

PERIZIA ESTIMATIVA

**PROPRIETÀ NEL COMUNE DI SERRAVALLE
SEZIONE DI MALVAGLIA - MAPPALE NUMERO 695 RFD
SIG. GANDOLFI PIERPAOLO, LEONTICA
SIG. GANDOLFI MASSIMO, LOSONE
SIG.ra GANDOLFI PRISCA, LOSONE**

6716 Acquarossa
Telefono
091 880 10 50
Telefax
091 880 10 54
info@a4a.ch
www.a4a.ch

CHE-113.362.097 IVA



Acquarossa, 03 aprile 2019

INDICE

1. INTRODUZIONE

- 2. PROPRIETÀ AL MAPPALE NUMERO 695 :**
- a) Analisi della proprietà
 - b) Dati catastali
 - c) Servitù
 - d) Oneri fondiari
 - e) Annotazioni
 - f) Menzioni
 - g) Descrizione

3. STIMA

ALLEGATI :

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

1. INTRODUZIONE

In data 01 aprile 2019, su richiesta dell'Ufficio di Esecuzione di Acquarossa, ho esperito un sopralluogo di accertamento alla proprietà dei Signori Gandolfi Pierpaolo, Gandolfi Massimo e Gandolfi Prisca, sita al mappale numero 695 RFD nel Comune di Serravalle (sezione di Malvaglia), per elaborare una perizia estimativa.

2. PROPRIETÀ AL MAPPALE NUMERO 695

a) Analisi della proprietà

La proprietà si trova in località "Ronge", a quota 390 m.s.m.; secondo il Piano Regolatore l'edificio si trova in Zona dei Nuclei (NV) e d'interesse archeologico.

In questa zona sono ammessi i riattamenti, le trasformazioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti a condizione che mantengano le caratteristiche nel nucleo.

La zona è destinata ad edifici a carattere prevalentemente residenziale in cui sono ammessi contenuti commerciali e di servizio non molesti e aziende artigianali poco moleste compatibili con la destinazione residenziale.

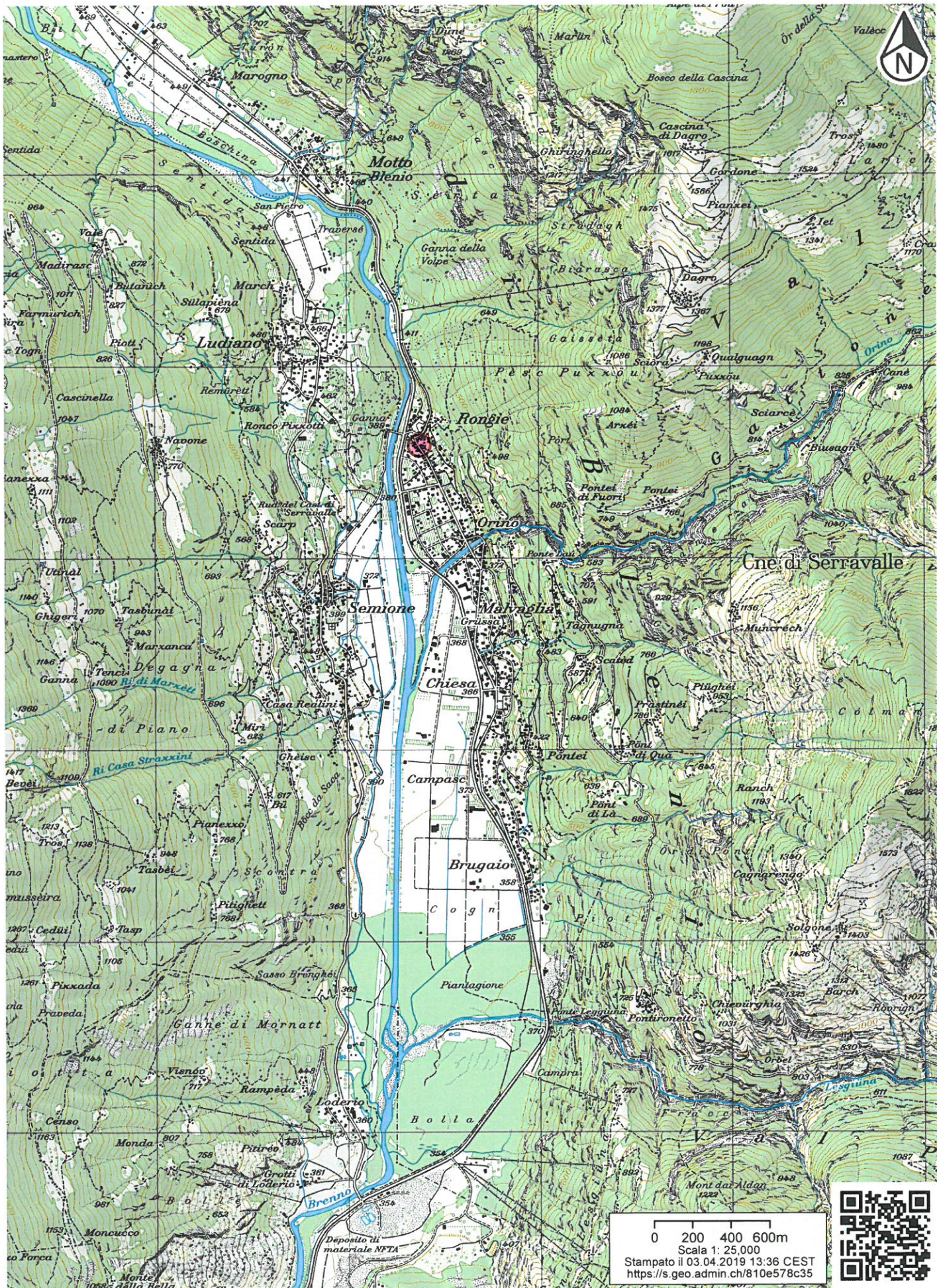
Il nucleo di "Ronge" gode di tranquillità e di un buon soleggiamento; il mappale è servito da una strada comunale.

