



---

## **Vendita abitazione con portico e terreni ai mappali no 67 - 151 - 1584 RFP siti in ONSERNONE sezione GRESSO**

---

Annuncio per la vendita dei seguenti beni immobili siti in territorio del **Comune di Onsernone, Sezione Gresso, zona RFP**, di proprietà del Comune di Onsernone e più precisamente:

**Fondo particella no. 67 mq 51**, quota di  $\frac{1}{4}$ , diroccato

**Fondo particella no. 151 mq 139**, abitazione portico e orto

**Fondo particella no. 1584 mq 25**, incolto

I fondi devono essere acquistati in blocco e possono essere utilizzati quale residenza secondaria.

**Prezzo minimo di vendita: CHF 51'000.--** (franchi cinquantunomila)

Ulteriori informazioni e richieste posso essere inoltrate all'Ufficio tecnico del Comune di Onsernone tramite indirizzo e-mail: [ufficiotecnico@onsernone.swiss](mailto:ufficiotecnico@onsernone.swiss)

Il Municipio di Onsernone



## Evaluation de la valeur commerciale

des fonds RFP no. 67 (1/4), 151 et 1584  
situés dans la Comune di Onsernone – Gresso (TI)  
Propriétaire: République et Canton de Genève

## 1. BASES

Demande d'expertise Expertise demandée par l'avocat Corrado Cavalli, Locarno pour le compte de la République et Canton de Genève afin d'établir la valeur actuelle des fonds RFP no. 67 (1/4), 151 et 1584 de la Commune de Onsernone – Gresso, Canton du Tessin.

Sources: Etude avocat Corrado Cavalli, Locarno  
Commune de Onsernone

Etat des lieux 24 janvier 2019

Date expertise 25 juin 2019

## 2. AVANT-PROPOS

Cette expertise représente une estimation approximative et non détaillée de la valeur commerciale des fonds RFP no. 67 (1/4), 151 et 1584 de la Commune de Onsernone – Gresso ayant pour but de définir un prix de base de vente dans le cadre d'une mise aux enchères publique des biens.

L'élaboration du présent document a été précédée par un examen de la documentation reçue, par l'état des lieux et le relevé des mesures des bâtiments.

## 3. VALEURS DES FONDS

Le calcul des valeurs des fonds a été établi sur les bases suivantes :

- Surfaces des fonds: données extraites des documents officiels reçus, des fiches "schede sommarione" et des extraits du Registre foncier (v. annexes).
- Volumes et surfaces des bâtiments: données de l'Office du Registre foncier cantonal et mesures relevées sur place.
- Valeur des constructions part. 151 (habitation): Fr./m<sup>3</sup> 150.00  
(en prenant compte leur vétusté, les investissements nécessaires à leur remise en état et à leur réutilisation, les difficultés d'accès (seulement sur sentier piétonnier) et du marché actuel local)
- Valeur du terrain: Fr./m<sup>2</sup> 80.00

Selon le Plan d'aménagement de la Commune actuellement en vigueur les constructions sont insérées dans une zone définie comme "Nucleo" (noyau historique traditionnel).

L'habitation RFD no. 151 peut être utilisée comme résidence secondaire, comme confirmé par les services de la Commune - Ufficio tecnico comunale – en date 04.06.2019 (v. annexes).

La valeur vénale de l'habitation a été déterminée au moyen d'une péréquation entre sa valeur métrique et sa valeur de rendement, comme prévu par la Loi cantonale tessinoise "Legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare del Cantone Ticino" et son règlement d'application.

Dans le cas où le copropriétaire du fond RFP 67 aurait l'intention d'exercer son droit de préemption légal (art. 681 CC) cela n'aurait pas de répercussions économiques sur les valeurs attribuées aux autres fonds (RFP 151 e 1584).

