

PERIZIA ESTIMATIVA

Via Pozzo 58
6716 Acquarossa
Telefono
091 880 10 50
info@a4a.ch
www.a4a.ch

CHE-113362097IVA

PROPRIETÀ NEL COMUNE DI BLENIO
SEZIONE DI TORRE - MAPPALE NUMERO 62 RFD
SIG. NICOLI GABRIELE, 6717 TORRE



Acquarossa, 13 gennaio 2026

INDICE

1. INTRODUZIONE

- 2. PROPRIETÀ AL MAPPALE NUMERO 62 :**
- a) Analisi della proprietà
 - b) Dati catastali
 - c) Servitù
 - d) Oneri fondiari
 - e) Annotazioni
 - f) Menzioni
 - g) Diritto di pegno immobiliare
 - h) Richieste di iscrizione non ancora eseguite nel libro mastro giusta l'art. 31 cpv. 4 lett. E ORF
 - i) Descrizione

3. STIMA

ALLEGATI :

- Estratto carta nazionale;
- estratto mappa catastale;
- estratto del registro fondiario definitivo;
- fotografie

1. INTRODUZIONE

In data 12 gennaio 2026, su richiesta dell'Ufficio di Esecuzione di Locarno, ho esperito un sopralluogo di accertamento alla proprietà del Signor Nicoli Gabriele, sita al mappale numero 62 RFD nel Comune di Blenio (Sezione di Torre), per elaborare una perizia estimativa.

2. PROPRIETÀ AL MAPPALE NUMERO 62

a) Analisi della proprietà

La proprietà si trova nel paese di Torre, a quota 760 m.s.m.; secondo il Piano Regolatore l'edificio è in Zona residenziale - estensiva (Re). In questa zona sono ammesse utilizzazioni residenziali, attività terziarie e commerciali, turistiche ed esercizi pubblici ed artigianali non moleste.

La fermata del bus si trova sulla strada comunale ad una distanza di 80 m.

Servizi quali ufficio postale, banca e negozi sono raggiungibili con l'auto in una decina di minuti.

La strada cantonale permette inoltre di raggiungere il borgo di Biasca e l'autostrada in 20 minuti.

b) Dati catastali

Dal Registro Fondiario definitivo la proprietà risulta composta da:

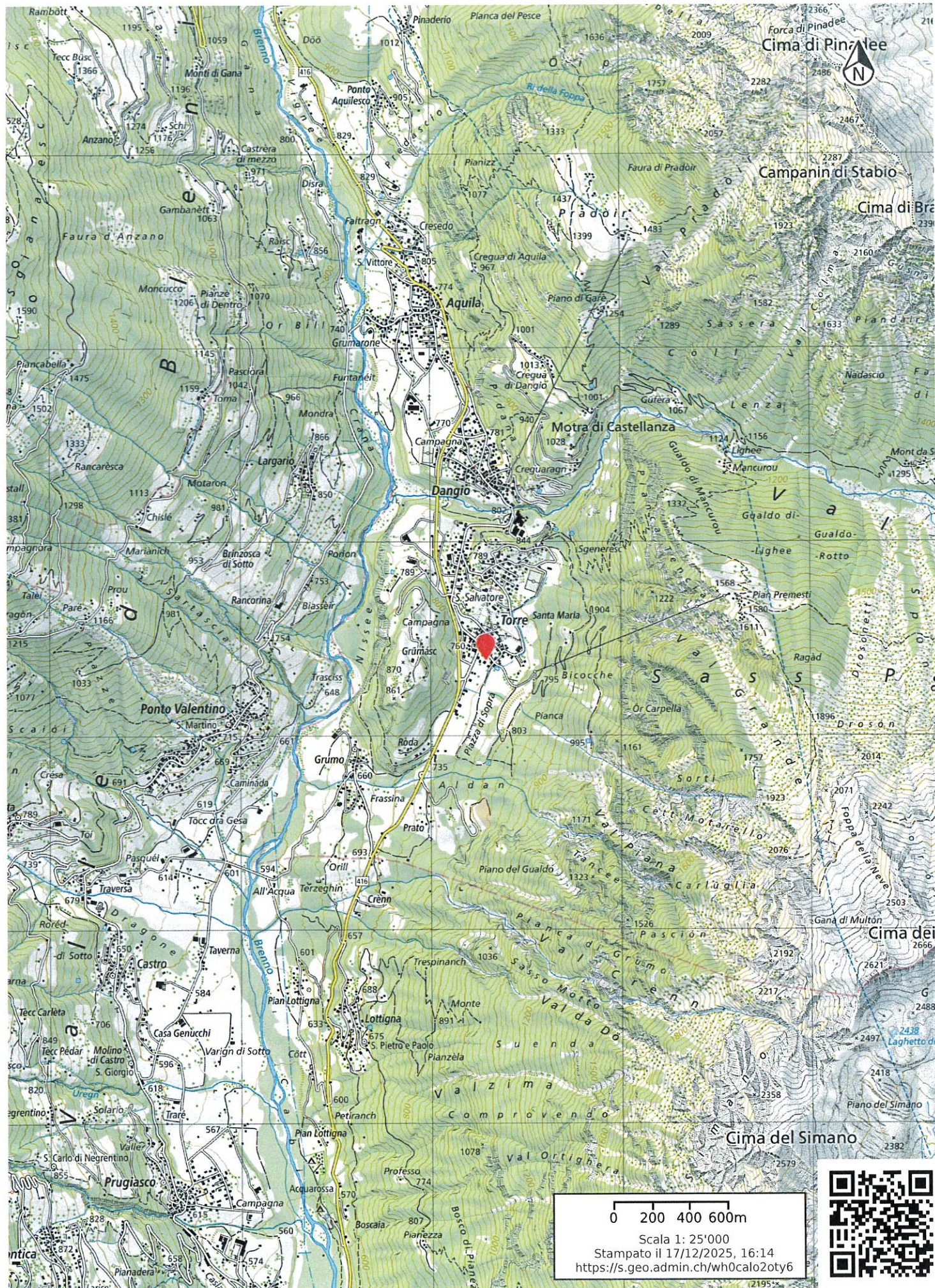
A) edificio	136	m2
NE) superficie non edificata		
- rivestimento duro		
- humus	513	m2
	649	m2

