

PERIZIA ESTIMATIVA

Bellinzona, 27 febbraio 2025

FONDO 1533 / BELLINZONA-SANT' ANTONIO

PROPRIETÀ

TADDEI ROSA / BRANDA YVONNE / TADDEI GIANLUIGI

INTRODUZIONE

In data 30 gennaio 2025 l'ufficio di Esecuzione del circondario di Bellinzona incaricava il sottoscritto ad allestire un aggiornamento della perizia estimativa elaborata nel 2020 riguardante il valore commerciale dei beni immobili situati nel comune di Bellinzona-Sant'Antonio sul mappale 1533, quota di comproprietà 1/4 di Gianluigi Taddei. 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 delle proprietà in esame, si è tenuto conto della loro ubicazione, dell'orientamento e della configurazione del terreno.

L'impossibilità di poter accedere nuovamente agli spazi interni dell'edificio ha limitato il sopralluogo, effettuato in data 24.02.2025, agli spazi esterni.

MAPPALE

Mappale 1533 RFD nel territorio del comune di Bellinzona-Sant'Antonio

PROPRIETÀ

Quote di comproprietà

A 1/2 TADDEI ROSA, 22.12.1938

Modo di acquisto

SCIOGLIMENTO DI COMPROPRIETÀ, DG 5046/14.06.2017

RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 8574/15.12.2020

B 1/4 BRANDA YVONNE, 24.02.1970

Modo di acquisto

SCIOGLIMENTO DI COMPROPRIETÀ, DG 5046/14.06.2017

RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 8574/15.12.2020

C 1/4 TADDEI GIANLUIGI, 07.02.1966

Modo di acquisto

SCIOGLIMENTO DI COMPROPRIETÀ, DG 5046/14.06.2017

RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 8574/15.12.2020

STIMA FISCALE

29.01.2025

Terreno

Terreno complementare

176 m2

fr

6'833.00

Edifici

A

Edificio abitativo

55 m2

fr

55'445.00

Valore globale di stima

fr

62'278.00

COPERTURA DEL SUOLO

A

Edificio abitativo

mq

55.00

NE

Superficie non edificata

mq

121.00

- rivestimento duro / humus

Superficie totale

mq

176.00

SERVITÙ

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) O. CONDOTTA AP

a favore RF di SANT'ANTONIO DPSSP 1244

Minuta 28.08.1949, DG 659/29.02.1968, DG 3390/22.08.1972

Foglio ufficiale 6/14.01.1975, DG 2242-S/11.05.1984

DG 4570/05.09.1985, DG 5035/14.06.2017

B) O. PASSO PEDONALE, ONERE DI MANUTENZIONE

a favore RF di SANT'ANTONIO part. 1534

DG 5048/14.06.2017

C) O. PASSO PEDONALE, ONERE DI MANUTENZIONE

a favore RF di SANT'ANTONIO part. 1534

DG 5048/14.06.2017

D) O. PASSO PEDONALE, ONERE DI MANUTENZIONE

a favore RF di SANT'ANTONIO part. 395

DG 5050/14.06.2017

ONERI FONDARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE
(CHF 22'706.75 + INTERESSI E SPESE)

grava quota C

DG 9493/02.12.2021

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE
(CHF 12'939.00 + INTERESSI E SPESE)

grava quota C

DG 707/31.01.2022

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE
(CHF 9'689.65 + INTERESSI E SPESE)

grava quota C

DG 2355/04.04.2022

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE
(CHF 19'099.10 + INTERESSI E SPESE)

grava quota C

DG 6312/04.08.2022

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE
(CHF 1'432.55 + INTERESSI E SPESE)

grava quota C

DG 8851/14.10.2022

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE
(CHF 5'182.00 + INTERESSI E SPESE)

grava quota C

DG 1406/03.03.2023

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE
(CHF 4'971.40 + INTERESSI E SPESE)

grava quota C

DG 6885/21.09.2023

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE
(CHF 3'470.20 + INTERESSI E SPESE)

