

Valutazione immobiliare (Aggiornamento 05.2026)



Descrizione dell'immobile

Fondi base:	501 RFD
Numero Foglio PPP:	---
Comune:	Brissago
Luogo:	Croppi
Tipo di immobile:	Edificio
Procedura esecutiva nro:	diverse

Proprietà

Come riportato sull'estratto del registro fondiario definitivo

Decristophoris-Tomasetti Helène

Committente

Ufficio di Esecuzione Locarno, via della Posta 9, 6601 Locarno

Indice

Incarico	3
Precisazioni	3
Basi e Documentazione	3
Estratto Mappa	4
Macro e Micro analisi	5
Giudizio di valore	5
Caratteristiche del terreno	6
Istoriato dell'immobile	7
Valutazione dell'immobile	11
Deprezzamento e vetustà	12
Conclusioni	13

Allegato 1 – documentazione fotografica

Allegato 2 - planimetrie ricevute

Allegato 3 - estratto RF

Incarico

L'ufficio esecuzione di Locarno ha incaricato lo Studio Arch. Aldo Rampazzi di eseguire una stima del valore di mercato delle proprietà. Oggetto della valutazione è il seguente mappale, compresi i fabbricati presenti su di esso: 501 Brissago (Croppi).

Nel 2026, l'Ufficio esecuzione ha richiesto un aggiornamento allo Studio AT-Biffi di Ascona della perizia precedentemente effettuata. Il valore di mercato, quantificato nel presente documento, è stato determinato mediante una serie di calcoli e valutazioni oggettive. Il prezzo di una transazione, tuttavia, tiene conto di una serie di criteri soggettivi e di fattori contestuali che, in determinate circostanze, possono discostarsi dal valore calcolatorio espresso nel presente documento.

Precisazioni

La perizia fa riferimento allo stato dell'oggetto nei giorni del sopralluogo e ai documenti disponibili. I valori sono sotto riserva che il fondo sia privo di rifiuti e rischi ecologici.

La valutazione non contiene eventuali oneri fiscali per trapassi di proprietà né oneri fiscali di altro tipo sulla sostanza immobiliare.

La presente inoltre non ha la pretesa di poter sostituire un'analisi di rapporto amianto e altre sostanze pericolose, antincendio, misurazioni della qualità dell'aria o misurazioni acustiche interne o esterne che sono oggetto di indagini e analisi specialistiche non contemplate nella valutazione.

La struttura architettonica è valutata, ove possibile, con un sopralluogo semplice. Le parti della costruzione non accessibili, sottomuro, oppure rivestite da altri materiali, siano esse sanitarie, elettriche o simili non sono oggetto di sondaggio e pertanto non vengono valutate. Non vengono effettuati calcoli statici per le strutture portanti. Si declina ogni responsabilità per difetti di costruzione o danni non riconoscibili senza specifiche indagini.

I valori indicati nel presente documento partono dal presupposto che, durante la progettazione e la costruzione, siano state rispettate le norme edilizie vigenti, che i lavori non visibili siano stati eseguiti secondo le regole dell'arte e le prescrizioni e che, nel corso della valutazione, non siano state sottaciute informazioni rilevanti ai fini della valutazione da parte del proprietario.

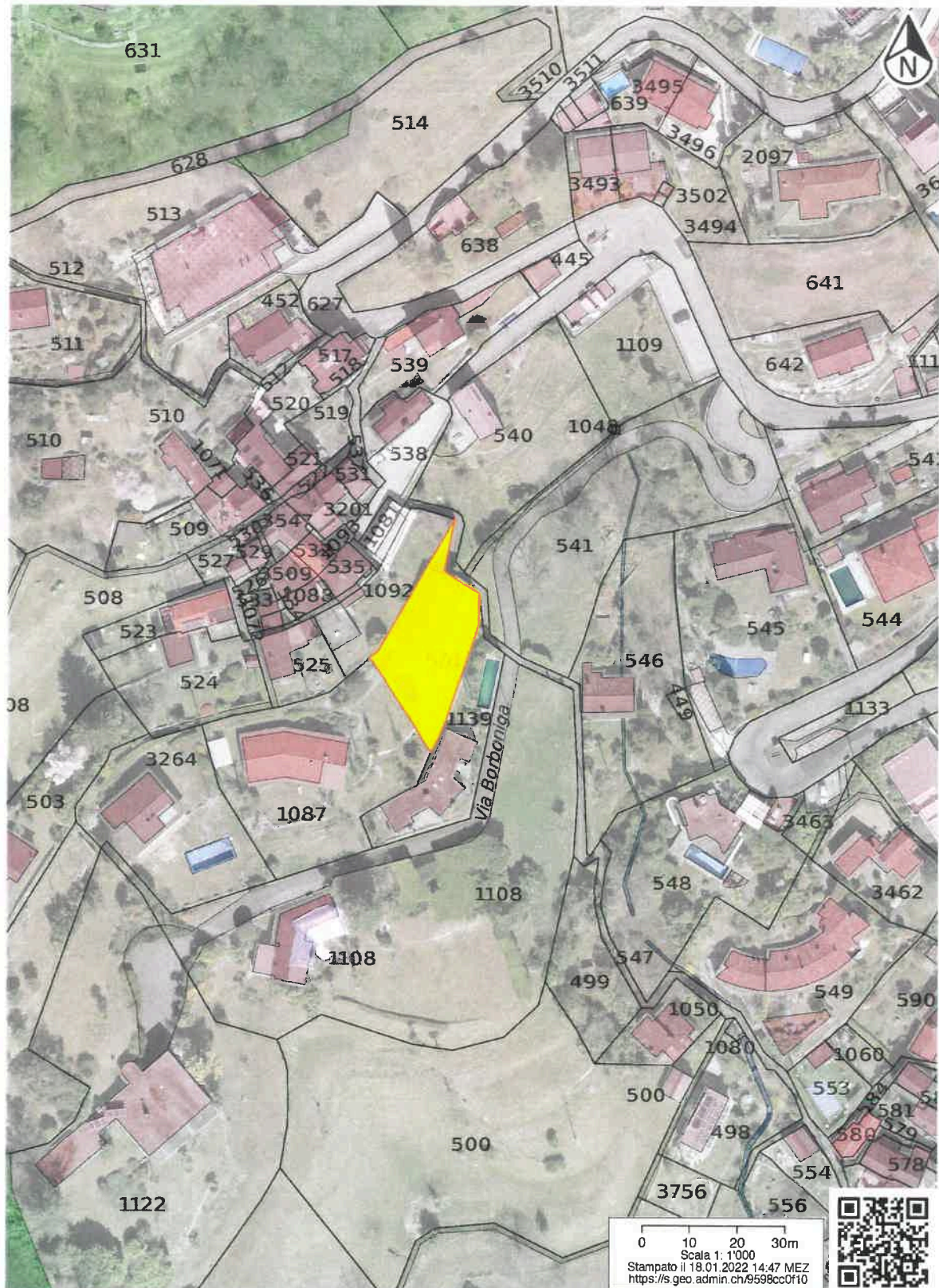
La valutazione ha validità per un normale periodo di vendita e fino a quando le circostanze economiche, il quadro giuridico o altri fattori influenti sul valore non subiscano modifiche. Fatto salvo quanto indicato, il periodo di validità della stima è di circa 12 mesi.