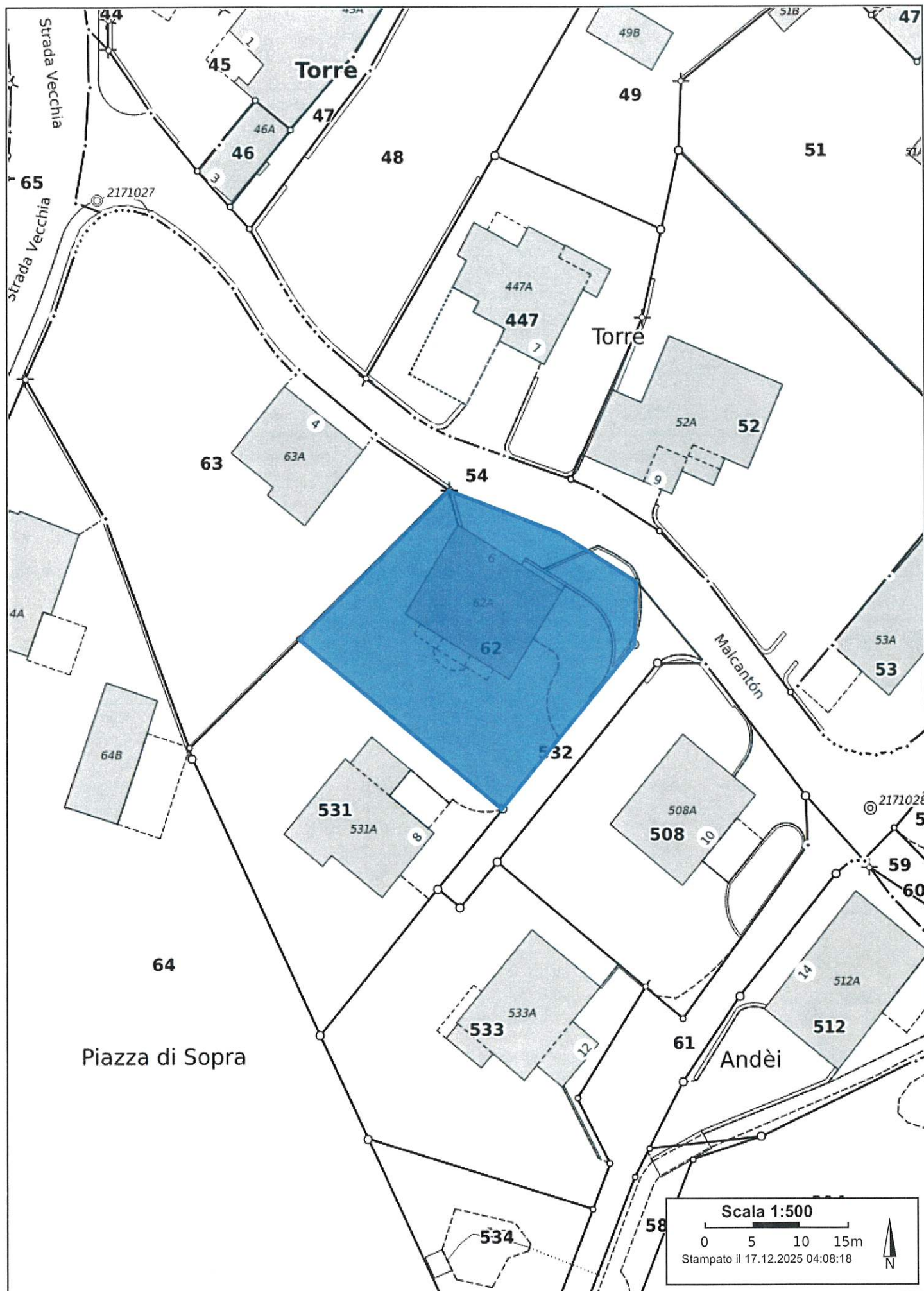
c) Servitù

Nessuna servitù.

d) Oneri fondiari

Nessun onere fondiario.





telefono
fax

Ufficio Registri di Blenio
Registro fondiario definitivo
Palazzo Pretorio
6716 Acquarossa
091 816 37 11
091 816 37 39

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni
Divisione della giustizia

Acquarossa, 07.08.2025

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: BLENIO-TORRE
Numero fondo: 62 **eGRID:** CH928225020787

Superficie totale: m² 649
Ubicazione: Torre
Numero piano: 1
Intavolazione nel SIFTI: 28.10.2002

COPERTURA DEL SUOLO

A	m ²	136	EDIFICIO
NE	m ²	513	SUPERFICIE NON EDIFICATA
			- RIVESTIMENTO DURO
			- HUMUS

PROPRIETA'

NICOLI GABRIELE CARLO, 16.05.1961
Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 974/23.06.1999
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 1278/15.09.2015

SERVITU'

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

DIRITTO DI RICUPERA
a favore COMUNE DI BLENIO
DG 975/23.06.1999

PRELAZIONE
a favore COMUNE DI BLENIO
DG 976/23.06.1999

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE
(CHF 16'063.10 + INTERESSI E SPESE)
DG 116/31.01.2023

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE
(CHF 2'111.85 + INTERESSI E SPESE)
DG 233/01.03.2023

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE
(CHF 11'948.50 + INTERESSI E SPESE)
DG 808/21.06.2023