grava quota A

DG 1564/20.02.2024

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE
(CHF 610.60 + INTERESSI E SPESE)

grava quota A

DG 2536/26.03.2024

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE
(CHF 12'326.60 + INTERESSI E SPESE)

grava quota C

DG 3715/08.05.2024

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE
(CHF 48'457.80 + INTERESSI E SPESE)

grava quota C

DG 5491/10.07.2024

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE
(CHF 6'181.50+ INTERESSI E SPESE)

grava quota C

DG 8697/12.11.2024

RESTRIZIONE DELLA FACOLTÀ DI DISPORRE
(CHF 1'907.45 + INTERESSI E SPESE)
grava quota A
DG 9052/25.11.2024

MENZIONI

RESTRIZIONE RAGGRUPPAMENTO TERRENI
DG 3224/22.10.1976, DG 5035/14.06.2017

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

- A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado
FR 55'000.00 10.00% IL PORTATORE
DG 3916/10.06.1992
Società cooperativa
BANCA RAIFFEISEN GIUBIASCO - MONTE CARASSO - SEMENTINA SOCIETÀ COOPERATIVA, GIUBIASCO
DG 2160/28.03.2011
- grava pure RF di BELLINZONA-SANT'ANTONIO part. 395 quota A
- ESTENSIONE, DG 5036/14.06.2017
- B CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso
FR 70'000.00 10.00% IL PORTATORE
DG 1470/02.03.2011
Società cooperativa
BANCA RAIFFEISEN GIUBIASCO - MONTE CARASSO - SEMENTINA SOCIETÀ COOPERATIVA, GIUBIASCO
DG 1878/16.03.2011
- grava pure RF di BELLINZONA-SANT'ANTONIO part. 395 quota A
- ESTENSIONE, DG 5037/14.06.2017
- C CARTELLA IPOTECARIA di 3. grado con diritto di subingresso
FR 200'000.00 10.00% IL PORTATORE
DG 5051/14.06.2017
Società cooperativa
BANCA RAIFFEISEN DEL CAMOGHÈ SOCIETÀ COOPERATIVA, GIUBIASCO
DG 9264/23.11.2017

POSIZIONE MAPPALE

Il mappale è situato, rispetto alla carta nazionale 1 : 25'000, alle coordinate 2'725'293 / 1'114'114
ad una quota di ca. 835 m/sM.

UBICAZIONE

Il vigente Piano Regolatore inserisce il mappale n° 1533 nella zona Nuclei dei villaggi (NV), Art. 10 NAPR:
"Gli interventi all'interno del nucleo sono ammessi in accordo con gli obiettivi di riuso del tessuto, di adeguamento funzionale, di risanamento strutturale e igienico. Nei nuclei sono ammesse nuove costruzioni, ristrutturazioni, ampliamenti e trasformazioni con l'utilizzo di tecniche e materiali che richiamano lo stile tradizionale".

OSSERVAZIONE

L'edificio può essere sopraelevato di un piano fino a raggiungere l'altezza massima di gronda di 9.5 m
Il fondo non è soggetto alla LDFR.

DELIMITAZIONI

a nord con il fondo 395, non edificato
a est con il fondo 1534, edificato a confine
a sud con il fondo 400, edificato
a ovest con il fondo 394. edificato

ACCESSI

L'accesso al fondo avviene pedonalmente. Non è presente alcun posteggio per veicoli.

