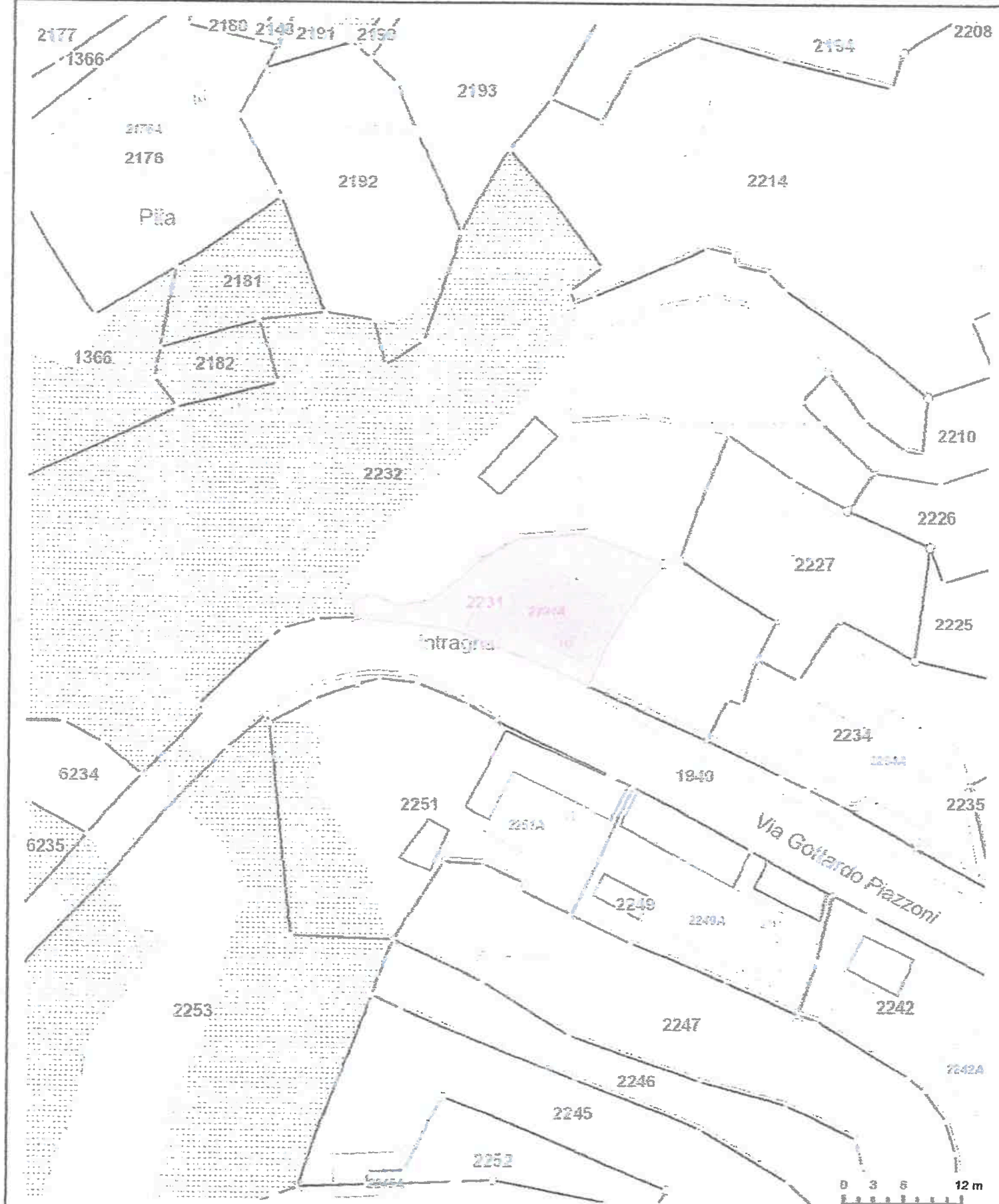
VALORE REALE

Edificio est:	mc	625.000	x	500.--	=	Fr. 312'500.--
Edificio ovest:	mc	300.000	x	400.--	=	Fr. 120'000.—
Esterno:	a calcolo				=	Fr. 40'000.—
Terreno:	mq	230.00	x	600.--	=	<u>Fr. 138'000.—</u>
				Totale		<u>Fr. 610'500.--</u>

VALORE VENALE

Ritengo che il valore venale di riferimento sia inferiore a quello reale e a seguito della destinazione primaria il prezzo è di:

Fr. 580'000.—



Misurazione ufficiale

I dati visualizzati hanno solamente valore informativo.
Essi sono assolutamente privi di valore giuridico.



telefono
fax

Ufficio Registri di Locarno
Registro fondiario definitivo
Via della Posta 9
6600 Locarno
091 816 11 61
091 816 11 69

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni
Divisione della giustizia

Locarno, 27.01.2026

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: CENTOVALLI-INTRAGNA
Numero fondo: 2231 **eGRID:** CH482602079133

Superficie totale: m² 230
Ubicazione: Campagna
Numero piano: 11
Intavolazione nel SIFTI: 28.11.1997

COPERTURA DEL SUOLO

b	m ²	110	TERRENO ANNESSO
A	m ²	98	ABITAZIONE
C	m ²	22	TERRAZZA

PROPRIETA'

COMUNITA' DI BENI
- KNUETTEL GUENTHER, 06.06.1934
- KNUETTEL LINDA, 22.09.1941
Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 19151/02.12.1988

OSSERVAZIONI SULLA PROPRIETA'

Pignoramento interessenza: KNUETTEL STEFANO, 18.04.1958
DG 11986/11.10.2023

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) D. PASSO
a carico RF di CENTOVALLI-INTRAGNA part. 2229
DG 295-S/27.02.1930
B) O. PASSO
a favore RF di CENTOVALLI-INTRAGNA part. 2228
V. 18.09.1981

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

Nessuna.

MENZIONI

REG.FOND.PRODEFINITIVO: DELIMITAZIONE PROVVISORIA DEI FONDI
DG 10706-S/16.06.1997

PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL STEFANO, 18.04.1958
DG 9302/09.08.2018

PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL STEFANO, 18.04.1958
DG 15742/28.12.2018

PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL STEFANO, 18.04.1958
DG 1411/04.02.2019

PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL STEFANO, 18.04.1958
DG 6927/11.06.2019

PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL STEFANO, 18.04.1958
DG 13883/12.11.2019

PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL STEFANO, 18.04.1958
DG 15561/13.12.2019

PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL STEFANO, 18.04.1958
DG 9486/14.09.2020

PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL LINDA, 22.09.1941
DG 10840/12.10.2020

PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL STEFANO, 18.04.1958
DG 12048/30.10.2020

PIGNORAMENTO INTERESSENZA: CERINI-KNUETTEL CHRISTINA,
10.02.1960
DG 12461/06.11.2020

PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL LINDA, 22.09.1941

DG 13050/16.11.2020

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

E IPOTECA LEGALE di grado LEG (I.L. DI DIRITTO PUBBLICO)

FR 5'550.00 5.00 %

COMUNE DELLE CENTOVALLI

DG 12697/26.08.2013

- A GARANZIA CONTRIBUTI, DG 12697/26.08.2013

A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado

FR 200'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 1125/20.01.1989

Società anonima

SOCIETA' DI BANCA SVIZZERA, LOCARNO

DG 15829/24.07.1996

B CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso

FR 100'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 10739/12.07.1989

Società anonima

SOCIETA' DI BANCA SVIZZERA, LOCARNO

DG 15830/24.07.1996

C CARTELLA IPOTECARIA di 3. grado con diritto di subingresso

FR 200'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 3248/06.03.1990

Società anonima

SOCIETA' DI BANCA SVIZZERA, LOCARNO

DG 15831/24.07.1996

D CARTELLA IPOTECARIA di 4. grado con diritto di subingresso

FR 50'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 6952/18.06.1991

Società anonima

SOCIETA' DI BANCA SVIZZERA, LOCARNO

DG 15832/24.07.1996

**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.

telefono

fax

Ufficio stima
Stabile Patria
Viale Portone 12
6501 Bellinzona
091 814 18 71
091 814 18 73
091 814 18 79

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle finanze e dell'economia
Divisione dell'economia

Bellinzona, 27.01.2026

VALORI UFFICIALI DI STIMA PER FONDO RFD

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017

Comune di Centovalli-Intragna

Fondo 2231

Superficie totale m² 230

Valore globale di stima

241'768.00 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

Descrizione	Sedime (m ²)	Stima (CHF)
Terreno complementare	230	20'786.00

Edifici

Descrizione	Sedime (m ²)	Stima (CHF)
A Edificio abitativo	98	220'982.00
C Edificio accessorio	22	Solo sedime

*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.*



MAPP. no. 2255

COSTATAZIONI

UBICAZIONE:

L'oggetto da valutare è ubicato a Intragna.