En conclusion, comme figurant sur les fiches de calcul aux pages 4, 5 et 6, aux biens RFP no. 67 (1/4), 151 et 1584 de la Commune de Onsernone – Gresso, comprenant la maison d'habitation et les terrains annexes sont attribuées les valeurs suivantes arrondies:

RFP 67 (1/4)	CHF	1'000.00
RFP 151	CHF	107'000.00
RFP 1584	CHF	2'000.00
<b>TOTAL</b>	<b>CHF</b>	<b>110'000.00</b>



Franco Patà architetto  
Locarno, le 25 juin 2019

#### 4. FICHES DE CALCUL

République et Canton de Genève  
Estimation de la valeur de la propriété

fondo no.: RFP 67

Commune de: Onsernone

Frazione:

Gresso



DESCRIPTION DU FOND

RFP 67	diroccato	m <sup>2</sup>	51	m <sup>3</sup>	0
	surface/volume	m <sup>2</sup>	51	m <sup>3</sup>	0
Zone PR	nucleo				

VALEUR METRIQUE

Bâtiments	m <sup>3</sup>	-	x Fr./m <sup>3</sup>	-	Fr.	0.00
	m <sup>3</sup>	-	x Fr./m <sup>3</sup>	-	Fr.	0.00
Terrain	terreno compl.	m <sup>2</sup>	-	x Fr./m <sup>2</sup>	Fr.	0.00
	Terreno eccedente	m <sup>2</sup>	-	x Fr./m <sup>2</sup>	Fr.	0.00
	Terreno rimanente	m <sup>2</sup>	51.00	x Fr./m <sup>2</sup>	80.00	Fr. 4'080.00
Aménagements ext.		m <sup>2</sup>	51.00	x Fr./m <sup>2</sup>	-	Fr. 0.00
Coûts secondaires				5.00%	Fr.	0.00
Totale bâtiments + terrain					Fr.	4'080.00
Valeur métrique (arrondie)					Fr.	4'000.00

VALEUR DE RENDEMENT

Loyer mensuel	Fr.	-	
Loyer annuel	Fr.	-	
Taux hypothécaire de base		3.00%	
Taux suppl.		1.50%	
Taux de capitalisation total		4.50%	
Valeur de rendement	Fr.	-	4.50%
Valeur de rendement (arrondie)	Fr.	-	0.00

VALEUR VENALE

Facteur de pondération	0	
Valeur vénale pondérée	NE DISPOSANT PAS DE LA VALEUR DE RENDEMENT LA VALEUR VENALE EST BASEE UNIQUEMENT SUR LA VALEUR METRIQUE	Fr. 4'000.00
<b>Valeur vénale RFP 67 (1/4)</b>		<b>Fr. 1'000.00</b>



République et Canton de Genève  
 Estimation de la valeur de la propriété  
 fondo no.: RFP 151

Commune de: Onsernone

Frazione: Gresso



#### DESCRIPTION DU FOND

RFP 151	A abitazione	m <sup>2</sup>	61	m <sup>3</sup>	488
	B portico	m <sup>2</sup>	29	m <sup>3</sup>	174
	c orto	m <sup>2</sup>	49	m <sup>3</sup>	0
	surface/volume	m <sup>2</sup>	139	m <sup>3</sup>	662
Zone PR	nucleo				

#### VALEUR METRIQUE

Bâtiments	A abitazione	m <sup>3</sup>	488.00	x Fr./m <sup>3</sup>	150.00	Fr.	73'200.00
	B portico	m <sup>3</sup>	174.00	x Fr./m <sup>3</sup>	75.00	Fr.	13'050.00
Terrain	terreno compl.	m <sup>2</sup>	139.00	x Fr./m <sup>2</sup>	80.00	Fr.	11'120.00
	Terreno eccedente	m <sup>2</sup>	-	x Fr./m <sup>2</sup>	-	Fr.	0.00
	Terreno rimanente	m <sup>2</sup>	-	x Fr./m <sup>2</sup>	-	Fr.	0.00
Aménagements ext.		m <sup>2</sup>	49.00	x Fr./m <sup>2</sup>	100.00	Fr.	4'900.00
Coûts sEcondaires					5.00%	Fr.	4'557.50
Totale bâtiments + terrain						Fr.	106'827.50
Valeur métrique (arrondie)						Fr.	107'000.00