SITUAZIONE

La casa è stata costruita nel 1974 ed organizzata nel seguente modo:

- . Pianterreno cucina - soggiorno con camino - locale sottoscala
- . Primo piano 3 stanze ed un servizio igienico

CARATTERISTICHE PRINCIPALI DELLA COSTRUZIONE

- . Struttura portante perimetrale in muratura. Alcuni setti murari perimetrali sono ancora in sasso, eredità della vecchia stalla esistente.
- . Tetto a due falde
- . Serramenti in legno
- . Sistema di oscuramento mediante gelosie in legno
- . Apparecchi sanitari in porcellana smaltati bianco
- . Cucina arredata
- . Pavimenti in linoleum
- . Terrazza al primo piano coperta e rivestita con piastrelle, collegata con la casa adiacente
- . La casa non ha attualmente un impianto di riscaldamento

ESTERNO

La superficie esterna è caratterizzata da un piccolo giardino terrazzato nella zona d'accesso e da una superficie verde in forte pendenza sul retro dell'edificio, raggiungibile da una scala in granito in comproprietà con il mappale 394.

STATO DI MANUTENZIONE

L'abitazione non presenta difetti costruttivi ma necessita una ristrutturazione delle finiture esistenti.

VALORE EDIFICIO ESISTENTE

CALCOLO VOLUME SIA 416	superficie	altezza	m ³
Abitazione pt	30	3	90
Abitazione 1p	55	4.5	248
VALORE EDIFICIO A NUOVO	m ³	fr/m ³	fr
Abitazione + terrazza	338	550	185'625
VETUSTÀ	fr	%	fr
Abitazione	185'625	38	115'088
VALORE DEL TERRENO / INFRASTRUTTURE	m ²	fr/m ²	x y z
Terreno edificato	176.00	200	35'200
Esterno con infrastrutture			a corpo 45'000
TOTALE VALORE		Fr.	195'287.50