Il posto è raggiungibile attraverso la strada delle Centovalli fino oltre il paese e dopo il ponte "Du Ri" lato a monte.

Per molto tempo l'edificio è stato adibito a ristorante con alloggio.

CONTENUTI:

Il particellare di superficie limitata (mq 349) presenta un edificio di 159 mq adibito a Ristorante e da parecchi anni non più in esercizio.

L'edificio di antica costruzione è eseguito in 3 diverse fasi è così composto:

P.T.:

Entrata

Locale ristorante – bar

Saletta nord con copertura terrazza

Corpo scala al 1° P.

Locale cucina

Locale lavanderia, WC – lavabo

1° P.:

Lato nord-est: Sala ristorante con tetto a vista.

Lato nord-ovest: Scala al 2° P.

Lato nord: Terrazza

WC uomini

WC donne

Spazio coperto

Piccola cantina

2° P.:

Lato sud: 2 camere, piccolo balcone

Solaio

Esterno:

Lato nord-ovest: Spazio terrazza

Locale grill

Piccola piscina raccolta acqua
meteoriche

Lo stabile è in discrete condizioni e da oltre 5 anni non è più in esercizio.

Da verificare la terrazza al lato est nella quale alcune piastrelle del rivestimento sono rotte.

I dati di P.R. indicano che vi è un manco di definizione e di conseguenza viene dichiarato fuori della zona edificabile (indicazione comune di Centovalli).

Il valore di stima ufficiale è di Fr. 755'489.—

Dati tecnici

Si tratta di una costruzione antica eseguita in 3 fasi e ristrutturata negli anni 83/84.

La composizione è la seguente:

- Muratura in granito a vista, in buono stato.
- Serramenti in legno, vetri semplici.
- Pavimenti rivestiti in parte piastrelle e in parte elementi tipo legno.
- Lo stabile è privo di riscaldamento.
- Tetto con rivestimento in tegole, da sistemare.
- Non sono al corrente se è stato eseguito il Rasi.

Essendo privo di riscaldamento l'attività di ristorante con alloggio può avvenire esclusivamente nel periodo caldo (primavera-autunno).

Lo stato complessivo, ad eccezione delle parti indicate in precedenza è da considerare discreto. In ogni caso il ripristino come esercizio pubblico necessita di un importante intervento.

CUBATURA SIA

$$\begin{aligned}
 & \text{m} \quad (14.00 \times 5.10 + 10.50) + (8.30 \times 5.00) \times 8.00 \\
 & + \quad (4.00 \times 8.40) \times 6.00 + (3.25 \times 3.00) \times 5.00 \\
 & + \quad (2.50 \times 1.10) \times 4.50 + (10.00 \times 1.00) \times 1.00 = \text{mc } 1'354.420
 \end{aligned}$$

Sup. complessiva terreno mq 349.00

VALORI BASE

Il valore da indicare deve essere di tipo venale.

Nel nostro caso, lo stabile è strutturato come ristorante alloggio.

Non è possibile indicare un ipotetico reddito.

Di conseguenza verrà indicato il valore reale e da questo per ponderazione quello venale.

Edificio:

Muratura in sasso, buona esecuzione, stato di manutenzione accettabile considerato il periodo di lunga chiusura.

Copertura in tegole da sistemare.

Privo di riscaldamento e serramenti in legno con vetri semplici.

Privo di isolamento termica e fonica.

Il prezzo di riferimento è di **Fr. 530.--/mc/SIA**

Esterno:

Allacciamenti vari, sistemazione, grill, recinzione.

A calcolo **Fr. 30'000.—**

Terreno:

Il terreno complessivo (mq 349) è inferiore a quello necessario all'edificazione dello stabile esistente.

Di conseguenza il prezzo deve essere analogo all'edificabile anche se per la definizione di P.R. non lo è.

Il prezzo di riferimento è di **Fr. 600.--/mq**

Osservazioni:

Ritengo che attualmente in relazione sia alla vetustà che al lungo tempo intercorso dalla chiusura dell'esercizio pubblico, il valore venale di riferimento sia inferiore a quello reale.