In ossequio al mandato, il mandatario cede il diritto d'autore all'Ufficio di esecuzione di Locarno per quanto riguarda la pubblicazione del rapporto peritale in estratto o in intero sui Fogli Ufficiali Ticinese e Svizzero e su Internet.

Basi e documentazione

- Estratto del registro fondiario
- Estratto dei piani dello stabile
- Visita all'esterno e all'interno della proprietà eseguita il 7 dicembre 2021 e il 08 maggio 2026
- Rilievo fotografico esterno eseguito il 7 dicembre 2021 ed interno ed esterno il 08 maggio 2026
- Analisi del Piano regolatore con indicazioni del potenziale edificatorio
- Analisi della situazione (trasporti pubblici, vicinanza mezzi, altre criticità)

Estratto mappa (non in scala)



Macro e micro analisi

Brissago, comune di confine situato sulla sponda destra del Lago Maggiore, si distingue per il suo clima subtropicale e per essere uno dei punti più soleggiati del Cantone Ticino. L'economia locale si fonda principalmente sul turismo e sulla residenza secondaria di pregio, mantenendo al contempo una significativa quota di residenza primaria, favorita dall'elevata qualità della vita.

La frazione di Gadero, ubicata in posizione collinare elevata rispetto al centro abitato, beneficia di un'esposizione solare ottimale e di una vista panoramica impareggiabile sulle Isole di Brissago e sull'intero bacino lacustre. Tuttavia, l'altitudine e la conformazione del terreno, tipiche di altre aree collinari del Locarnese, impongono una logistica differente rispetto alle zone pianeggianti.

L'accesso a Gadero è garantito da una strada comunale che richiede un tragitto di circa 5-8 minuti in auto dal lungolago. Per i residenti, ciò comporta una dipendenza dal mezzo privato per ogni esigenza, in quanto i servizi essenziali (istituti scolastici, supermercati, uffici comunali) sono concentrati esclusivamente nella zona a valle. La frazione si caratterizza per un'elevata quiete e ampi spazi verdi, rappresentando un'oasi ambita per coloro che privilegiano il paesaggio e la tranquillità rispetto alla comodità urbana.

I recenti sviluppi pianificatori, in particolare in merito al contenimento delle zone edificabili e alla limitazione delle residenze secondarie possono contribuire ad aumentare l'attrattività di mercato di immobili come quello in oggetto.

Giudizio di valore

Molto buono	1			Mediocre	4
Buono	2	Medio	3	Pessimo	5

Qualità dell'ubicazione del comune: 2

Brissago gode di un prestigio internazionale e di un'infrastruttura turistica di primo piano. Il borgo è ben servito dai mezzi pubblici (bus e battelli), ma sconta la distanza dai poli urbani principali (Locarno dista ca. 15-20 min) e, come tutto il Locarnese, l'assenza di un raccordo autostradale veloce.

Qualità dell'ubicazione nel comune: 3

Posizione dominante con vista lago e soleggiamento ottimali. La valutazione è però penalizzata dal fattore "comodità": l'accesso collinare è piuttosto lungo, i servizi di prossimità sono limitati e la mobilità pedonale è condizionata dalla pendenza. Eccellente per il relax, meno per la gestione quotidiana di una famiglia (residenza primaria).

Contesto residenziale/infrastruttura: 3

Collegato a tutte le infrastrutture. L'assenza di parcheggi di proprietà, compensata in parte dall'ampia disponibilità di parcheggi in zona blu per i residenti, e l'accesso tramite scala pubblica, contribuiscono ad abbassare leggermente la valutazione.

Caratteristiche del terreno

Comune:	Brissago - Croppi
Mappale:	501 RF
Superficie:	496 mq
Zona (NAPR):	Zona di costruzione estensiva

Indici Art. 29 NAPR Comune di Brissago

Occupazione:	30%
Sfruttamento:	0.6
Altezza massima:	10.0 m
Altre norme:	La sistemazione del terreno è ammessa con la formazione di un terrapieno con un'altezza massima equivalente al 75% della differenza tra la quota più bassa e quella più alta del terreno esistente misurata per una profondità di 25.00 m. L'altezza della costruzione è misurata a partire dal piano del terrapieno.

Il 70% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e, in principio, per almeno la metà sistemata a verde.

Servitù:	Diritto: Limitazione altezza costruzione a carico RF di Brissago part. 1139 Diritto: Limitazione altezza piante a carico RF di Brissago part. 1139 Onere: Costruzione con 3 aperture a soli cm 50 dal confine a favore RF di Brissago part. 1139 Onere: Divieto di costruzione - limitato a favore RF di Brissago part. 1139 Diritto: costruzioni in deroga alle distanze legali a carico RF di Brissago part. 1087 Diritto: passo pedonale a carico RF di Brissago part 1092
-----------------	--

Osservazioni particolari:
Nessuna

Valore:

Considerando quanto esposto, anche alla luce delle limitazioni, diritti e oneri, oltre che per quanto attiene alle distanze minime da mantenere.

Descrizione	Mq	CHF/mq	CHF
Zona costruzione est.	501	500.00	250'500.0

Fondo base 501 rf Brissago

Istoriato dell'immobile

Anno di costruzione: 1975

Rinnovi: 2007 conversione parte del PT in appartamento e rinnovo piano 1

Stato di manutenzione:

scarso ☐ mediocre ☐ medio ☒ buono ☐ ottimo ☐

Osservazioni:

Iscrizione al catasto siti inquinati: www.oasi.ti.ch

Rapporto misurazione radon:

Controllo RaSi:

Rapporto ispezione amianto e sostanze inquinanti:

Certificato energetico cantonale edifici (CECE):

Zone di pericolo (piano direttore Cantonale): www.sitmap.ch

non iscritto

non disponibile

non disponibile

non disponibile

non disponibile

non iscritto

Nota:

Anno di costruzione secondo registro federale delle abitazioni.