#### VALEUR DE RENDEMENT

Loyer mensuel	Fr.	400.00			
Loyer annuel	Fr.	4'800.00			
Taux hypothécaire de base		3.00%			
Taux suppl.		1.50%			
Taux de capitalisation total		4.50%			
Valeur de rendement	Fr.	4'800.00	:	4.50%	
Valeur de rendement (arrondie)				Fr.	107'000.00

#### VALEUR VENALE

Facteur de pondération	4	
Valeur vénale pondérée	$\frac{107'000.-- + (107'000.-- \times 1)}{1 + 1}$	Fr.
Valeur vénale		Fr.
		107'000.00

République et Canton de Genève  
Estimation de la valeur de la propriété

fondo no.: RFP 1584

Commune de: Onsernone

Frazione:

Gresso



DESCRIPTION DU FOND

RFP 1584	incolto	m <sup>2</sup>	25	m <sup>3</sup>	0
	surface/volume	m <sup>2</sup>	25	m <sup>3</sup>	0
Zone PR	nucleo				

VALEUR METRIQUE

Bâtiments	m <sup>3</sup>	-	x Fr./m <sup>3</sup>	-	Fr.	0.00	
	m <sup>3</sup>	-	x Fr./m <sup>3</sup>	-	Fr.	0.00	
Terrain	terreno compl.	m <sup>2</sup>	-	x Fr./m <sup>2</sup>	-	Fr.	0.00
	Terrreno eccedente	m <sup>2</sup>	-	x Fr./m <sup>2</sup>	-	Fr.	0.00
	Terrreno rimanente	m <sup>2</sup>	25.00	x Fr./m <sup>2</sup>	80.00	Fr.	2'000.00
Aménagements ext.		m <sup>2</sup>	25.00	x Fr./m <sup>2</sup>	-	Fr.	0.00
Coûts secondaires				5.00%	Fr.	0.00	
Totale bâtiments + terrain					Fr.	2'000.00	
Valeur métrique (arrondie)					Fr.	2'000.00	

VALEUR DE RENDEMENT

Loyer mensuel	Fr.	-	
Loyer annuel	Fr.	-	
Taux hypothécaire de base		3.00%	
Taux suppl.		1.50%	
Taux de capitalisation total		4.50%	
Valeur de rendement	Fr.	-	4.50%
Valeur de rendement (arrondie)	Fr.		0.00

