

PERIZIA ESTIMATIVA

Bellinzona, 3 ottobre 2025

FONDO 525 RFD / CADENAZZO - ROBASACCO

**PROPRIETÀ
GLASSIANI ANDREA**

diegoguidottiarchitetto

arch dipl ETHZ OTIA SIA via Dalberti 8 Bellinzona

INTRODUZIONE

In data 4 agosto 2025 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 Cadenazzo-Robasacco sul mappale 525 RFD, di proprietà Glassiani Andrea.

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.

Per ciò che concerne la valutazione commerciale della proprietà in esame, si è tenuto conto della sua ubicazione, della configurazione del terreno, della sua tipologia come pure dello stato di manutenzione. Durante il sopralluogo non è stato possibile visionare gli spazi interni delle costruzioni accessorie.

MAPPALE

Comune	Cadenazzo-Robasacco
Superficie	634 m ²
Ubicazione	Megiagra
Numero piano	3
Intavolazione nel SIFTI	DG 3922/27.05.2010

COPERTURA DEL SUOLO

A	EDIFICIO	mq	23
B	EDIFICIO	mq	11
NE	SUPERFICIE NON EDIFICATA	mq	600
	rivestimento duro/humus		
	Superficie totale	mq	634

PROPRIETÀ

GLASSIANI ANDREA, 21.12.1968
 Modo di acquisto
 COMPRAVENDITA, DG 3925/27.05.2010
 RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 3564/07.06.2018

SERVITÙ FONDO

(O. = onere, D. = Diritto, O.F. = Onere Fondiario)
 Nessuna servitù

ONERI FONDARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE
 (CHF 235.65 + INTERESSI E SPESE)
 DG 2181/01.04.2022, DG 2181-S/01.04.2022

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE
 (CHF 200.70 + INTERESSI E SPESE)
 DG 8966/20.10.2022

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE
 (CHF 442.60 + INTERESSI E SPESE)
 DG 7019/26.09.2023

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE
 (CHF 224.75 + INTERESSI E SPESE)
 DG 9180/07.12.2023

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE
 (CHF 480.25 + INTERESSI E SPESE)
 DG 9180/07.12.2023

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE
 (CHF 240.20 + INTERESSI E SPESE)
 DG 8093/16.10.2024

MENZIONI

FONDO NON SOGGETTO ALLA LDFR
 DG 549-S/05.09.1997, DG 3922/27.05.2010

RESTRIZIONI RT - OBBLIGO DI RIMBORSO SUSSIDI IN CASO DI CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE - LRPT
DG 97-S/11.05.1999, DG 3922/27.05.2010

RESTRIZIONI RT - OBBLIGO DI COLTIVAZIONE E DIVIETO DI FRAZIONAMENTO (LRPT/SBC)
Iscrizione eseguita dal richiedente, NP 128/05.10.2006, DG 3922/27.05.2010

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

Nessuno

RICHIESTE DI ISCRIZIONE NON ANCORA ESEGUITE NEL LIBRO MASTRO

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

Nessuna.

STIMA FISCALE

Stima calcolata il 04.06.2016

		m ²	fr
Terreno	Terreno rimanente	215	63.00
Edifici	A Edificio abitativo	43	solo sedime
	B Edificio accessorio	2	1'108.00
	Valore globale di stima		1'171.00

POSIZIONE MAPPALE

Il mappale é situato, rispetto alla carta nazionale 1 : 25'000, alle coordinate 2'716'820, 1'110'979
ad una quota di ca. 575 m/sM.

UBICAZIONE

Il fondo si trova in zona agricola (art. 18).

Questa zona comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola.

Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.

Le eccezioni, in conformità dell'art. 24 LPT e del diritto cantonale d'applicazione, sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio. Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il grado III.

DELIMITAZIONI

a nord con il fondo 272, non edificato. Mappale fuori zona, inserito nella zona agricola

ad est con i fondi 281: edificato con una stalla, ed il fondo 286: edificato con una casa unifamiliare

a sud con il fondo 280: edificato con una casa unifamiliare

a ovest con il fondo 273, edificato ed inserito nella zona agricola

ACCESSI

L'accesso veicolare dalla strada comunale non è presente. Il mappale è raggiungibile unicamente pedonalmente dal fondo limitrofo 280.