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE
(CHF 8'032.05 + INTERESSI E SPESE)
DG 1040/09.08.2023

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE
(CHF. 11'000.00 + INTERESSI E SPESE)
DG 90/24.01.2024

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE
(CHF 4'359.30 + INTERESSI E SPESE)
DG 460/23.04.2024

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE
(CHF 17'841.35 + INTERESSI E SPESE)
DG 1407/12.11.2024

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE
(CHF. 5'723.45 + INTERESSI E SPESE)
DG 611/27.05.2025

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE
(CHF 8'205.50 + INTERESSI E SPESE)
DG 826/09.07.2025

MENZIONI

PIANO REGOLATORE
DG 2/04.01.1988

COMPROPRIETA' COATTIVA

su RF di BLENIO-TORRE part. 532, QUOTA A 1/3
DG 1031/12.07.2002

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado
FR 319'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 1071/09.07.1999
BANCA DELLO STATO DEL CANTONE TICINO,
BELLINZONA
DG 1190/26.07.1999

B CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso
FR 96'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 1072/09.07.1999

**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.*

e) Annotazioni

Diritto di ricupera
a favore Comune di Blenio
DG 975/23.06.1999

Prelazione
a favore Comune di Blenio
DG 976/23.06.1999

Restrizione della facoltà di disporre
(CHF 16'063,10 + interessi e spese)
DG 116/31.01.2023