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. 195'000.00

Quota di comproprietà

C 1/4 TADDEI GIANLUIGI, 07.02.1966

Fr. 48'750.00

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, 27 febbraio 2025

In fede Arch. Diego Guidotti

ALLEGATI

Cartografia 1 : 25'000

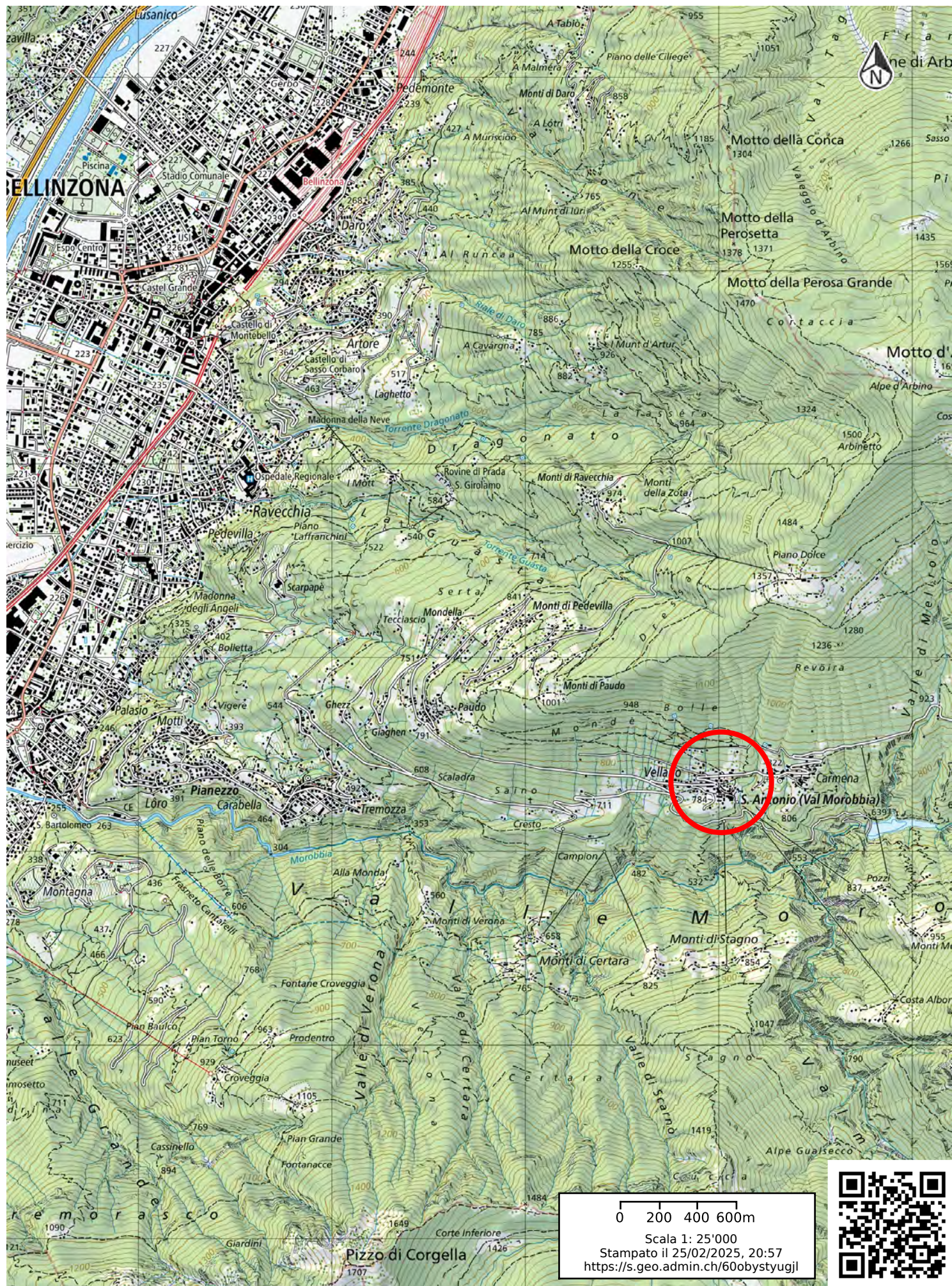
Estratto mappa ufficiale

Dati estratti dal registro fondiario

Valori ufficiali di stima

Estratto catasto

Immagini





Bellinzona, 29.01.2025

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: BELLINZONA-SANT'ANTONIO
Numero fondo: 1533 eGRID: CH322881020781

Superficie totale: m² 176
Ubicazione: Carmena
Numero piano: 4
Intavolazione nel SIFTI: DG 5035/14.06.2017

COPERTURA DEL SUOLO

A	m ²	55	EDIFICIO
NE	m ²	121	SUPERFICIE NON EDIFICATA
			- RIVESTIMENTO DURO
			- HUMUS

PROPRIETA'

Quote di comproprietà

A 2/4 TADDEI ROSA, 22.12.1938
Modo di acquisto
SCIoglimento DI COMPROPRIETA', DG 5046/14.06.2017
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 8574/15.12.2020

B 1/4 BRANDA YVONNE, 24.02.1970
Modo di acquisto
SCIoglimento DI COMPROPRIETA', DG 5046/14.06.2017
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 8574/15.12.2020

C 1/4 TADDEI GIANLUIGI, 07.02.1966
Modo di acquisto
SCIoglimento DI COMPROPRIETA', DG 5046/14.06.2017
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 8574/15.12.2020

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) 0. CONDOTTA AP

a favore RF di BELLINZONA-SANT'ANTONIO DPSSP 1244
Minuta 28.08.1949, DG 659/29.02.1968, DG 3390/22.08.1972,
Foglio Ufficiale 6/14.01.1975, DG 2242-S/11.05.1984,
DG 4570/05.09.1985, DG 5035/14.06.2017

B) 0. PASSO PEDONALE, ONERE DI MANUTENZIONE

a favore RF di BELLINZONA-SANT'ANTONIO part. 1534
DG 5048/14.06.2017

C) 0. PASSO PEDONALE, ONERE DI MANUTENZIONE

a favore RF di BELLINZONA-SANT'ANTONIO part. 1534
DG 5049/14.06.2017

D) 0. PASSO PEDONALE, ONERE DI MANUTENZIONE

a favore RF di BELLINZONA-SANT'ANTONIO part. 395
DG 5050/14.06.2017

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE

(CHF. 22'706.75 + INTERESSI E SPESE)