Indicatore dell'edificio:

11119796

Caratteristiche dell'immobile

Struttura

pietra ☐mista ☐legno ☐C.A. ☐C.A. e mattoni ☒

Tetto

falde ☒piano ☐tegole ☐piode ☐nudo ☐zavorra ☐verde ☐terrazza ☐carrabile ☐metallo ☐

Isolamento termico dell'involucro

cappotto ☐doppio muro ☐l. interno ☐assente ☒

Serramenti

PVC ☒PVC-alu ☐legno ☒legno-alu ☐alluminio ☐taglio termico ☒senza t.t. ☐

Vetro

semplice ☐doppio ☒triplo ☐

Elementi frangisole esterni

tapparelle ☒gelosie ☐lamelle ☐

Riscaldamento, ventilazione, raffrescamento e aria condizionata

Vettore energetico

olio combust. ☒gas ☐elettricità ☐pellet ☐

Produzione di calore

Bruciatore ☒p. di calore
acqua-acqua ☐p. di calore
Aria-acqua ☐p. di calore
aria-aria ☐

Pozzi per termopompa

nessuno ☒acqua di falda ☐geotermia ☐

Distribuzione del calore

serpentine ☐radiatori ☒ventil convett. ☐stufe elettr. ☐res elet. ☐

Energie alternative

nessuna ☒fotovoltaico ☐solare termico ☐

Raffrescamento

No ☒pompa revers. ☐aria cond ☐

Ventilazione

sì ☐no ☒

Cucina (standing)

scarso ☐ medio ☒ buono ☐ superiore ☐

Apparecchi sanitari (standing)

scarso ☐ medio ☒ buono ☐ superiore ☐

Pavimenti

pietra ☐ piastrelle ☒ parquet ☐ moquette ☐ linoleum ☐
 resina ☐ laminato ☐

Altri impianti

Ascensore ☐
 Videosicurezza ☐

Parcheggi

numero
 coperti
 scoperti
 garage

Residenza secondaria

non specificato ☒ sì ☐ no ☐

Osservazioni:

Edificio costruito prima del 12 Maggio 2012, compresa la domanda di ampliamento.

Valutazione dell'immobile

I dati della cubatura vengono integralmente ripresi dalla perizia, alla quale si prega di fare riferimento per la metodologia di calcolo ed il margine di errore.

Piano	Superficie mq	Altezza ml	m3 SIA 416	CHF/m3	CHF
PT appartamento	55	3.9	214.5	1100.0	235'950.0
PT atelier	27	3.9	105.3	850.0	89'505.0
1 Piano	120	3.4	408	1100.0	448'800.0
Giardino d'inverno					15'000.0
Piscina scoperta					70'000.0
Muri e conten.					60'000.0

	CHF
Valutazione immobile	919'255.0

Deprezzamento e vetustà

Elemento costr	%	Quota valore a nuovo	DVC	ET	DVR	Annualità	Vetustà CHF
TOTALE							
Edificio complessivo		CHF 919'255.00					CHF 112'588.16
Opera grezza 1	50%	CHF 459'627.50	120	19	101	CHF 229.8	CHF 4'366.5
Opera grezza 2	25%	CHF 229'813.75	50	19	31	CHF 1'746.6	CHF 33'185.11
Tecnica	12%	CHF 110'310.60	35	19	16	CHF 1'638.9	CHF 31'139.11
Finiture 1 e 2	13%	CHF 119'503.15	30	19	11	CHF 2'310.4	CHF 43'897.49
Costi secondari	5%	CHF 45'962.75	35	19	16	CHF 689.4	CHF 13'099.38

Legenda:

DVC Durata di vita complessiva

DVR Durata di vita residua

ET Età

Note:

Per la stima della vetustà dell'opera grezza si è tenuto conto dell'anno di intavolazione della servitù di gronda nel registro fondiario (1969) mentre per la tecnica e le finiture si è ritenuto plausibile un rinnovamento a metà ciclo di vita dell'edificio.

Le percentuali della quota valore a nuovo alle quali si applica la vetustà sono così suddivise:

- opera grezza 1: 6%
- opera grezza 2: 38%
- tecnica: 52%
- finiture 1 e 2: 58%

Conclusioni

Come emerge dall'analisi, considerando i fattori esposti e dopo una visita all'esterno della proprietà, completa di un rilievo fotografico, emergono i seguenti dati:

Valore del terreno	CHF 250'500.00
Stima immobile	CHF 919'255.00
Vetustà	-CHF 112'588.16
Stima valore di mercato	CHF 1'057'166.84

Il valore di mercato, arrotondato è pertanto stimato in:

CHF 1'060'000.00

In fede

Sig. Matteo Rampazzi

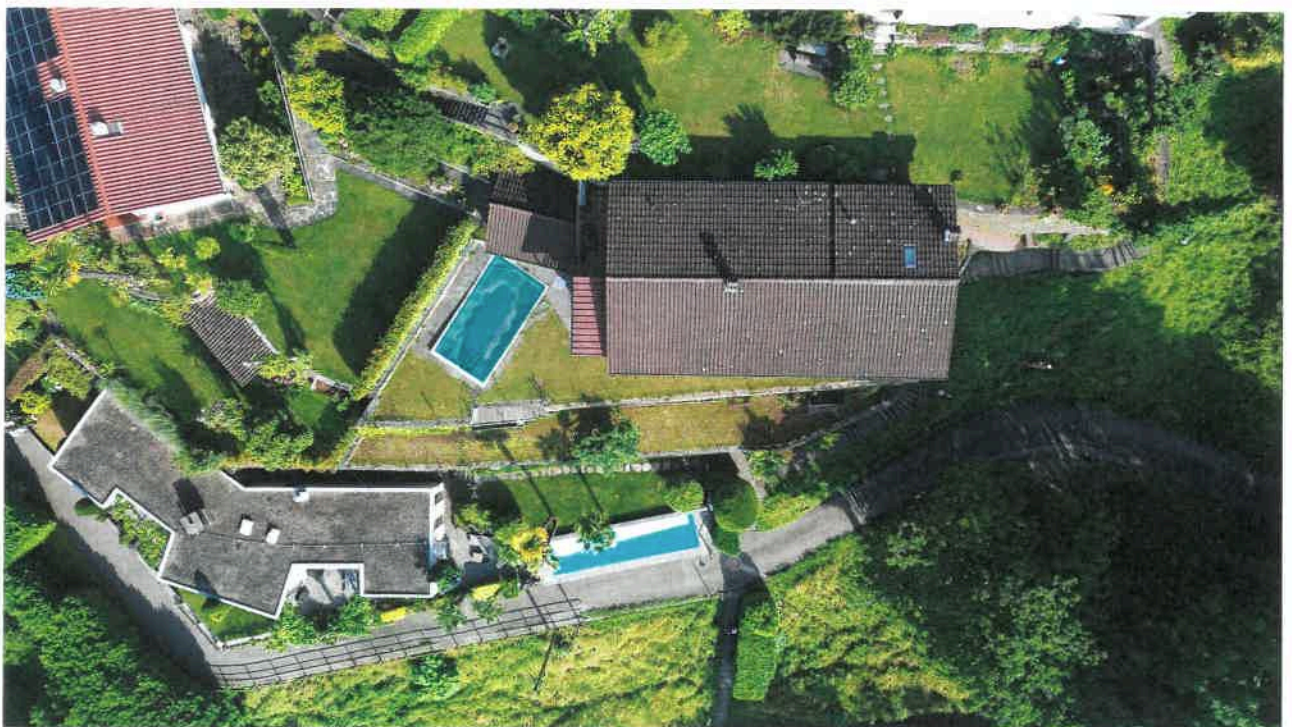
Arch. Massimo Biffi
AT - architettura e tecnica