VALORE REALE

Edificio:	mc	1'354.420	x	530.--	=	Fr.	717'842.--
Esterno:	a calcolo				=	Fr.	30'000.—
Terreno:	mq	349.00	x	600.--	=	Fr.	<u>209'052.—</u>
				Totale	=	Fr.	<u>956'894.--</u>

VALORE VENALE

Il valore di riferimento è di:

Fr. 900'000.--

Locarno, 27.01.2026

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: CENTOVALLI-INTRAGNA
Numero fondo: 2255 **eGRID:** CH690291260749

Superficie totale: m² 349
Ubicazione: Medagropp
Numero piano: 11
Intavolazione nel SIFTI: 28.11.1997

COPERTURA DEL SUOLO

b	m ²	190	TERRENO ANNESSO
A	m ²	159	ABITAZIONE-RISTORANTE

PROPRIETA'

COMUNITA' DI BENI

- KNUETTEL GUENTHER, 06.06.1934
- KNUETTEL LINDA, 22.09.1941

Modo di acquisto

COMPRAVENDITA, DG 1375-S/23.07.1968
CONVENZIONE MATRIMONIALE, DG 26823/26.11.1986

OSSERVAZIONI SULLA PROPRIETA'

Pignoramento interessenza: KNUETTEL STEFANO, 18.04.1958
DG 11986/11.10.2023

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

- A) D. DERIVAZIONE ACQUA PER FORZA MOTRICE - 1,9 CV, CAP N. 5 -
a carico RF di CENTOVALLI-INTRAGNA fondo 6234 VM
V. 18.09.1981, DG 17073/23.09.1997
- B) D. APERTURE A PROSPETTO, SPORGENZA GRONDA CON STILLICIDIO
a carico RF di CENTOVALLI-INTRAGNA part. 2256
V. 18.09.1981

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 723'595.45

DG 2358/01.03.2023

- grava pure RF di CENTOVALLI-INTRAGNA part. 2254

MENZIONI

PRECARIO COSTRUZIONE E PIAZZALE

con RF di CENTOVALLI-INTRAGNA part. 1940

V. 03.09.1980

REG.FOND.PRODEFINITIVO: DELIMITAZIONE PROVVISORIA DEI FONDI

DG 10706-S/16.06.1997

PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL STEFANO, 18.04.1958

DG 9302/09.08.2018

PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL STEFANO, 18.04.1958

DG 15742/28.12.2018

PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL STEFANO, 18.04.1958

DG 1411/04.02.2019

PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL STEFANO, 18.04.1958

DG 6927/11.06.2019

PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL STEFANO, 18.04.1958

DG 13883/12.11.2019

PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL STEFANO, 18.04.1958

DG 15561/13.12.2019

PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL STEFANO, 18.04.1958

DG 9486/14.09.2020

PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL LINDA, 22.09.1941

DG 10840/12.10.2020

PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL STEFANO, 18.04.1958

DG 12048/30.10.2020

PIGNORAMENTO INTERESSENZA: CERINI-KNUETTEL CHRISTINA,
10.02.1960

DG 12461/06.11.2020

PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL LINDA, 22.09.1941
DG 13050/16.11.2020

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

K IPOTECA LEGALE di grado LEG (I.L. DI DIRITTO PUBBLICO)

