

PERIZIA ESTIMATIVA

PROPRIETÀ NEL COMUNE DI SERRAVALLE
SEZIONE DI MALVAGLIA - MAPPALE NUMERO 621 RFD
SIG. ONCELLI NELLO, MALVAGLIA

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

n. iva
CHE-113.362.097



Acquarossa, 21 dicembre 2015

INDICE

1. INTRODUZIONE

- 2. PROPRIETÀ AL MAPPALE NUMERO 621 :**
- a) Analisi della proprietà
 - b) Dati catastali
 - c) Servitù
 - d) Oneri fondiari
 - e) Menzioni
 - f) Descrizione

3. STIMA

ALLEGATI :

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

1. INTRODUZIONE

In data 20 novembre 2015, su richiesta dell'Ufficio di esecuzione di Acquarossa, ho esperito un sopralluogo di accertamento alla proprietà del Signor Oncelli Nello, sita al mappale numero 621 RFD nel Comune di Serravalle (sezione di Malvaglia), per elaborare una perizia estimativa.

2. PROPRIETÀ AL MAPPALE NUMERO 621 RFD

a) Analisi della proprietà

La proprietà si trova in collina del paese di Malvaglia, in località "San Luigi", a quota 415 m.s.m.

In base al Piano Regolatore la parcella si trova in Zona dei Grotti (Gr). In questa zona sono ammessi solo interventi di tipo conservativo senza cambiamento di destinazione e la ricostruzione degli stabili diroccati.

San Luigi è un nucleo di grotti molto bello e soleggiato.

Il mappale è servito da una strada comunale.

b) Dati catastali

Dal Registro Fondiario Definitivo la proprietà risulta composta da:

b) corte	61.- m2
A) fabbricato	37.- m2
	98.- m2

c) Servitù

A) Onere passo pedonale

a favore RF di Serravalle – Malvaglia part. 617, 619, 620

Iscrizione a norma art. 97 Reg. LRF, V* 31.05.1996

d) Oneri fondiari

Nessun onere fondiario.

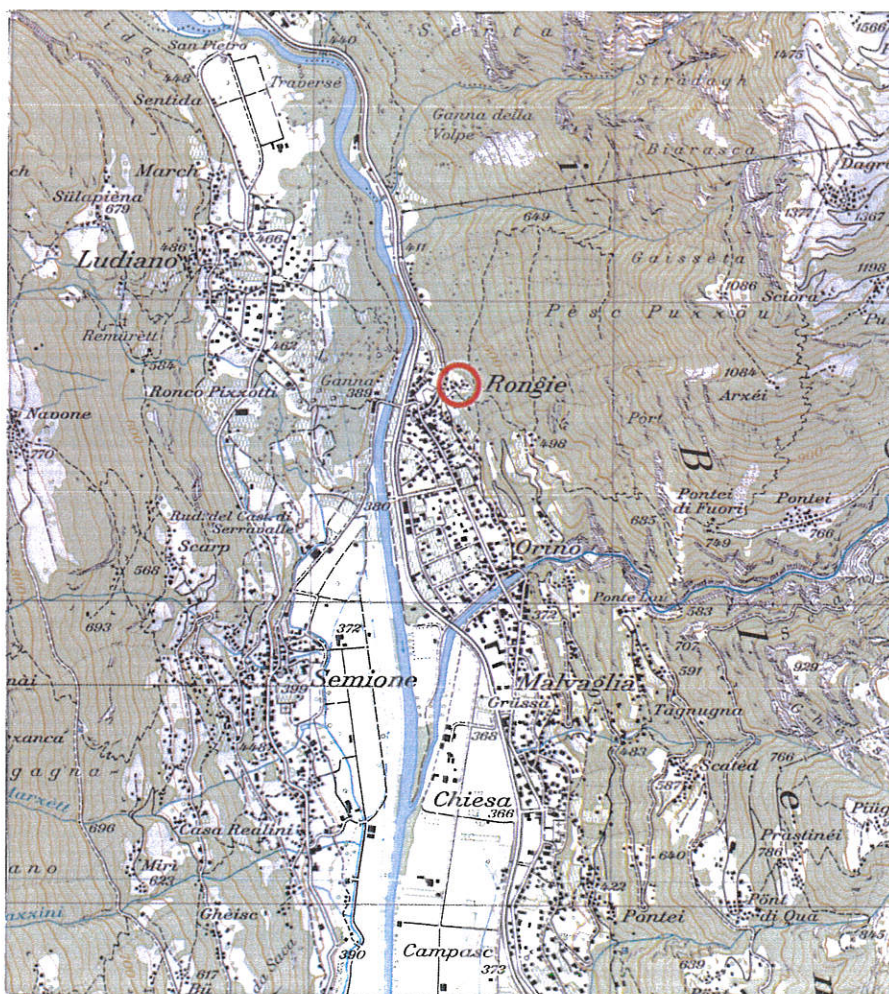
Estratto della carta nazionale 1:25'000

143.000

142.000

141.000

140.000



717.000

718.000

719.000

720.000



Misurazione ufficiale

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



Acquarossa, 30.10.2015

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: SERRAVALLE-MALVAGLIA
Numero fondo: 621 **eGRID:** CH908007260210

Superficie totale: m² 98
Ubicazione: San Luigi
Numero piano: 6
Intavolazione nel SIFTI: 01.10.2003

COPERTURA DEL SUOLO

b m² 61 corte
A m² 37 fabbr.