Viale B. Papio 5
6612 Ascona

Allegato 1 – Documentazione fotografica 11 giugno 2025



Veduta d'insieme



Ortofoto



Vista



Lato montagna

Documentazione fotografica 8 maggio 2026



Cucina piano 1



Cucina PT



Soggiorno Piano 1



Soggiorno con camino piano 1



Vista da giardino d'inverno piano 1



Bagno piano 1



Spazio artigianale PT



Spazio artigianale PT



Soggiorno PT



Doccia PT



Zona entrata PT



Terrazzamenti terreno



Camera PT prospiciente piscina



Veduta d'insieme

PROGETTO PER

AMPLIAMENTO E RIALZO LABORATORIO ESISTENTE

A FORMAZIONE NUOVO DEPOSITO LEGNAME

E NUOVO APPARTAMENTO

AL MAPPALE N° 501 DI BRISSAGO GADERO

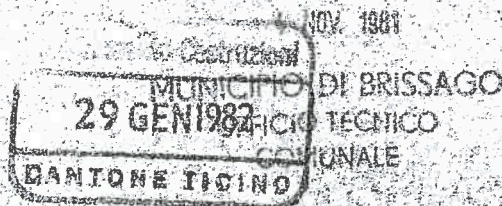
DI PROPR. SIG.ri DE CHRISTOPHORIS DIEGO E ELENA