FR 16'950.00 5.00 %

COMUNE DELLE CENTOVALLI

DG 12698/26.08.2013

- A GARANZIA CONTRIBUTI, DG 12698/26.08.2013

A IPOTECA di 1. grado

FR 30'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 859-S/26.04.1965

Società anonima

SOCIETA' DI BANCA SVIZZERA, LOCARNO

DG 15841/24.07.1996

- grava pure RF di CENTOVALLI-INTRAGNA part. 2254

B IPOTECA di 2. grado con diritto di subingresso

FR 20'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 1376-S/23.07.1968

Società anonima

SOCIETA' DI BANCA SVIZZERA, LOCARNO

DG 15842/24.07.1996

- grava pure RF di CENTOVALLI-INTRAGNA part. 2254

- DI PARI GRADO, DG 562/25.03.1975

C IPOTECA di 2. grado con diritto di subingresso

FR 10'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 562-S/25.03.1975

Società anonima

SOCIETA' DI BANCA SVIZZERA, LOCARNO

DG 15843/24.07.1996

- grava pure RF di CENTOVALLI-INTRAGNA part. 2254

- DI PARI GRADO, DG 562/25.03.1975

- D IPOTECA di 3. grado con diritto di subingresso
FR 20'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 295-S/17.02.1978
Società anonima
SOCIETA' DI BANCA SVIZZERA, LOCARNO
DG 15844/24.07.1996
- grava pure RF di CENTOVALLI-INTRAGNA part. 2254
- E IPOTECA di 4. grado con diritto di subingresso
FR 30'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 2510-S/29.12.1978
Società anonima
SOCIETA' DI BANCA SVIZZERA, LOCARNO
DG 15845/24.07.1996
- grava pure RF di CENTOVALLI-INTRAGNA part. 2254
- F IPOTECA di 5. grado con diritto di subingresso
FR 10'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 788-S/16.04.1980
Società anonima
SOCIETA' DI BANCA SVIZZERA, LOCARNO
DG 15846/24.07.1996
- grava pure RF di CENTOVALLI-INTRAGNA part. 2254
- G CARTELLA IPOTECARIA di 6. grado con diritto di subingresso
FR 100'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 2119/22.02.1985
- grava pure RF di CENTOVALLI-INTRAGNA part. 2254
- H CARTELLA IPOTECARIA di 7. grado con diritto di subingresso
FR 116'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 17621/07.11.1988
- grava pure RF di CENTOVALLI-INTRAGNA part. 2254
- I CARTELLA IPOTECARIA di 8. grado con diritto di subingresso
FR 164'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 10740/12.07.1989
- grava pure RF di CENTOVALLI-INTRAGNA part. 2254
- J CARTELLA IPOTECARIA di 9. grado con diritto di subingresso
FR 50'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 6951/18.06.1991
- grava pure RF di CENTOVALLI-INTRAGNA part. 2254

**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.*

telefono

fax

Ufficio stima
Stabile Patria
Viale Portone 12
6501 Bellinzona
091 814 18 71
091 814 18 73
091 814 18 79

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle finanze e dell'economia
Divisione dell'economia

Bellinzona, 27.01.2026

VALORI UFFICIALI DI STIMA PER FONDO RFD

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017

Comune di Centovalli-Intragna

Fondo 2255

Superficie totale m² 349

Valore globale di stima

755'489.00 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

Descrizione

Terreno complementare

Sedime (m²)

349

Stima (CHF)

80'597.00

Edifici

Descrizione

A Edificio commerciale

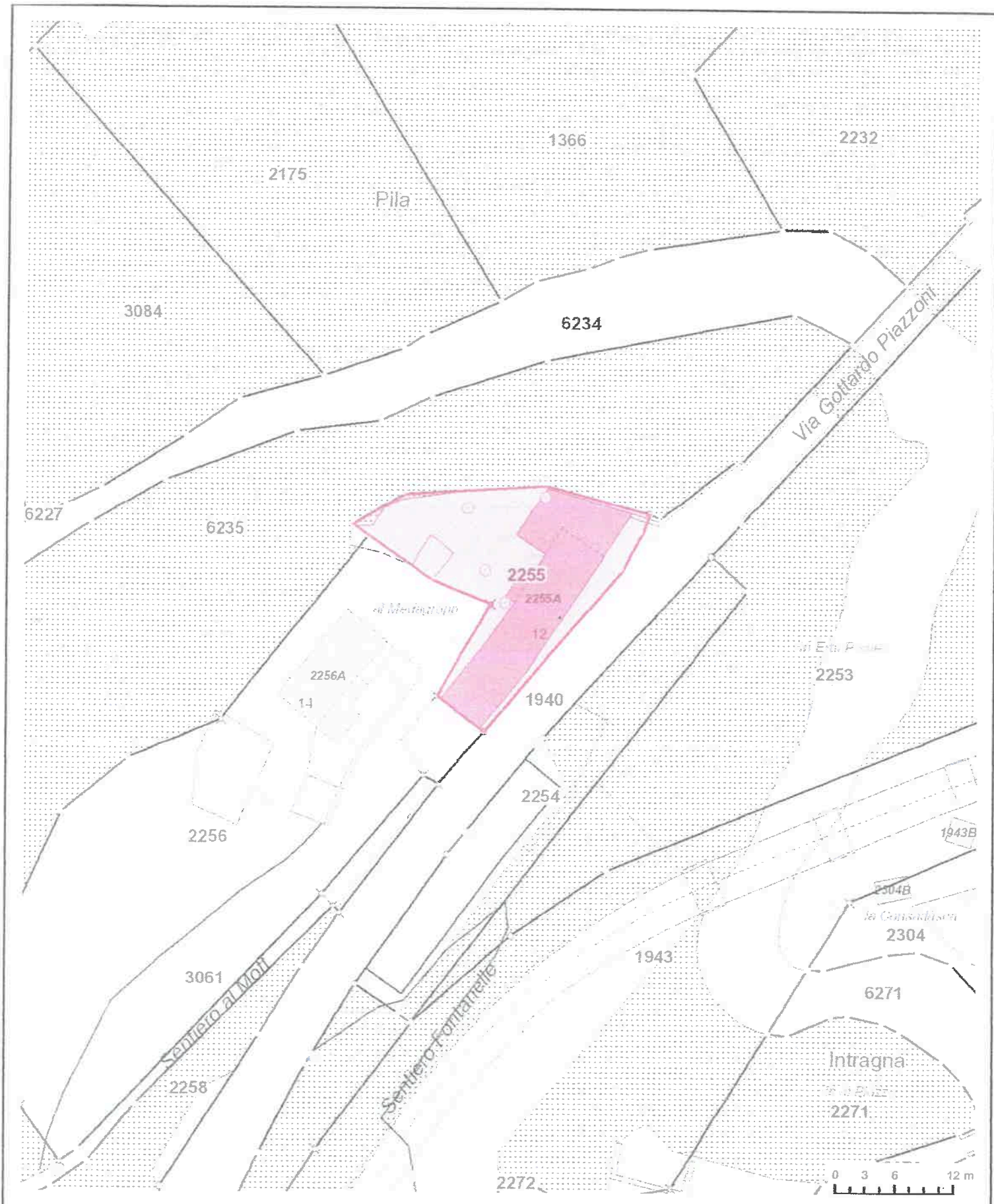
Sedime (m²)