Restrizione della facoltà di disporre
(CHF 2'111,85 + interessi e spese)
DG 233/01.03.2023

Restrizione della facoltà di disporre
(CHF 11'948,50 + interessi e spese)
DG 808/21.06.2023

Restrizione della facoltà di disporre
(CHF 8'032,05 + interessi e spese)
DG 1040/09.08.2023

Restrizione della facoltà di disporre
(CHF 11'000,00 + interessi e spese)
DG 90/24.01.2024

Restrizione della facoltà di disporre
(CHF 4'359,30 + interessi e spese)
DG 460/23.04.2024

Restrizione della facoltà di disporre
(CHF 17'841,35 + interessi e spese)
DG 1407/12.11.2024

Restrizione della facoltà di disporre
(CHF 5'723,45 + interessi e spese)
DG 611/27.05.2025

Restrizione della facoltà di disporre
(CHF 8'205,50 + interessi e spese)
DG 826/09.07.2025

f) Menzioni

Piano regolatore
DG 2/04.01.1988

Comproprietà coattiva
su RF di Blenio – Torre part. 532, quota A 1/3
DG 1031/12.07.2002

g) Diritti di pegno immobiliare

- A Cartella ipotecaria di 1. grado
FR 319'000,00 10,00 % il portatore
DG 1071/09.07.1999
Banca dello Stato del Cantone Ticino, Bellinzona
DG 1190/26.07.1999
- B Cartella ipotecaria di 2. Grado con diritto di subingresso
FR 96'000,00 10,00 % il portatore
DG 1072/09.07.1999

h) Richieste di iscrizione non ancora eseguite nel libro mastro giusta l'art. 31 cpv. 4 lett. E ORF

Nessuna.

i) Descizione

A) edificio

La casa è stata edificata alla fine degli anni '90.

Le murature perimetrali sono in calcestruzzo armato per il piano seminterrato ed in mattoni di cotto isolanti "Poroton" per il piano terreno, le pareti portanti e divisorie interne sono anch'esse in mattoni di cotto.

Impalcature in calcestruzzo armato.

Il tetto con carpenteria in legno (coibentato) è a quattro falde ed ha una copertura in tegole di cemento. Canali di gronda e discendenti in rame.

Installazioni sanitarie ed elettriche secondo prescrizioni e complete.

Riscaldamento ad olio combustibile (serpentine).

Le finestre sono in alluminio con doppio vetro.

Protezioni solari mediante rolladen.

Porte interne con cassetta ed ante impiallacciate in legno.

Strutturata su due piani l'abitazione comprende :

Piano terreno accessibile direttamente dall'entrata principale posta a nord.

Esso comprende l'atrio d'entrata, lo spazio giorno con cucina – pranzo – soggiorno con stufa a legna, tre camere da letto di cui una matrimoniale e due servizi, uno con vasca da bagno ed uno con vasca da doccia.

Dalla zona giorno e dalla camera matrimoniale si può accedere ad un balcone.

Piano seminterrato accessibile dalla scala interna o direttamente dall'esterno.

Esso comprende l'autorimessa, il locale tecnico - lavanderia, la cantina, una camera ed un grande locale con le predisposizioni per trasformarlo in un piccolo appartamento.

Volume SIA: 980 m3

Grado di manutenzione: buono

NE) superficie non edificata – rivestimento duro - humus

Il giardino con la sua sistemazione esterna, che comprende muri in pietra naturale e pavimentazioni in blocchetti di cemento, risulta un valore aggiunto all'abitazione.

Superficie: 513 m2

Grado di manutenzione: buono

3. STIMA

La stima viene effettuata con riferimento alle condizioni esposte precedentemente.

Valore reale = valore della proprietà attuale considerando il deprezzamento e tenendo conto dell'attuale situazione di mercato nella zona dov'è ubicato l'immobile.

VALORE REALE

A) edificio	980	m3	a 530.- CHF/m3	519'400.- CHF
NE) superficie non edificata - humus + sedime	649	m2	a 150.- CHF/m2	97'350.- CHF
Valore attuale della proprietà				616'750.- CHF

Il perito:



Arch. Emanuele Mandioni

Acquarossa, 13 gennaio 2026



Vista nord



Vista sud



Vista ovest



Vista est