grava quota C

DG 9493/02.12.2021

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE

(CHF. 12'939.00 + INTERESSI E SPESE)

grava quota C

DG 707/31.01.2022

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE

(CHF. 9'689.65 + INTERESSI E SPESE)

grava quota C

DG 2235/04.04.2022

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE

(CHF 19'099.10 + INTERESSI E SPESE)

grava quota C

DG 6312/04.08.2022

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE

(CHF. 1'432.55 + INTERESSI E SPESE)

grava quota C

DG 8851/14.10.2022

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE
(CHF 5'182.00 + INTERESSI E SPESE)

grava quota C

DG 1406/03.03.2023

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE
(CHF. 4'971.40 + INTERESSI E SPESE)

grava quota C

DG 6885/21.09.2023

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE
(CHF. 3'470.20 + INTERESSI E SPESE)

grava quota A

DG 1564/20.02.2024

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE
(CHF. 610.60 + INTERESSI E SPESE)

grava quota A

DG 2536/26.03.2024

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE
(CHF. 12'326.60 + INTERESSI E SPESE)

grava quota C

DG 3715/08.05.2024

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE
(CHF. 48'457.80 + INTERESSI E SPESE)

grava quota C

DG 5491/10.07.2024

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE
(CHF. 6'181.50 + INTERESSI E SPESE)

grava quota C

DG 8697/12.11.2024

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE
(CHF. 1'907.45 + INTERESSI E SPESE)

grava quota A

DG 9052/25.11.2024

MENZIONI

RESTRIZIONI RAGGRUPPAMENTO TERRENI
DG 3224/22.10.1976, DG 5035/14.06.2017

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

- A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado
FR 55'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 3916/10.06.1992
Società cooperativa
BANCA RAIFFEISEN GIUBIASCO - MONTE
CARASSO - SEMENTINA SOCIETA' COOPERATIVA,
GIUBIASCO
DG 2160/28.03.2011
- grava pure RF di BELLINZONA-SANT'ANTONIO part. 395 quota A
- ESTENSIONE, DG 5036/14.06.2017
- B CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso
FR 70'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 1470/02.03.2011
Società cooperativa
BANCA RAIFFEISEN GIUBIASCO - MONTE
CARASSO - SEMENTINA SOCIETA' COOPERATIVA,
GIUBIASCO
DG 1878/16.03.2011
- grava pure RF di BELLINZONA-SANT'ANTONIO part. 395 quota A
- ESTENSIONE, DG 5037/14.06.2017
- C CARTELLA IPOTECARIA di 3. grado con diritto di subingresso
FR 200'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 5051/14.06.2017
Società cooperativa
BANCA RAIFFEISEN DEL CAMOGHE' SOCIETA'
COOPERATIVA, GIUBIASCO
DG 9264/23.11.2017