SITUAZIONE

Sul fondo sono presenti due costruzioni accessorie, una casetta da giardino ed un ripostiglio-deposito costruite completamente in legno.

La vegetazione ha completamente avvolto le costruzioni e non è stato possibile accedere al fondo.

Le fotografie allegate raffigurano la situazione attuale (settembre 2025) e quella presente nel mese di marzo 2025, quando l'ufficio tecnico ha eseguito un sopralluogo.

VALORE EDIFICIO ESISTENTE

VALORE DEL TERRENO / INFRASTRUTTURE	m ²	fr/m ²		x y z
Edificio accessorio A			a corpo	10'000
Edificio accessorio B			a corpo	5'000
Terreno non edificato	634	1		634
Valore edificio esistente			Fr.	15'634.00

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 commerciale arrotondato

Fr. 15'600.00

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, 3 ottobre 2025

In fede

Arch. Diego Guidotti
arch dipl ETHZ OTIA SIA
via Dalberti 8 / 6500 Bellinzona
info@diegoguidottiarchitetto.ch
www.diegoguidottiarchitetto.ch
091 826 30 41 / 078 606 30 41

ALLEGATI

Cartografia 1 : 25'000

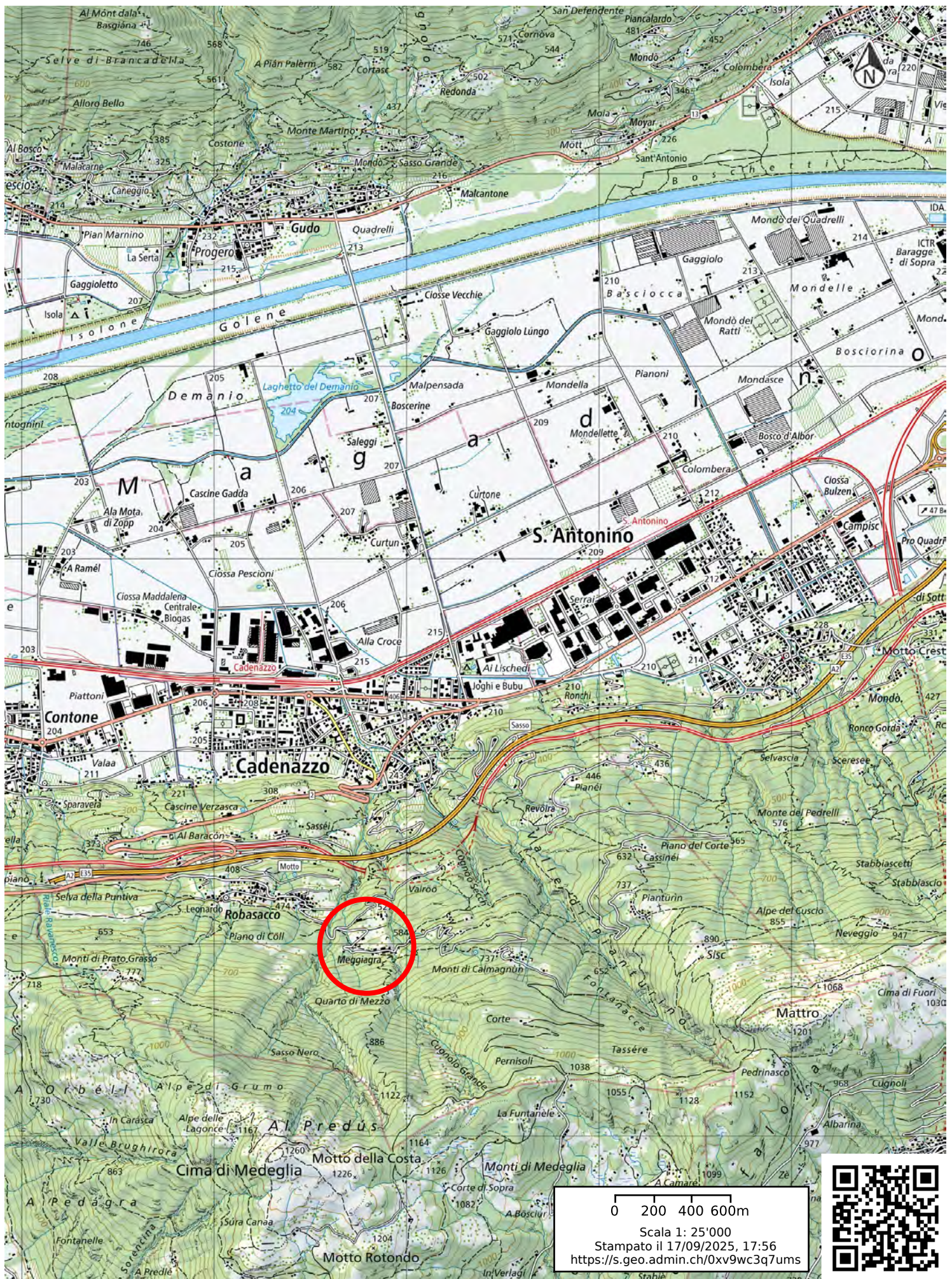
Estratto mappa ufficiale 1 : 500

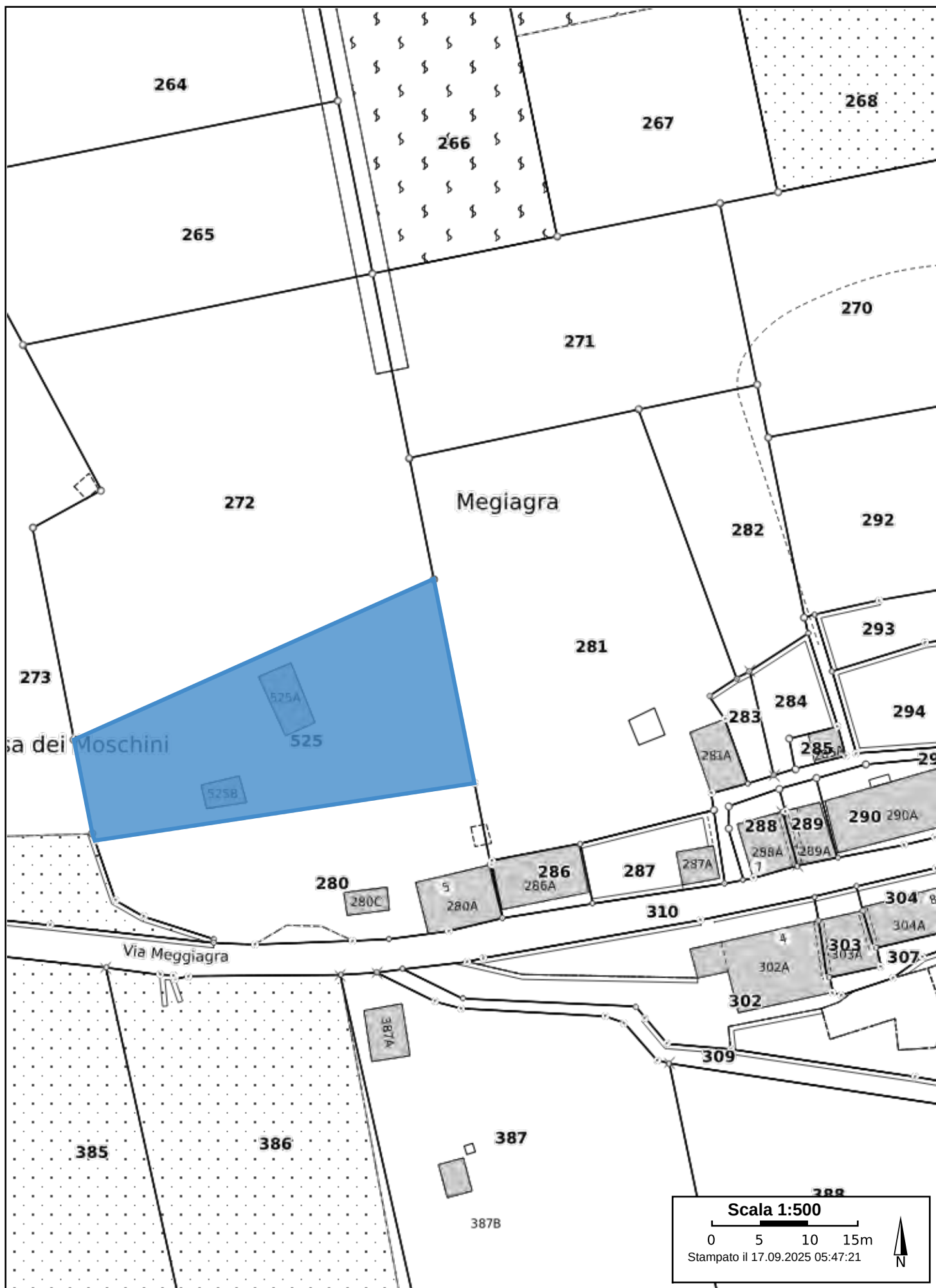
Dati estratti dal registro fondiario

Valori ufficiali di stima fondo

Estratti del catasto

Immagini





Bellinzona, 25.07.2025

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: CADENAZZO-ROBASACCO
Numero fondo: 525 **eGRID:** CH728019020769

Superficie totale: m² 634
Ubicazione: Megiagra
Numero piano: 3
Intavolazione nel SIFTI: DG 3922/27.05.2010

COPERTURA DEL SUOLO

A	m ²	23	EDIFICIO
B	m ²	11	EDIFICIO
NE	m ²	600	SUPERFICIE NON EDIFICATA - HUMUS

PROPRIETA'

GLASSIANI ANDREA, 21.12.1968
Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 3925/27.05.2010
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 3564/07.06.2018

SERVITU'

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE
(CHF. 235.65 + INTERESSI E SPESE)
DG 2181/01.04.2022, DG 2181-S/01.04.2022

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE
(CHF. 200.70 + INTERESSI E SPESE)
DG 8966/20.10.2022

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE
(CHF. 442.60 + INTERESSI E SPESE)
DG 7019/26.09.2023

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE
(CHF 224.75 + INTERESSI E SPESE)
DG 9180/07.12.2023

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE
(CHF 480.25 + INTERESSI E SPESE)
DG 5453/09.07.2024

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE
(CHF. 240.20 + INTERESSI E SPESE)
DG 8093/16.10.2024

MENZIONI

FONDO NON SOGGETTO ALLA LDFR
DG 549-S/05.09.1997, DG 3922/27.05.2010

RESTRIZIONI RT - OBBLIGO DI RIMBORSO SUSSIDI IN CASO DI
CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE - LRPT
DG 97-S/11.05.1999, DG 3922/27.05.2010

RESTRIZIONI RT - OBBLIGO DI COLTIVAZIONE E DIVIETO
DI FRAZIONAMENTO (LRPT/SBC)
Iscrizione eseguita dal richiedente, NP 128/05.10.2006,
DG 3922/27.05.2010

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

Nessuno.