VALEUR VENALE

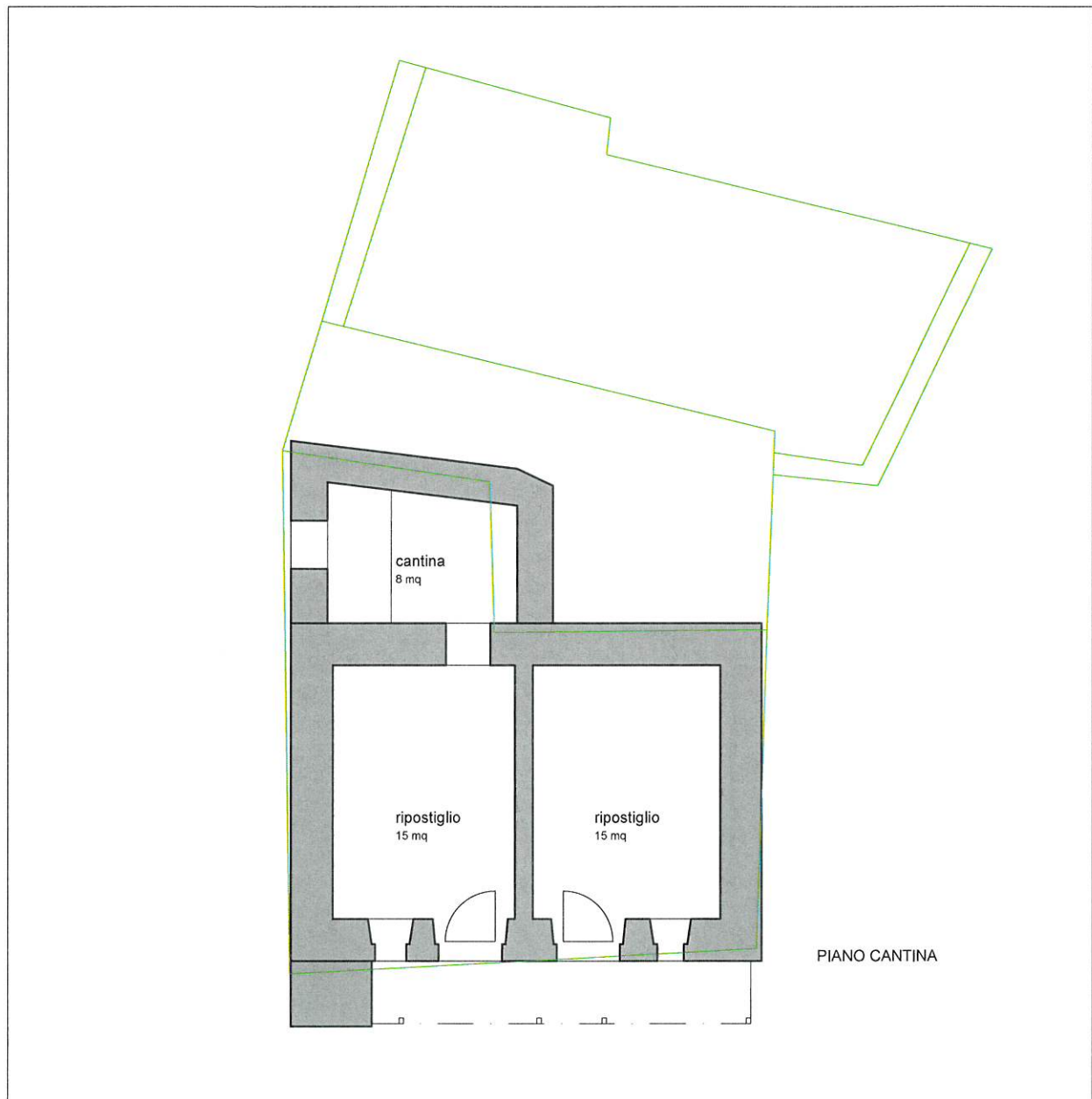
Facteur de pondération	0	
Valeur vénale pondérée	NE DISPOSANT PAS DE LA VALEUR DE RENDEMENT LA VALEUR VENALE EST BASEE UNIQUEMENT SUR LA VALEUR METRIQUE	Fr.
Valeur vénale		Fr.
		2'000.00