**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.*

Bellinzona, 29.01.2025

VALORI UFFICIALI DI STIMA PER FONDO RFD

Frazionamento 2017

Comune di Bellinzona-Sant'Antonio

Fondo 1533

Superficie totale m² 176

Valore globale di stima

62'278.00 CHF

Stima calcolata il 19.01.2018 16:00

Terreno

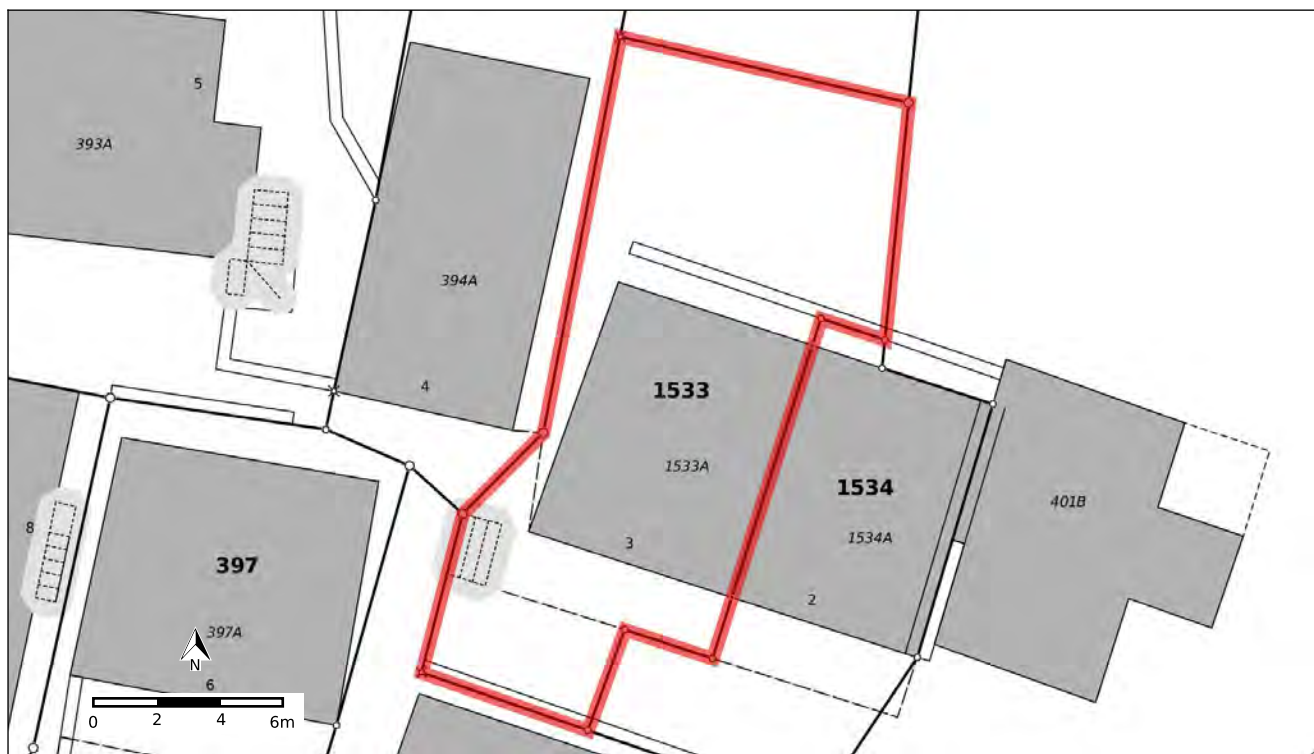
Descrizione	Sedime (m ²)	Stima (CHF)
Terreno complementare	176	6'833.00

Edifici

Descrizione	Sedime (m ²)	Stima (CHF)
A Edificio abitativo	55	55'445.00

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	1533
Tipo di fondo	Bene immobile
E-GRID	CH322881020781
Comune (N. UST)	Bellinzona (5002)
Sezione	Sant'Antonio
Superficie	176 m ²
Stato della misurazione ufficiale	24.02.2025

Numero dell'estratto	c0f4df91-10e1-41c8-9725-8fbef3a2e172
Data di redazione dell'estratto	25.02.2025
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 (cantionali/comunali): PR Bellinzona-Sant'Antonio / Piano zone

In vigore



	Tipo	Parte	Parte in %
Legenda degli oggetti coinvolti	 Nucleo del villaggio	175 m²	99.4%
Altra legenda (nell'area visibile)	 Area per edifici e attrezzature di interesse pubblico		
Prescrizioni legali	Regolamento edilizio - PR BELLINZONA-S ANTONIO (RE) https://www4.ti.ch/fileadmin/GENERALE/IGDAC/ti_028b_1_version1_0_mn95/RE_ch084suh_ch084suh303100000.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 13.09.2023 (AVPR), n. 4350 / 2023		
Servizio competente	Ufficio della pianificazione locale https://www4.ti.ch/dt/dstm/sst/upl/ufficio/		

Piani di utilizzazione (cantionali/comunali): PR Bellinzona-Sant'Antonio / Piano paesaggio 1:2000