BRISSAGO

VARIANTE AL PIANO N° 1 del 14.07.81

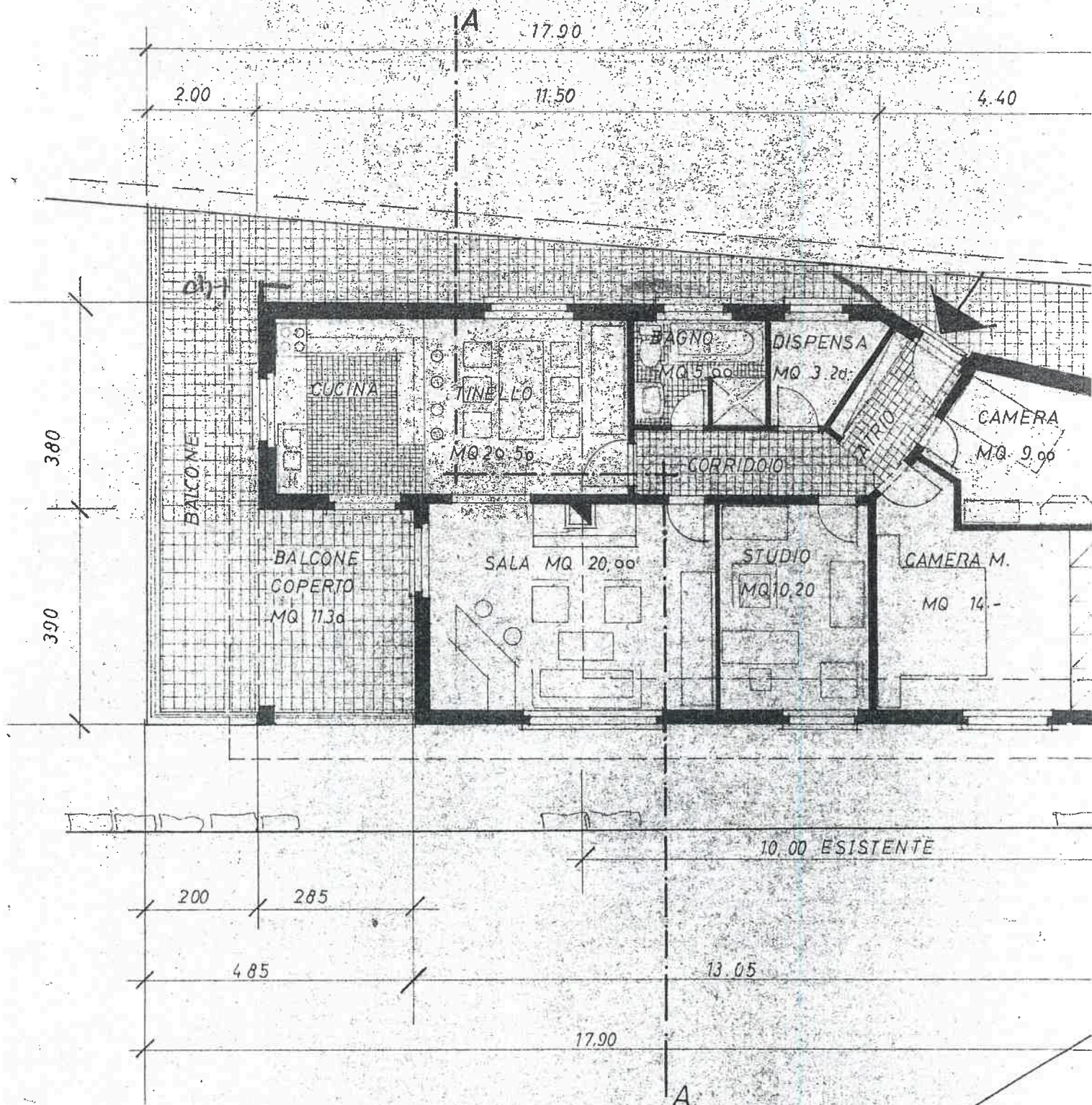
PIANTE E SEZIONI SCALA 1/100

approvato



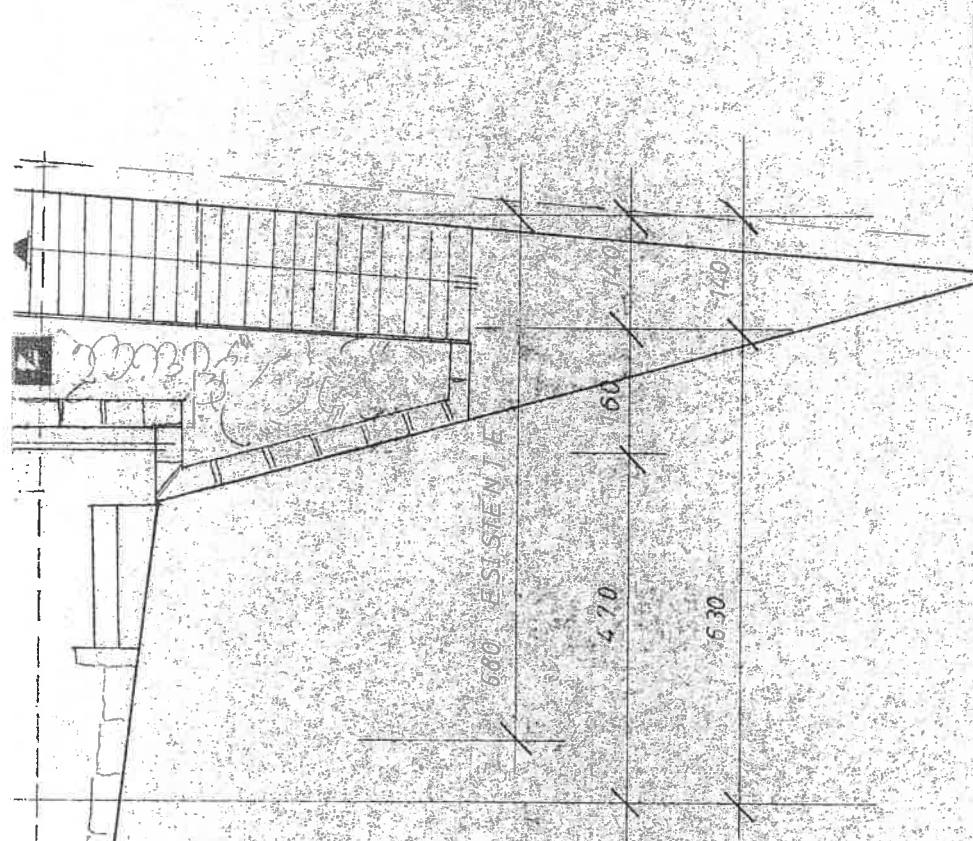
FOGL. N°