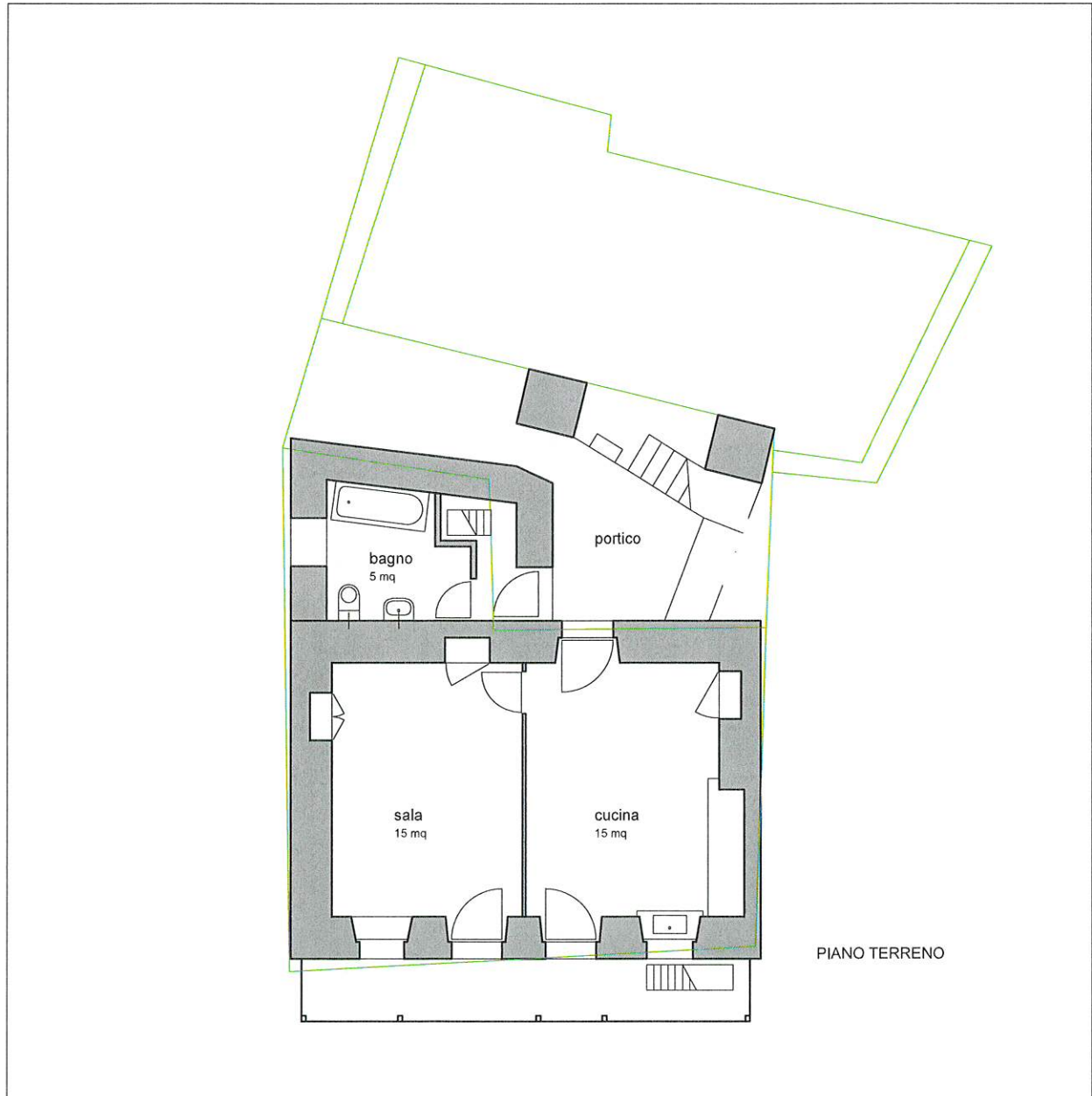


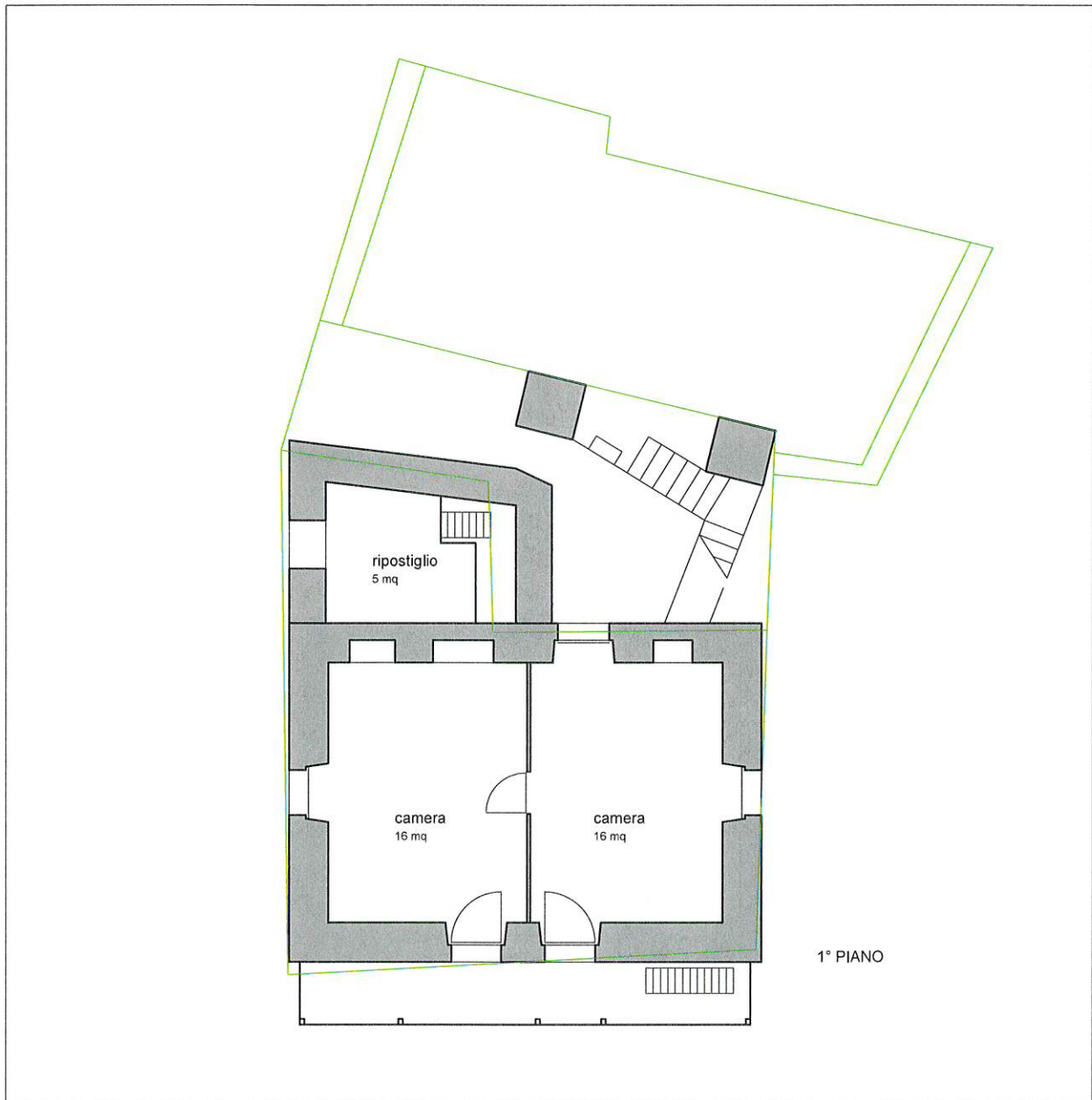
## **5. ANNEXES**

- Plan de situation 1 :500
- Plan étages 1 :100
- Copie mail Commune de Onsernone du 04.06.2019
- Extraits Registre foncier
- Relevés photographiques