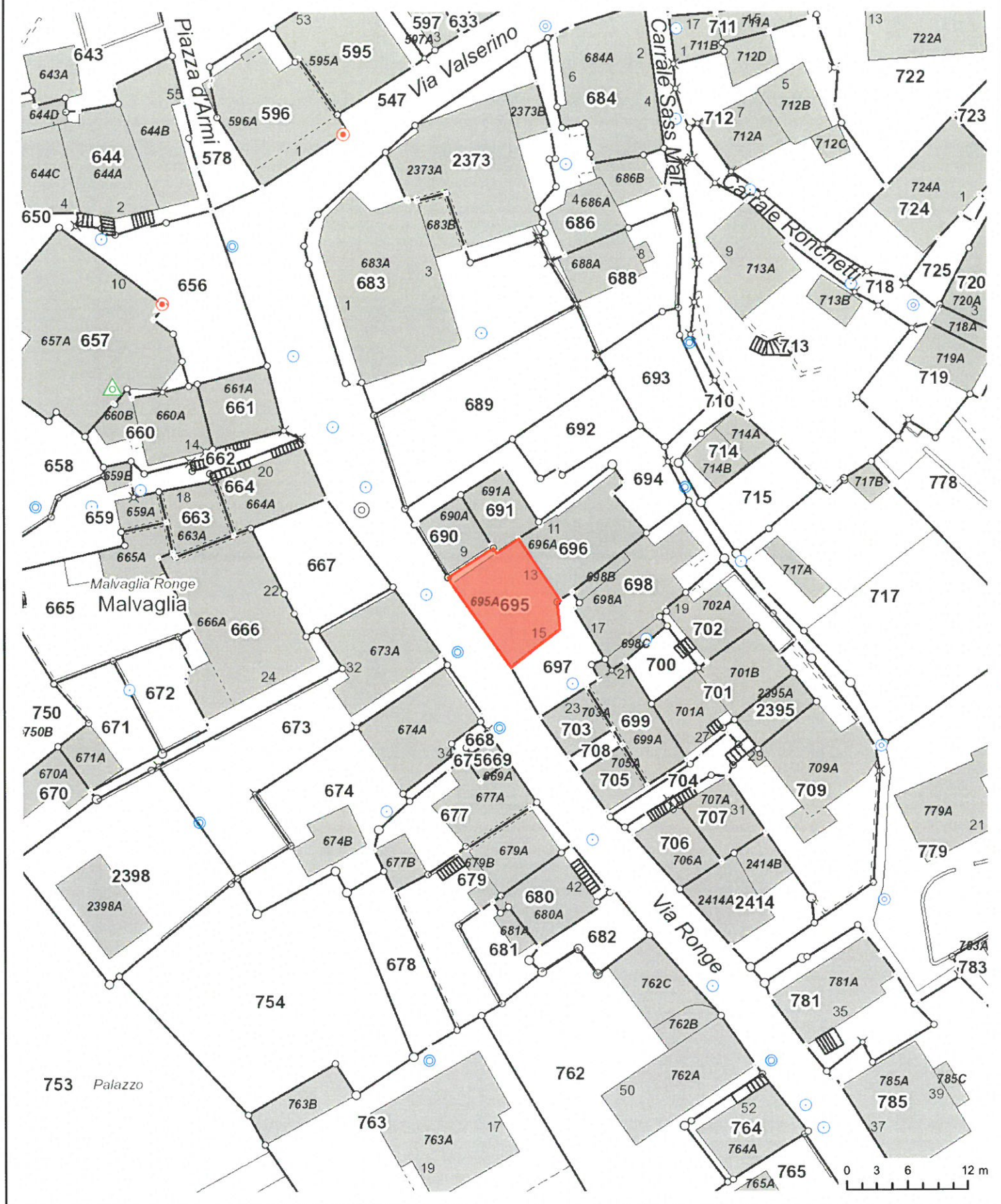
La fermata del bus si trova sulla strada cantonale, e dista circa 400 metri.