STUDIO TECNICO LUIGI BIFFI IMPR. DIPL. FED. 6614 BRISSAGO II 2.11.81

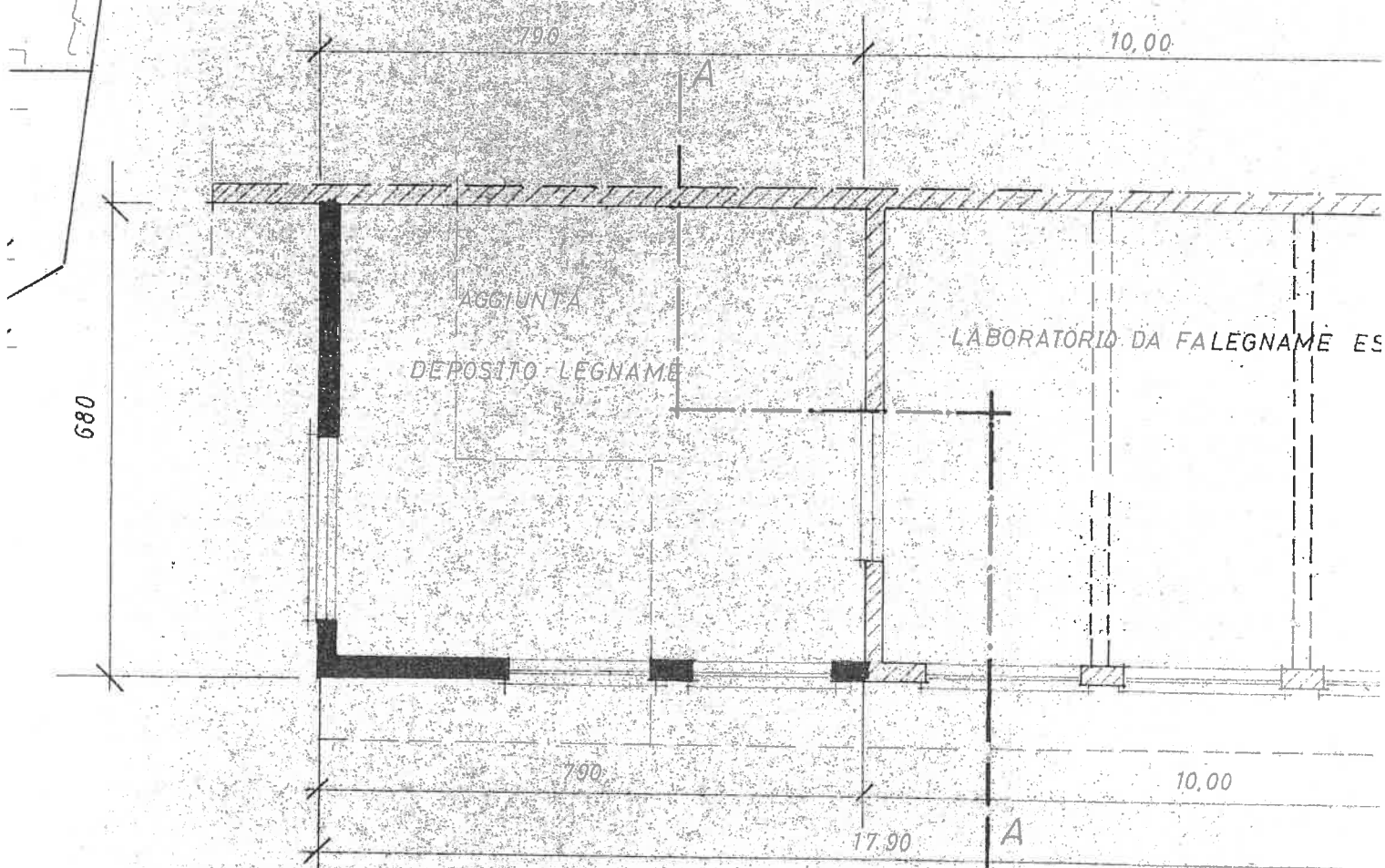


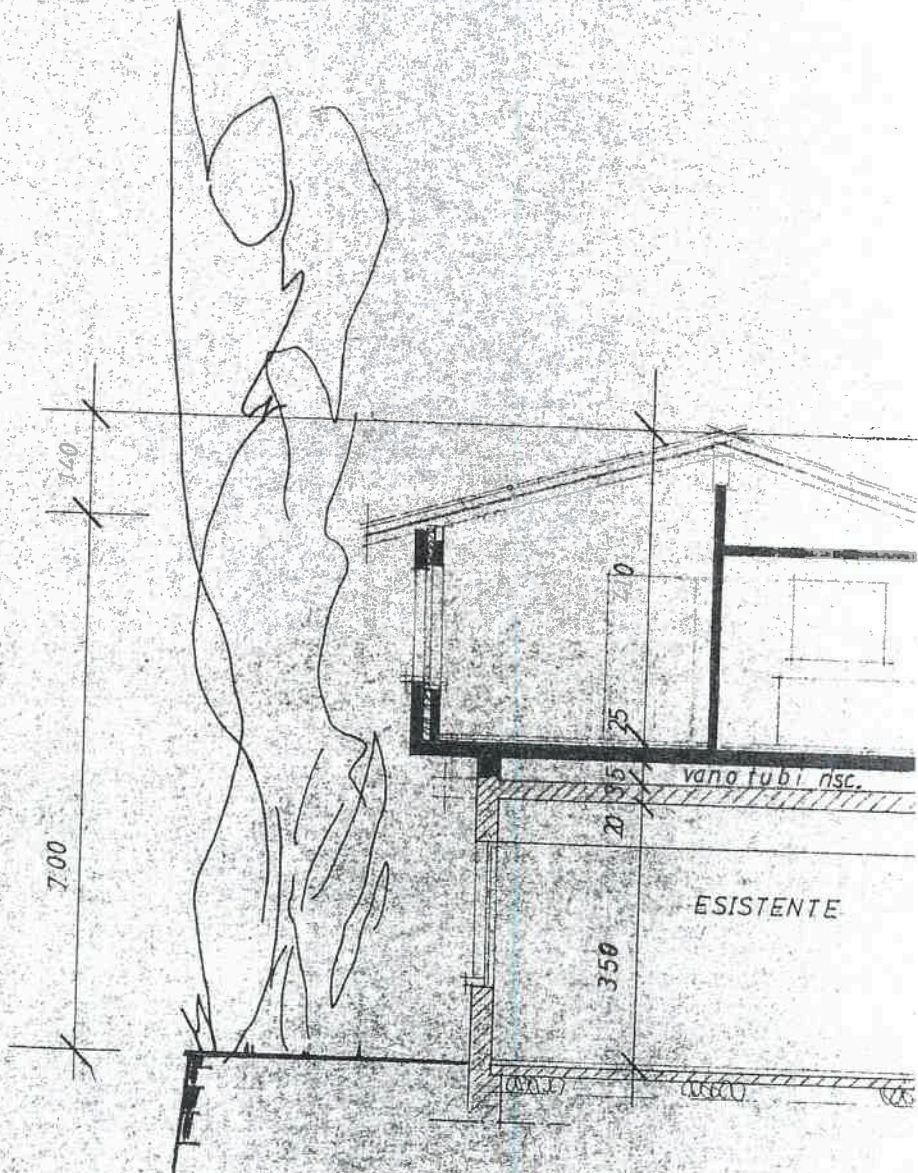
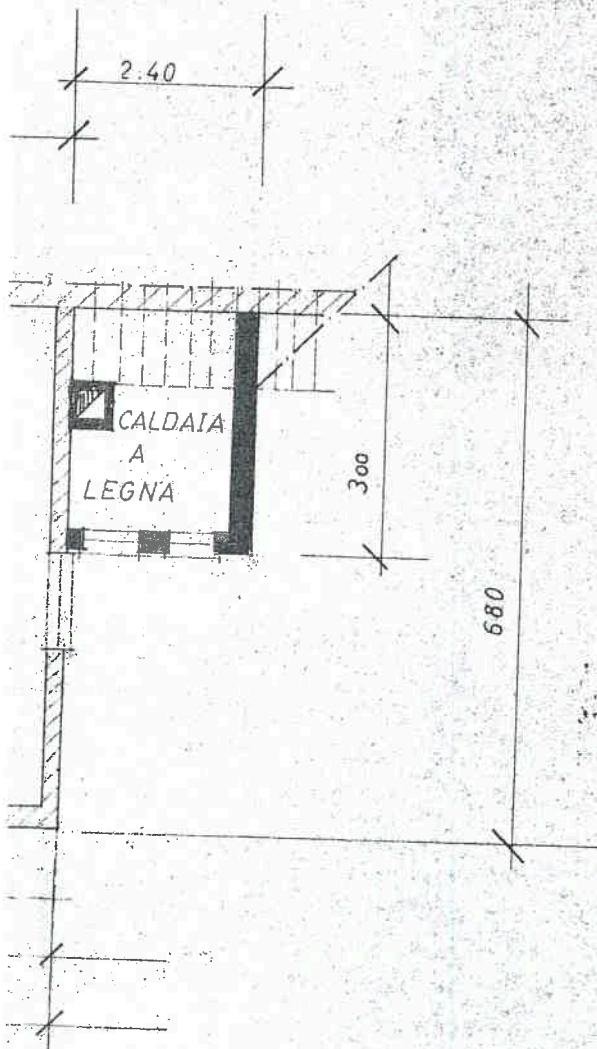
PIANO ABITABILE