159

Stima (CHF)

674'892.00

*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.*



Misurazione ufficiale

I dati visualizzati hanno solamente valore informativo.
Essi sono assolutamente privi di valore giuridico.







MAPP. no. 2254

COSTATAZIONI

UBICAZIONE:

Particellare situato di fronte al ristorante al part. no. 2255 e confina a monte con la strada via Gottardo Piazzoni.

CONTENUTI:

Si tratta di un particellare di mq 372 e composto da un posteggio per 12 autovetture.

Per circa la metà è bosco.

Sotto alla piattaforma del posteggio è stata ricavata una costruzione adibita a deposito.

La situazione è da definire discreta e il valore di stima ufficiale è di Fr. 179'829.—

Preciso che l'impianto elettrico è da sostituire in quanto non più rispondente alle normali direttive.

Non sono al corrente se è stato eseguito il rapporto Rasi.

I dati di P R. indicano l'oggetto al di fuori della zona edificabile (causa mancanza di definizione chiara).

Indicazione ottenuta dal Comune delle Centovalli.

VALORE

Il valore da indicare deve essere di tipo venale.

12 posteggi sono parte integrante del particellare 2255 (ristorante).

Ritengo che il valore da attribuire per la parte posteggi (12) debba venire indicata attraverso il prezzo per ogni singolo posto auto rispettivamente per la parte inferiore adibita a deposito.

VALORI BASE:**Posteggio:**

Prezzo equo per ogni singolo posto auto indicato in **Fr.**
15'000.—

Per la parte sottostante il prezzo da indicare è di **Fr.**
40'000.— (importante in quanto censito).

Terreno:

Importante perché edificato malgrado le normative lo indicano al di fuori della zona edificabile.

Valore di riferimento **Fr. 10.--/mq**

VALORE VENALE

Posteggi:	no.	12	x	15'000.--	=	Fr.	180'000.—
Parte sottostante:	a calcolo				=	Fr.	40'000.—
Terreno:	mq	372.00	x	10.--	=	Fr.	3'720.—
				Totale		Fr.	223'720.—