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, 25.07.2025

VALORI UFFICIALI DI STIMA PER FONDO RFD

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017

Comune di Cadenazzo-Robasacco

Fondo 525

Superficie totale m² 634

Valore globale di stima

1'171.00 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

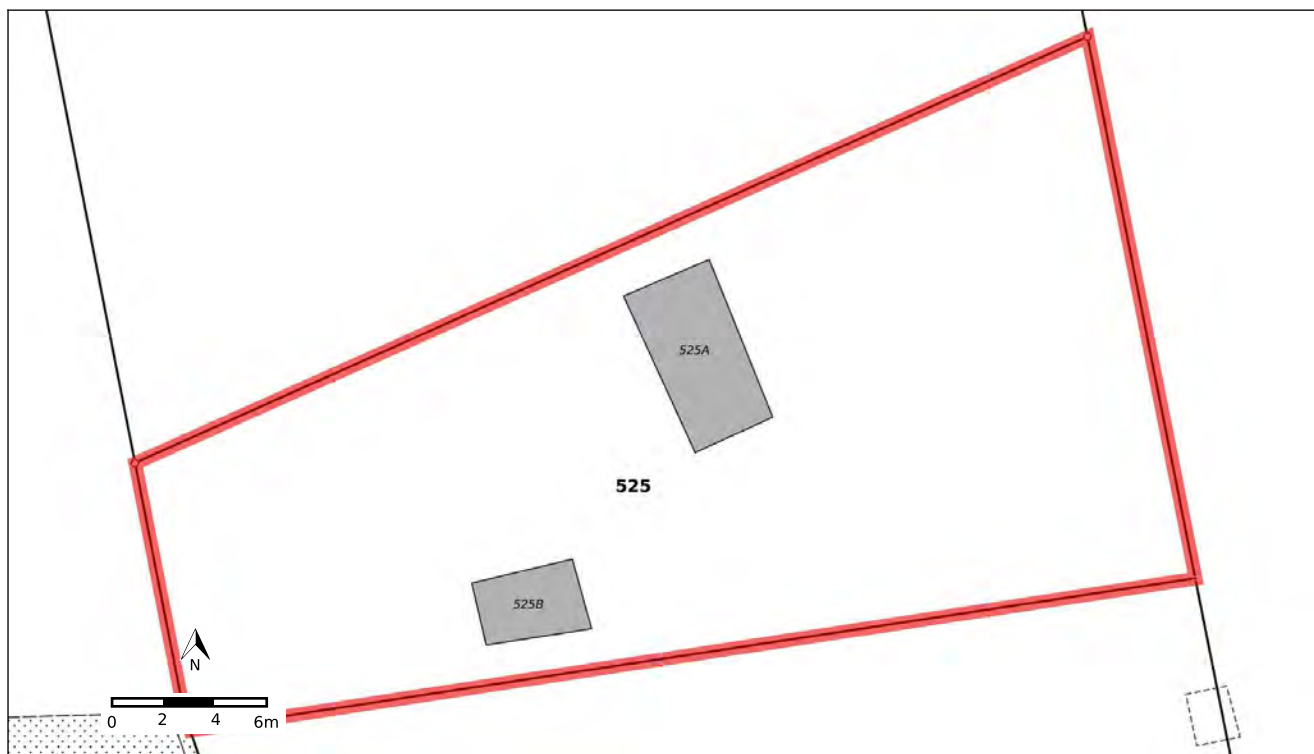
Descrizione	Sedime (m ²)	Stima (CHF)
Terreno rimanente	634	63.00

Edifici

Descrizione	Sedime (m ²)	Stima (CHF)
A Edificio accessorio	23	Solo sedime
B Edificio accessorio	11	1'108.00

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)



Numero del fondo	525
Tipo di fondo	Bene immobile
E-GRID	CH728019020769
Comune (N. UST)	Cadenazzo (5003)
Sezione	Robasacco
Superficie	634 m ²
Stato della misurazione ufficiale	16.09.2025

Numero dell'estratto	4646cead-2867-4c7d-8323-d2000edb83f8
Data di redazione dell'estratto	17.09.2025
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 (cantonali/comunali): PR Cadenazzo-Robasacco / Piano paesaggio

In vigore



	Tipo	Parte	Parte in %
Legenda degli oggetti coinvolti	 Zona agricola	634 m²	100.0%
Altra legenda (nell'area visibile)	-		
Prescrizioni legali	Regolamento edilizio - PR CADENAZZO-ROBASACCO (RE) https://www4.ti.ch/fileadmin/GENERALE/IGDAC/ti_028b_1_version1_0_mn95/RE_ch06f9ke_ch06f9ke398100000.pdf		
Basi legali	Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), RS 700 https://www.admin.ch/ch/i/sr/c700.html 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 24.01.2024 (AVPS), n. 424 / 2024		
Servizio competente	Ufficio della pianificazione locale https://www4.ti.ch/dt/dstm/sst/upl/ufficio/		

Immagini

vista aerea



Immagini settembre 2025

fondo



costruzione accessorie



costruzione accessorie



Immagini marzo 2025

accesso



costruzioni accessorie



costruzioni accessorie



Immagini marzo 2025

costruzioni accessorie



costruzioni accessorie



costruzioni accessorie



Immagini marzo 2025

costruzioni accessorie