LEGGENDA

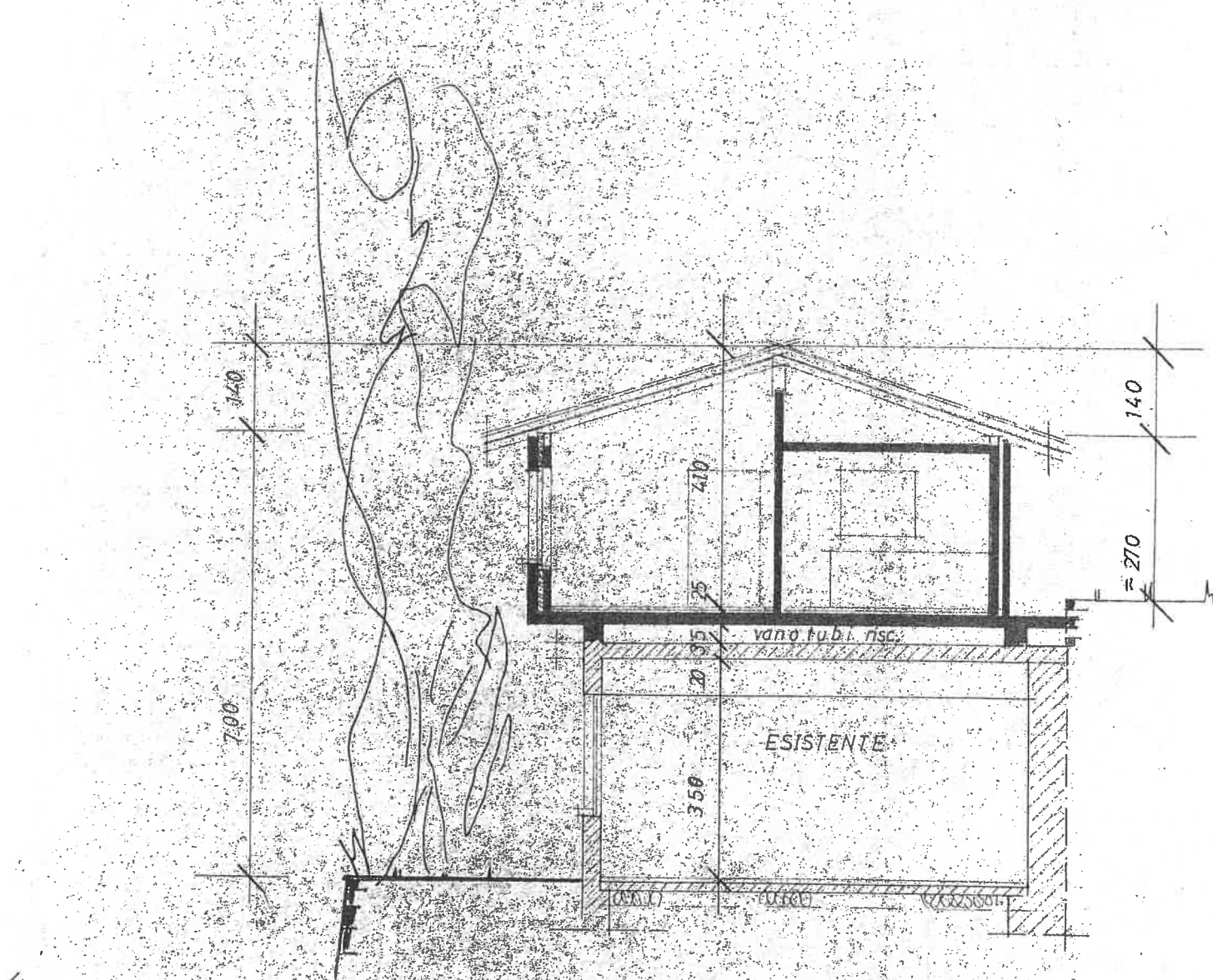


PIANO TERRENO

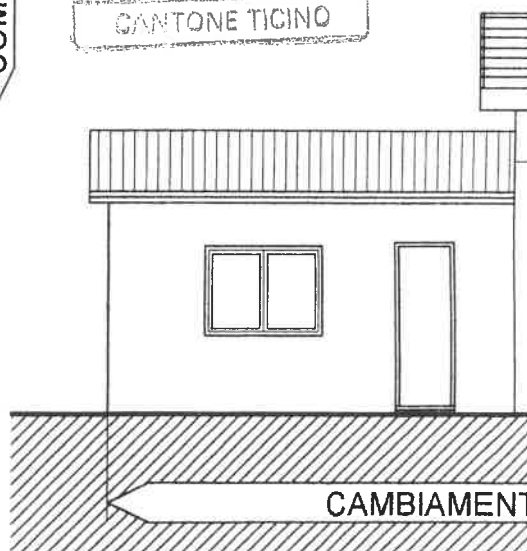




SEZIONE A/A



SEZIONE A/A



Proprietario : Istante :

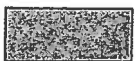
[Signature]