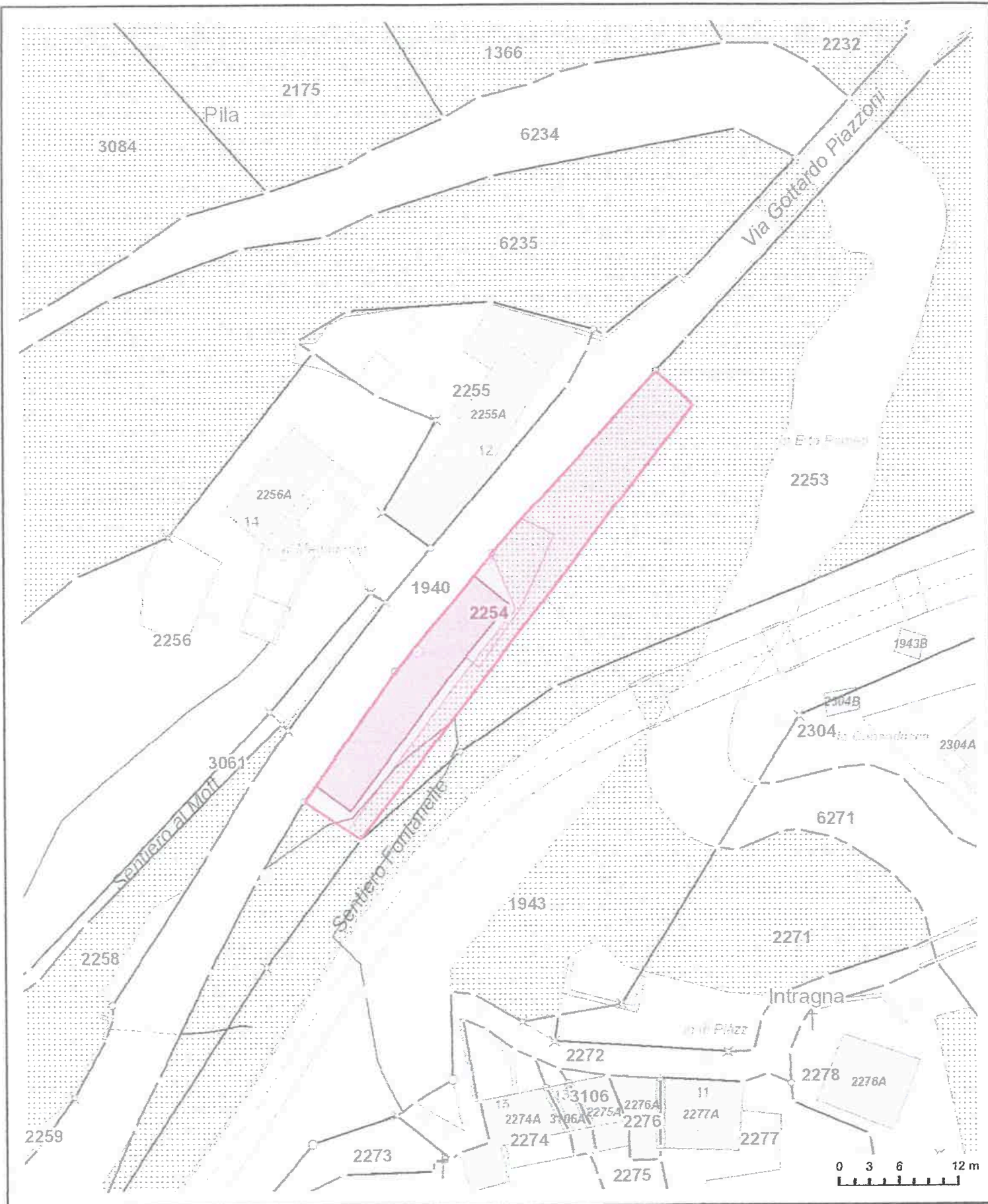
Arrotondato in **Fr. 220'000.—**

Riepilogo valori

Mapp. no. 2231	Fr.	580'000.—
Mapp. no. 2255	Fr.	900'000.—
Mapp. no. 2254	Fr.	<u>220'000.—</u>
Totale	Fr.	<u>1'700'000.—</u>

Certo di aver operato secondo scienza e coscienza, e con la cessione dei diritti autori
al competente ufficio, ringrazio per l'incarico


Ing. F. Mordasini



Misurazione ufficiale

I dati visualizzati hanno solamente valore informativo.
Essi sono assolutamente privi di valore giuridico.



telefono
fax

Ufficio Registri di Locarno
Registro fondiario definitivo
Via della Posta 9
6600 Locarno
091 816 11 61
091 816 11 69

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni
Divisione della giustizia

Locarno, 27.01.2026

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: CENTOVALLI-INTRAGNA
Numero fondo: 2254 eGRID: CH682602079162