In vigore



	Tipo	Parte	Parte in %
Legenda degli oggetti coinvolti	Nucleo del villaggio	175 m²	99.4%
	Zona agricola speciale	1 m²	0.6%
Altra legenda (nell'area visibile)	Area per edifici e attrezzature di interesse pubblico		
Prescrizioni legali	Regolamento edilizio - PR BELLINZONA-S ANTONIO (RE) https://www4.ti.ch/fileadmin/GENERALE/IGDAC/ti_028b_1_version1_0_mn95/RE_ch084suh_ch084suh303100000.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 13.09.2023 (AVPR), n. 4350 / 2023		
Servizio competente	Ufficio della pianificazione locale https://www4.ti.ch/dt/dstm/sst/upl/ufficio/		

Immagini

vista aerea



Immagini 2020

entrata



giardino zona entrata



giardino posteriore



Immagini 2020



fronte posteriore



spazio piano terra



spazio piano terra



Immagini 2020

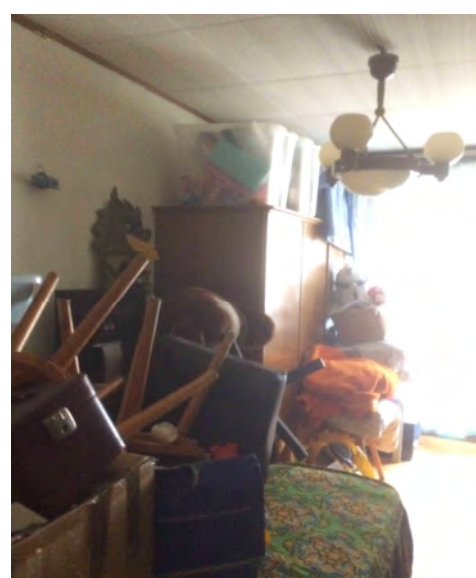
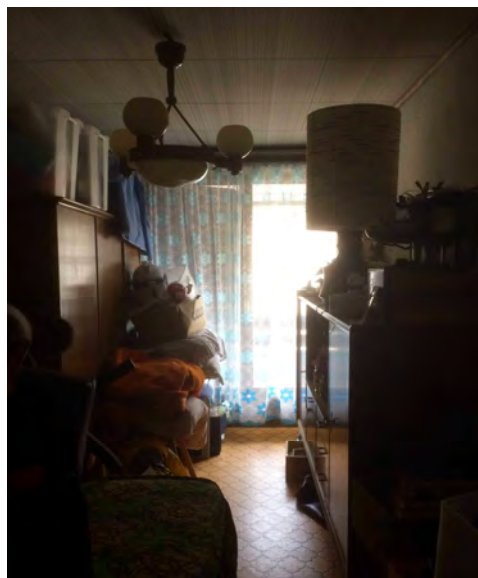
corridoio primo piano



stanza 1



stanza 2



Immagini 2020

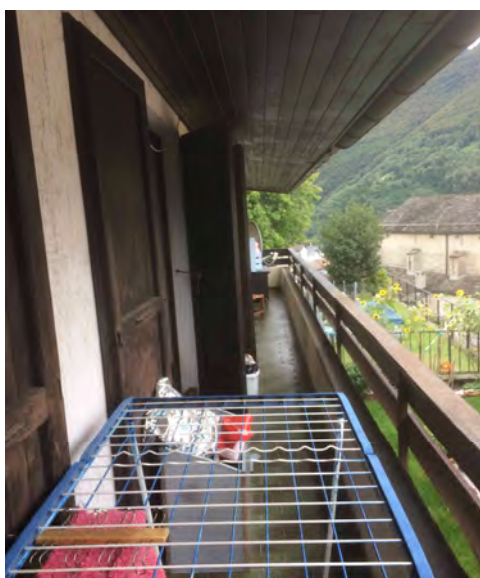
stanza 3



servizio igienico



terrazza in comune



Immagini 2025

giardino zona entrata
vista ovest



contesto