ESISTENTE



DEMOLIZIONE

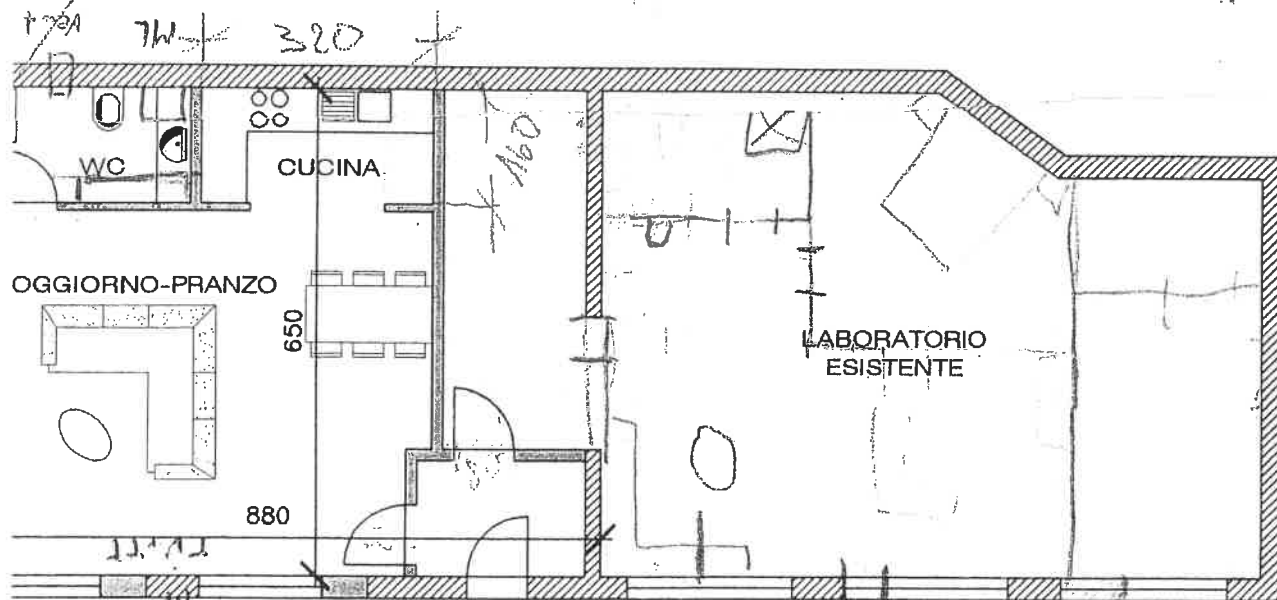


NUOVO

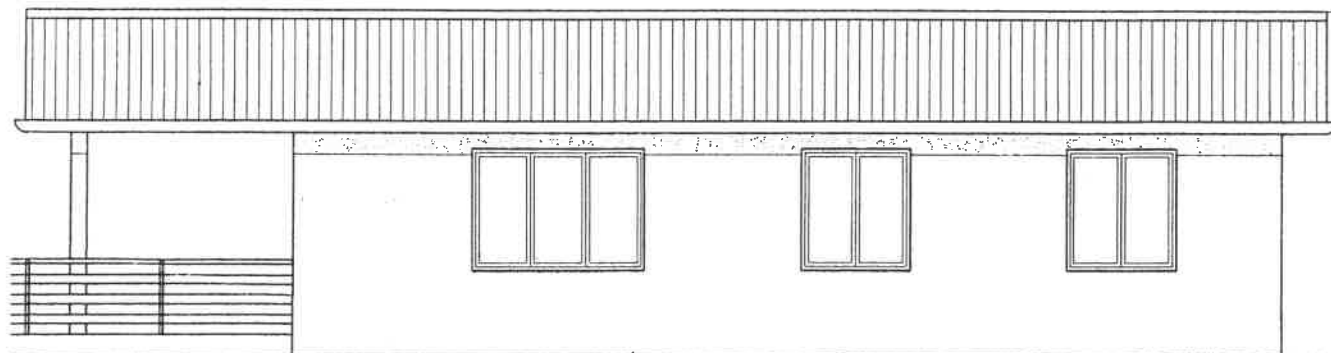
Progettista

[Signature]

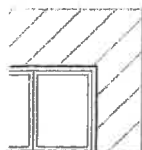
ML



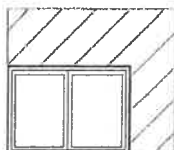
linea 220 x 190 dim. origine 220 x 190
nuova 160 x 115 dim. nuova 160 x 115



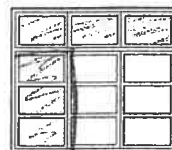
COME ESISTENTE



linea 220 x 190
nuova 160 x 115



dim. origine 220 x 190
dim. nuova 160 x 115



DESTINAZIONE

LABORATORIO ESISTENTE

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, 07.03.2025

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: BRISSAGO
Numero fondo: 501 **eGRID:** CH668502076515

Superficie totale: m² 496
Ubicazione: Croppi
Numero piano: 13
Intavolazione nel SIFTI: 24.01.1997

COPERTURA DEL SUOLO

A	m ²	165	EDIFICIO
NE	m ²	331	SUPERFICIE NON EDIFICATA
			- RIVESTIMENTO DURO
			- HUMUS

PROPRIETA'

DECRISTOPHORIS-TOMASETTI HELENE, 29.12.1959
Modo di acquisto
DONAZIONE, DG 10825/17.11.1982
DONAZIONE, DG 10826/17.11.1982
SUCCESSIONE, DG 18153/17.11.2010

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

- A) D. LIMITAZIONE ALTEZZA COSTRUZIONE
a carico RF di BRISSAGO part. 1139
DG 5030-S1/07.12.1960
- B) D. LIMITAZIONE ALTEZZA PIANTE
a carico RF di BRISSAGO part. 1139
DG 5030-S2/07.12.1960
- C) O. COSTRUZIONE CON 3 APERTURE A SOLI CM. 50 DAL CONFINE
a favore RF di BRISSAGO part. 1139
DG 5030/07.12.1960
- D) O. DIVIETO DI COSTRUZIONE - LIMITATO -
a favore RF di BRISSAGO part. 1139

DG 5030-S/07.12.1960

E) D. COSTRUZIONI IN DEROGA ALLE DISTANZE LEGALI
a carico RF di BRISSAGO part. 1087

DG 7331/16.05.1989

F) D. PASSO PEDONALE

a carico RF di BRISSAGO part. 1092

DG 2855/15.02.1994

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 33'068.90
DG 14283/07.12.2023, DG 6658/13.06.2024

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 28'133.55
DG 423/15.01.2024

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 961.85
DG 2780/12.03.2024

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 2'236.00
DG 4100/12.04.2024

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 5'286.50
DG 10710/24.09.2024

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 3'208.30
DG 11900/24.10.2024

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 1'800.35
DG 13872/10.12.2024

MENZIONI

PIANO REGOLATORE

DG 1568/07.02.1983

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado

FR 300'000.00 7.00 % IL PORTATORE

DG 170/07.01.1983
Società cooperativa
BANCA RAIFFEISEN VALLEMAGGIA, MAGGIA
DG 17335/12.10.2009

B CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso
FR 120'000.00 7.00 % IL PORTATORE
DG 7772/05.07.1991
Società cooperativa
BANCA RAIFFEISEN VALLEMAGGIA, MAGGIA
DG 17336/12.10.2009
- AUMENTO SOMMA, DG 8609/23.05.2000

E CARTELLA IPOTECARIA di 3. grado con diritto di subingresso
FR 21'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 19520/24.11.2003
Società cooperativa
BANCA RAIFFEISEN VALLEMAGGIA, MAGGIA
DG 17337/12.10.2009

F CARTELLA IPOTECARIA di 4. grado con diritto di subingresso
FR 54'400.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 7963/15.05.2009
Società cooperativa
BANCA RAIFFEISEN VALLEMAGGIA, MAGGIA
DG 17338/12.10.2009

G CARTELLA IPOTECARIA di 5. grado con diritto di subingresso
FR 200'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 15076/07.09.2009
Società cooperativa
BANCA RAIFFEISEN VALLEMAGGIA, MAGGIA
DG 17339/12.10.2009

**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.*