Superficie totale: m² 372
Ubicazione: Erta Pomeo
Numero piano: 11
Intavolazione nel SIFTI: 28.11.1997

COPERTURA DEL SUOLO

d	m ²	134	BOSCO
e	m ²	11	SENTIERO
A	m ²	90	FABBRICATO
B	m ²	109	POSTEGGIO
C	m ²	28	RIPOSTIGLIO

PROPRIETA'

COMUNITA' DI BENI
- KNUETTEL GUENTHER, 06.06.1934
- KNUETTEL LINDA, 22.09.1941
Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 1375-S/23.07.1968
CONVENZIONE MATRIMONIALE, DG 26823/26.11.1986
RETTIFICA CONFINE, DG 345/11.01.1988

OSSERVAZIONI SULLA PROPRIETA'

Pignoramento interessenza: KNUETTEL STEFANO, 18.04.1958
DG 11986/11.10.2023

SERVITU'

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 723'595.45

DG 2358/01.03.2023

- grava pure RF di CENTOVALLI-INTRAGNA part. 2255

MENZIONI

PRECARIO POSTEGGIO E ACCESSO

con RF di CENTOVALLI-INTRAGNA part. 1940

V. 03.09.1980

REG.FOND.PRODEFINITIVO: DELIMITAZIONE PROVVISORIA DEI FONDI

DG 10706-S/16.06.1997

PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL STEFANO, 18.04.1958

DG 9302/09.08.2018

PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL STEFANO, 18.04.1958

DG 15742/28.12.2018

PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL STEFANO, 18.04.1958

DG 1411/04.02.2019

PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL STEFANO, 18.04.1958

DG 6927/11.06.2019

PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL STEFANO, 18.04.1958

DG 13883/12.11.2019

PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL STEFANO, 18.04.1958

DG 15561/13.12.2019

PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL STEFANO, 18.04.1958

DG 9486/14.09.2020

PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL LINDA, 22.09.1941

DG 10840/12.10.2020

PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL STEFANO, 18.04.1958

DG 12048/30.10.2020

PIGNORAMENTO INTERESSENZA: CERINI-KNUETTEL CHRISTINA,

10.02.1960

DG 12461/06.11.2020

PIGNORAMENTO INTERESSENZA: KNUETTEL LINDA, 22.09.1941

DG 13050/16.11.2020

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

A IPOTECA di 1. grado

FR 30'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 859-S/26.04.1965

Società anonima

SOCIETA' DI BANCA SVIZZERA, LOCARNO

DG 15841/24.07.1996

- grava pure RF di CENTOVALLI-INTRAGNA part. 2255

B IPOTECA di 2. grado con diritto di subingresso

FR 20'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 1376-S/23.07.1968

Società anonima

SOCIETA' DI BANCA SVIZZERA, LOCARNO

DG 15842/24.07.1996

- grava pure RF di CENTOVALLI-INTRAGNA part. 2255

- DI PARI GRADO, DG 562/25.03.1975

C IPOTECA di 2. grado con diritto di subingresso

FR 10'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 562-S/25.03.1975

Società anonima

SOCIETA' DI BANCA SVIZZERA, LOCARNO

DG 15843/24.07.1996

- grava pure RF di CENTOVALLI-INTRAGNA part. 2255

- DI PARI GRADO, DG 562/25.03.1975

D IPOTECA di 3. grado con diritto di subingresso

FR 20'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 295-S/17.02.1978

Società anonima

SOCIETA' DI BANCA SVIZZERA, LOCARNO

DG 15844/24.07.1996

- grava pure RF di CENTOVALLI-INTRAGNA part. 2255

E IPOTECA di 4. grado con diritto di subingresso

telefono

fax

Ufficio stima
Stabile Patria
Viale Portone 12
6501 Bellinzona
091 814 18 71
091 814 18 73
091 814 18 79

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle finanze e dell'economia
Divisione dell'economia

Bellinzona, 27.01.2026

VALORI UFFICIALI DI STIMA PER FONDO RFD

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017

Comune di Centovalli-Intragna

Fondo 2254

Superficie totale m² 372

Valore globale di stima

179'829.00 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

Descrizione	Sedime (m ²)	Stima (CHF)
Terreno complementare	372	30'517.00

Edifici

Descrizione	Sedime (m ²)	Stima (CHF)
AB Edificio abitativo	199	149'312.00
C Edificio accessorio	28	Solo sedime

*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.*



Posteggio