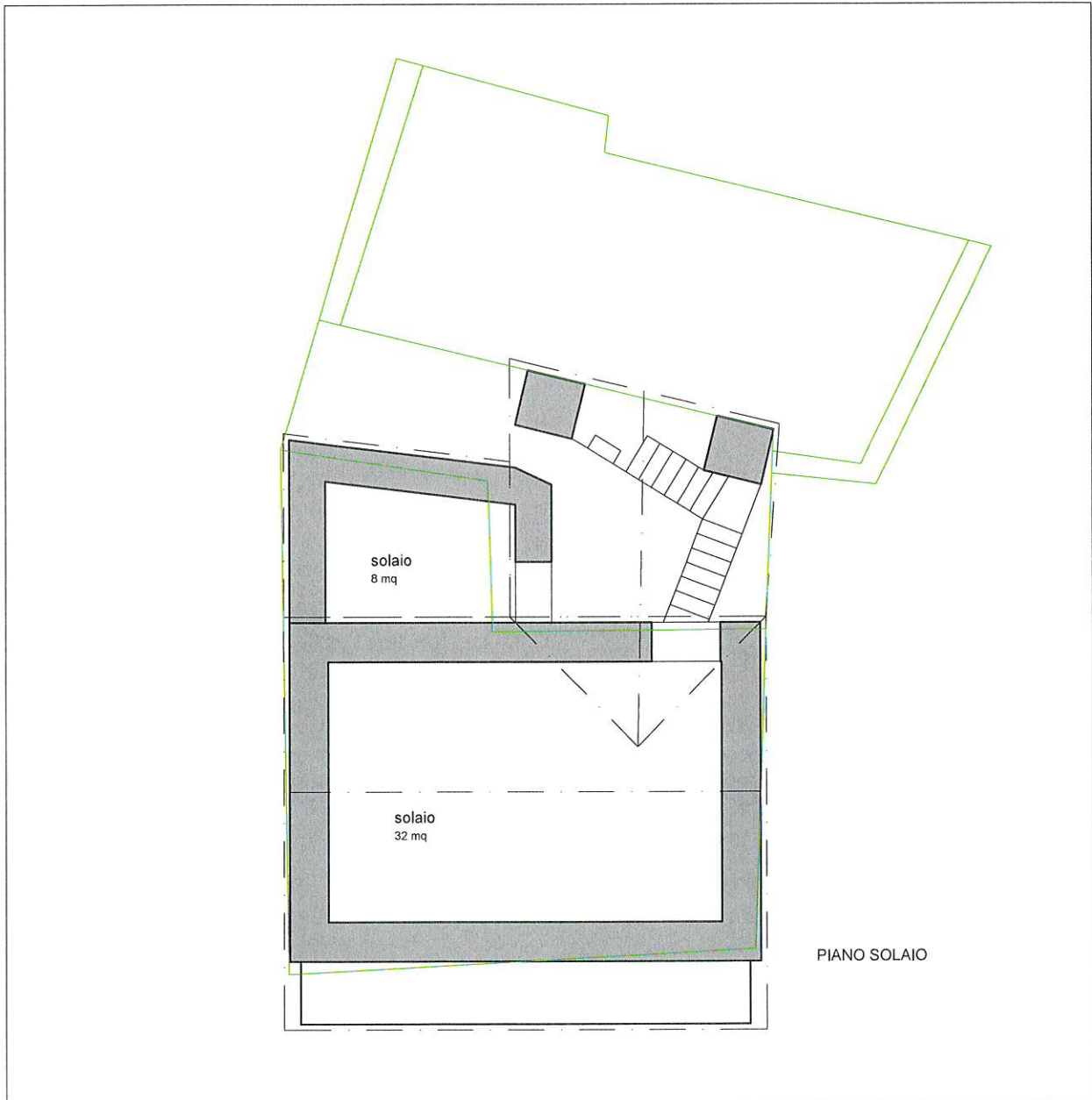












De: comune@onsernone.swiss  
Objet: Re: Perizia valutazione fondo 151 Gresso  
Date: 4 juin 2019 16:43  
À: patà franco patap-g@bluewin.ch



Egregio Sig arch Patà

con la presente le confermo innanzitutto che il fondo è inserito nella zona del Nucleo di Gresso e che le vigenti NAPR non escludono per tale comprensorio l'utilizzazione a scopo di residenza secondaria.

Non trattandosi di una nuova abitazione vincolata all'utilizzo primario non vi sono ulteriori limiti.