I principali servizi quali ufficio postale, banca e negozi si trovano anch'essi ad una distanza di 400 metri.

Le principali infrastrutture sportive invernali ed estive sono anch'esse raggiungibili con l'auto in poco tempo.

La strada cantonale permette inoltre di raggiungere il borgo di Biasca e l'autostrada in 5 minuti.





Misurazione ufficiale

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



Acquarossa, 17.01.2019

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: SERRAVALLE-MALVAGLIA
Numero fondo: 695 **eGRID:** CH652602800773

Superficie totale: m² 79
Ubicazione: Malvaglia Ronge
Numero piano: 6
Intavolazione nel SIFTI: 01.10.2003

COPERTURA DEL SUOLO

A	m ²	76	EDIFICIO
NE	m ²	3	SUPERFICIE NON EDIFICATA
			- HUMUS

PROPRIETA'

Quote di comproprietà

A 1/4 GANDOLFI MASSIMO, 19.08.1982
Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 1631/30.09.2008
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 780/19.05.2017

B 2/4 GANDOLFI PIERPAOLO, 29.06.1949
Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 1631/30.09.2008
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 780/19.05.2017

C 1/4 GANDOLFI PRISCA, 08.01.1987
Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 1631/30.09.2008
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 780/19.05.2017

SERVITU'

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

Acquarossa, 17.01.2019

ANNOTAZIONI

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 28'851.80 +
INTERESSI E SPESE

grava quota B

DG 635/27.04.2017

- grava pure RF di ACQUAROSSA-LEONTICA part. 731

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 3'679.50 +
INTERESSI E SPESE

grava quota B

DG 1907/14.11.2017

- grava pure RF di ACQUAROSSA-LEONTICA part. 731

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 365'925.25 +
INTERESSI E SPESE

DG 2078/12.12.2017

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 5'010.75 +
INTERESSI E SPESE

grava quota B

DG 2128/20.12.2017

- grava pure RF di ACQUAROSSA-LEONTICA part. 731

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 2'330.40 +
INTERESSI E SPESE

grava quota B

DG 643/30.04.2018

- grava pure RF di ACQUAROSSA-LEONTICA part. 731

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 2'278.70 +
INTERESSI E SPESE

grava quota B

DG 754/30.05.2018

- grava pure RF di ACQUAROSSA-LEONTICA part. 731

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE
(CHF 3'859.55 + INTERESSI E SPESE)

grava quota B

DG 1339/25.09.2018

- grava pure RF di ACQUAROSSA-LEONTICA part. 731

PIGNORAMENTO: CHF 3'814.45 + INTERESSI E SPESE

grava quota B

DG 1482/25.10.2018

Acquarossa, 17.01.2019

- grava pure RF di ACQUAROSSA-LEONTICA part. 731

MENZIONI

PIANO REGOLATORE

DG 235-S/14.04.1994

COMPROPRIETA' COATTIVA

su RF di SERRAVALLE-MALVAGLIA part. 697, QUOTA A 1/6

DG 849/20.05.2003

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

C CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso

FR 318'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 1634/30.09.2008

Società anonima

LIECHTENSTEINISCHE LANDESBANK, VADUZ

DG 1866/29.10.2008

- EMISSIONE IN SOSTITUZIONE E AUMENTO SOMMA. DG. 286/20.3.1989

DG 1634/30.09.2008

D CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso

FR 50'000.00 10.00 % IL PORTATORE

DG 1637/30.09.2008

Società anonima

LIECHTENSTEINISCHE LANDESBANK, VADUZ

DG 1867/29.10.2008

- EMISSIONE IN SOSTITUZIONE DG. 287/20.3.1989

DG 1637/30.09.2008

**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.*

b) Dati catastali

Dal Registro Fondiario definitivo la proprietà risulta composta da:

A) edificio	76 m2
NE) superficie non edificata	
– humus	<u>3 m2</u>
	79 m2

c) Servitù

Nessuna servitù.

d) Oneri fondiari

Nessun onere fondiario.

e) Annotazioni

Restrizione della facoltà di disporre: Fr. 28'851.80 +
interessi e spese
grava quota B
DG 635/27.04.2017
- grava pure RF di Acquarossa – Leontica part. 731

Restrizione della facoltà di disporre: Fr. 3'679.50 +
interessi e spese
grava quota B
DG 1907/14.11.2017
- grava pure RF di Acquarossa – Leontica part. 731

Restrizione della facoltà di disporre: Fr. 365'925.25 +
interessi e spese
DG 2078/12.12.2017

Restrizione della facoltà di disporre: Fr. 5'010.75 +
interessi e spese
grava quota B
DG 2128/20.12.2017
- grava pure RF di Acquarossa – Leontica part. 731

Restrizione della facoltà di disporre: Fr. 2'330.40 +
interessi e spese
grava quota B
DG 643/30.04.2018
- grava pure RF di Acquarossa – Leontica part. 731

Restrizione della facoltà di disporre: Fr. 2'278.70 +
interessi e spese
grava quota B
DG 754/30.05.2018
- grava pure RF di Acquarossa – Leontica part. 731

Restrizione della facoltà di disporre: Fr. 3'859.55 +
interessi e spese
grava quota B
DG 1339/25.09.2018
- grava pure RF di Acquarossa – Leontica part. 731

Pignoramento: Fr. 3'814.45 +
interessi e spese
grava quota B
DG 1482/25.10.2018
- grava pure RF di Acquarossa – Leontica part. 731

f) Menzioni

Piano regolatore
DG 235 - S/14.04.1994

Comproprietà coattiva
Su RF di Serravalle – Malvaglia part. 697, quota a 1/6
DG 849/20.05.2003

g) Descrizione

A) edificio

Tipica casa ticinese presumibilmente edificata nel 1'800 e ristrutturata a tappe negli ultimi decenni, l'ultima nel 2008.

Le murature perimetrali sono in pietra naturale e parzialmente coibentate all'interno.

Quelle divisorie sono in mattoni.

Le impalcature sono tutte massicce.

Il tetto a quattro falde presenta una carpenteria in legno ed una copertura in tegole.

Canali di gronda e discendenti in rame.

Le installazioni elettriche sembrano complete ma devono essere verificate in materia di normative vigenti.

Le installazioni sanitarie sono complete.

Serramenti in legno con doppi vetri tranne per il piano terreno dove sono ancora con vetri semplici.

Protezioni solari mediante gelosie di legno.

Porte interne di legno con cassetta ed ante impiallacciate.

Riscaldamento ad olio combustibile con radiatori su tutti i piani.

Strutturata su quattro piani l'abitazione comprende:

Piano terreno accessibile direttamente dall'entrata principale a sud.
Esso comprende l'atrio, una camera da letto, la lavanderia con doccia ed il locale tecnico con caldaia e serbatoio dell'olio combustibile.

Pavimenti in piastrelle ovunque.

Soffitti rivestiti in perline di legno.

Primo piano accessibile dalla scala interna massiccia e rivestita in piastrelle.

Esso comprende la cucina abitabile, il pranzo – soggiorno con camino ed un servizio con wc - lavabo.

Pavimenti in piastrelle ovunque.

Secondo piano accessibile dalla scala interna massiccia e rivestita in piastrelle.

Esso comprende tre camere da letto ed un servizio con vasca da bagno. Da due delle camere si può accedere al balcone esterno.

Pavimenti in legno per le due camere più grandi ed in piastrelle per l'altra camera ed il servizio.

Piano solaio accessibile dalla scala interna in legno.

Esso comprende uno spazio unico utilizzato come camera e deposito.

Pavimento in legno.

Volume SIA: 760 m³

Grado di manutenzione: discreto - buono

NE) superficie non edificata - humus

Striscia di terreno sul lato nord della casa di nessun utilizzo.

Superficie: 3 m²

Grado di manutenzione: discreto

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	760 m3	494'000.- CHF
NE) superficie non edificata - humus + sedime	79 m2	23'700.- CHF
Valore attuale della proprietà		517'700.- CHF

Il perito:


Arch. Emanuele Mandioni

Acquarossa, 03 aprile 2019



Vista sud – est



Vista sud - ovest



Vista nord - ovest



Vista nord - est