



+41 091 751 85 79

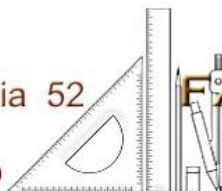


+41 079 240 30 87

E-mail faustomordasini@bluewin.ch

Via Valemaggia 52

6600 Locarno



STUDIO D'INGEGNERIA

FAUSTO MORDASINI

ING. STS-OTIA

Proprietà:

CANDOLFI Andrè, Via Patriziale 4

6600 Solduno

STIMA PERITALE

Fondo base n. 2264 di Losone

Quota di comproprietà coattiva D 1/4 del fondo n. 1228 di Losone

Quota di comproprietà A 1/3 del fondo base n. 262 RFD di

Gambarogno-Contone

Locarno, dicembre 2025

INCARICO

L'ufficio di esecuzione rappr. da Passelli Roberto / Capri Mirko, Settore immobiliare Sopraceneri, c/o Ufficio di esecuzione mi hanno affidato l'incarico di allestire una perizia a valore venale del fondo n. 2264 e quota di comproprietà D 1/4 del fondo 1228 RFD di Losone e quota di comproprietà A 1/3 del fondo n. 262 RFD Gambarogno-Contone.

ALLESTIMENTO DEL RAPPORTO DI STIMA

Per l'allestimento del rapporto ho operato nel seguente modo:

- Presa visione incarico.
- Sopralluogo per visione oggetti rilevamenti e documentazione fotografica.
- Richiesta dati di P.R all'U.tecnico di Losone e Gambarogno - Contone
- Stesura del rapporto e presentazione in **3 copie cartacee oltre invio per mail.**

Gli oggetti non sono inseriti nei beni di pericoli naturali.

Mapp. no. 2264 – Losone**UBICAZIONE**

Il particellare in oggetto di valutazione si trova a Losone in Val Brima.

CONTENUTI

a mq 563 bosco

COSTATAZIONI

Al sopralluogo esperito ho constatato quanto segue:

UBICAZIONE:

L'oggetto da valutare si trova a Losone in zona Val Brima.
Il posto è raggiungibile attraverso via ai Molini e successivamente su via Salita Renecone; strada a fondo cieco.
Il terreno dista circa 50 m in linea d'aria dalla citata strada di basso cabotaggio.
Di questa, il particellare in oggetto è proprietario per 1/4.

CONTENUTI:

Si tratta di un terreno di mq 563 e ricoperto interamente da piante.
Si è in presenza di un terreno indicato nell'estratto censuario come bosco e così va valutato.

Dati tecnici

Si tratta di un terreno indicato come bosco.

Il valore di stima ufficiale è di Fr. 56.00

VALORE

Il terreno non è molto discosto dalla strada a fondo cieco e di basso cabotaggio e poco discosto dal centro di Losone. La zona è sopraelevata e la pendenza è discreta.

Per questi motivi il valore da indicare è di **Fr. 1.--/mq**

VALORE VENALE

a Bosco: mq 563.00 x 1.-- = Fr. 563.00

Arrotondato a: **Fr. 560.00**

Comproprietà in coattiva part. 1228; quota 1/4

Si tratta di una fascia di terreno che separa in maniera orizzontale il particellare in oggetto e il part. 2261.

La definizione è analoga a quella dei 2 terreni citati (bosco)

Il valore di stima ufficiale è di Fr. 17.00

VALORE

Il valore da attribuire è di **Fr. 2--/mq**

Il totale è di mq 44.00 x 2.-- = Fr. 88.00

Quota parte **CANDOLFI Andrè 1/4** da cui:

1/4 di 88 = Fr. 22.00 Arrotondato in **Fr. 20.00**

Mapp. no. 262

Mapp. no. 262 – Gambarogno – Contone**UBICAZIONE**

Il particellare in valutazione mapp. no. 262 si trova nel comune di Gambarogno – Contone e l'ubicazione è Ortascio.

CONTENUTI

a	mq	5'347	PRATO-CAMPO
---	----	-------	-------------

Quote di comproprietà

A	1/3	CANDOLFI ANDRÈ, 23.11.1963
----------	------------	-----------------------------------

B	1/3	CANDOLFI MARSELLA JACQUELINE, 28.11.1965
---	-----	--

C	1/3	CANDOLFI CHRISTIAN, 19.05.1974
---	-----	--------------------------------

COSTATAZIONI

Al sopralluogo esperito ho constatato quanto segue:

UBICAZIONE:

Il terreno di complessivi mq 5'347 si trova nel comune di Gambarogno – Contone e più precisamente a Contone in zona Ortascio.

Il luogo è raggiungibile attraverso la via Cantonale. Poco prima del centro Lipo si prosegue verso monte su via Ortascio fino alla Ferrovia. Attraverso via Imedi si raggiunge il terreno in oggetto che confina a monte con la citata strada.

CONTENUTI:

Si tratta di un terreno non edificato a forma rettangolare e che si trova al di fuori della zona edificabile e in zona agricola (A6).

Il terreno è pianeggiante (v. foto)

Dati tecnici

Il terreno non edificato si trova al di fuori dalla zona edificabile; a forma rettangolare e in funzione anche della superficie (mq 5'347) è da considerare come agricolo. (A6)

Il valore di stima ufficiale è di Fr. 2'138.00

VALORE

Vista la zona di appartenenza e della vicinanza alla strada carrozzabile il valore è quello tipico indicato dal competente ufficio cantonale dell'agricoltura.

Il prezzo di riferimento è indicato in **Fr. 9.00/mq**

VALORE VENALE

$$\text{a mq } 5'347.00 \times 9.00 = \underline{\text{Fr. } 48'123.00}$$

Proprietà Candolfi André 1/3 da cui:

$$1/3 \text{ di } 48'123.00.00 = \underline{\text{Fr. } 16'041.00}$$

Arrotondato in **Fr. 16'000.00**

Riepilogo

Part. no. 2264 Losone	Fr. 560.00
Coattiva 1/4 della 1228	Fr. 20.00
Part. no. 262 Gambarogno- Contone	<u>Fr. 16'000.00</u>
 Totale	 <u>Fr. 16'580.00</u>

Certo di aver operato secondo scienza e coscienza e con la cessione dei diritti d'autore al competente ufficio di esecuzione, ringrazio per l'incarico

Ing. F. Mordasini