PROPRIETA'

ONCELLI NELLO, 11.02.1963
Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 191/15.02.2005

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) O. PASSO PEDONALE
a favore RF di SERRAVALLE-MALVAGLIA part. 617, 619, 620
Iscrizione a norma art. 97 Reg. LRF, V* 31.05.1996

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 13'363.40 +
INTERESSI E SPESE
DG 1779/25.11.2013
- grava pure RF di SERRAVALLE-MALVAGLIA part. 4453

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 1'427.95 +
INTERESSI E SPESE
DG 1959/19.12.2013
- grava pure RF di SERRAVALLE-MALVAGLIA part. 4453

Consultazione di venerdì 30 ottobre 2015, ore 10:47

Mirko Capri, Ufficio di esecuzione Locarno (AmmTi)



Acquarossa, 30.10.2015

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 8'512.95 +
INTERESSI E SPESE

DG 397/17.03.2014

- grava pure RF di SERRAVALLE-MALVAGLIA part. 4453

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 4'411.85 +
INTERESSI E SPESE

DG 518/17.04.2014

- grava pure RF di SERRAVALLE-MALVAGLIA part. 4453

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 2'694.25 +
INTERESSI E SPESE

DG 1047/04.08.2014

- grava pure RF di SERRAVALLE-MALVAGLIA part. 4453

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 18'680.95 +
INTERESSI E SPESE

DG 1180/05.09.2014

- grava pure RF di SERRAVALLE-MALVAGLIA part. 4453

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 4'957.70 +
INTERESSI E SPESE

DG 399/07.04.2015

- grava pure RF di SERRAVALLE-MALVAGLIA part. 4453

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 3'679.65 +
INTERESSI E SPESE

DG 757/19.06.2015

- grava pure RF di SERRAVALLE-MALVAGLIA part. 4453

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 18'492.25 +
INTERESSI E SPESE

DG 1549/28.10.2015

- grava pure RF di SERRAVALLE-MALVAGLIA part. 4453

MENZIONI

PIANO REGOLATORE

DG 235-S/14.04.1994

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

Nessuno.

Consultazione di venerdì 30 ottobre 2015, ore 10:47

Mirko Capri, Ufficio di esecuzione Locarno (AmmTi)



Acquarossa, 30.10.2015

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.*

Consultazione di venerdì 30 ottobre 2015, ore 10:47

Mirko Capri, Ufficio di esecuzione Locarno (AmmTi)



Pagina 3 di 3

e) Menzioni

Restrizioni RT – obbligo di coltivazione e divieto di frazionamento (LRPT/SBC)

Iscrizione eseguita dal richiedente, NP 160/14.11.2006

f) Descrizione

b) corte

Superficie prativa davanti al grotto (lato ovest).

Superficie: 61.- m2

A) fabbricato

Grotto allo stato originale con muratura perimetrale in pietra naturale. Soletta con soffitto a volta anch'essa in pietra naturale.

Il tetto è a due falde con carpenteria in legno e copertura in piode.

La porta d'entrata è ancora quella originale in legno.

Sviluppato su due piani l'edificio comprende:

PIANO TERRENO

Accessibile dall'entrata ad ovest, esso comprende uno spazio unico con soffitto a volta.

Il pavimento è in terra.

PIANO SOTTOTETTO

Accessibile da un'apertura sul lato est, esso presenta un'altezza al colmo minima.

Il pavimento è in terra.

Volume SIA: 150.- m3

Grado di manutenzione: discreto

3. STIMA

La stima viene effettuata con riferimento alle condizioni esposte precedentemente.

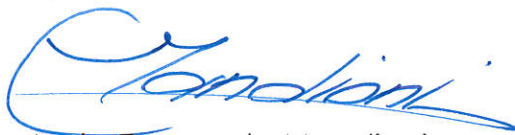
Valore reale = valore della proprietà attuale considerando il deprezzamento e tenendo conto dell'attuale situazione di mercato nella zona dov'è ubicato l'immobile.

VALORE REALE

b) corte + sedime	98.- m2	980.- CHF
A) fabbricato	150.- m3	15'000.- CHF

Valore attuale della proprietà	15'980.- CHF
---------------------------------------	---------------------

Il perito:



Arch. Emanuele Mandioni

Acquarossa, 21 dicembre 2015



Vista ovest



Vista est



Vista sud



Vista interna