Con i migliori saluti

PER LA CANCELLERIA COMUNALE  
Il V/Segretario  
Marco Barri

Aperture Cancellerie

Russo  
Martedì e Giovedì dalle ore 14.00 alle ore 16.30  
Telefono: 091/797.13.15  
Fax: 091/797.13.34  
e-mail: comune@onsernone.swiss  
sito web: www.onsernone.swiss

Loco  
Tutti i giorni dal Lunedì al Venerdì  
dalle ore 08.00 alle ore 12.00  
Telefono: 091/797.12.51

PER LA CANCELLERIA COMUNALE  
Il V/Segretario  
Marco Barri

Aperture Cancellerie

Russo  
Martedì e Giovedì dalle ore 14.00 alle ore 16.30  
Telefono: 091/797.13.15  
Fax: 091/797.13.34  
e-mail: comune@onsernone.swiss  
sito web: www.onsernone.swiss

Loco  
Tutti i giorni dal Lunedì al Venerdì  
dalle ore 08.00 alle ore 12.00  
Telefono: 091/797.12.51

Il 04.06.2019 15:58 patà franco ha scritto:

Buongiorno,  
come discusso al telefono, nell'ambito di una stima del valore del fondo menzionato, mi permetto chiedervi se esistono vincoli particolari in merito alla sua utilizzazione futura come casa secondaria, specialmente in caso di vendita e riattazione. Vi segnalo che l'ultima proprietaria, la signora Marcelline Suzanne Garbani di Ginevra la utilizzava già come casa di vacanza. Ringrazio per la collaborazione e porgo i più cordiali saluti.  
Franco Patà  
Patà e Perret-Gentil architetti  
Via Cittadella 7  
6600 Locarno  
Tel 091 751 91 07  
patap-g@bluewin.ch

(Modulo B)

**Estratto dai registri censuari del Comune di Onsernone sez. di Gresso**

Beni intestati a: **GARBANI Marcelline Suzanne 15.06.1921 1/4**  
**GARBANI NERINI Marco Franco 25.04.1948 3/4**

Numero di mappa	NOME LOCALE	GENERE DI COLTURA	Superficie
67	Gresso	diroccato	51
			<u>51</u>

**FISCALMENTE:**

Valore globale di stima

Fr. 1'382.00

NB1: dati dettagliati stima ufficiale: vedi sommarione allegato.

NB2: le superfici indicate nella scheda stima possono differire rispetto a quelle della misurazione in vigore. I valori di stima non sono associati ai dati della misurazione

La loro gestione è di competenza dell'ufficio cantonale di stima, viale Portone 12, 6500 Bellinzona.

NB: per quanto attiene le servitù costituite e iscritte a Registro Fondiario e successivi aggiornamenti, è valido unicamente l'estratto mutazioni e servitù rilasciato dal competente Ufficio dei Registri.


MURALTO, 21.03.2019

IL GEOMETRA REVISORE  
ING. ANTONIO BARUDONI



Tassa Fr. 48.00



Comune		Sezione		Fondo No.			
ONSERNONE		GRESSO		67			
Scheda No.	Pag.No.	Intestazione del fondo					
<p><b>Volture</b></p> <p>a) GARBANI Marcelline Suzanne, 15.06.1921 1 / 4</p> <p>b) GARBANI NERINI Marco Franco, 25.04.1948 3 / 4</p>							
Mut. No.	Intav. R.F.						
303	24-05-96						
534	22-03-10						
551	10-12-10						
574	28-02-12						
578	10-10-12						
603	27-08-14						
<b>SOMMARIO</b>							
Mutazioni confine e colture		Sub. o num. seq.	Copertura del suolo e oggetti	Superficie m <sup>2</sup>	Tipo oggetto stimato	Superficie oggetto m <sup>2</sup>	Stima oggetto CHF
Mut. No.	Data						
			diroccato	51	Terreno eccedente	51	1'382.00
					Tot. superficie fondo	51	
					1. Edif. accessorio	51	
					Valore globale stima		1'382.00
<b>ESTRATTO DELLA STIMA UFFICIALE</b>							
<b>OSSERVAZIONI</b>							
							
<p><b>NB: i dati dell'estratto stima non sono associati ai dati del sommario e del Registro Fondiario</b></p>							
DATA DI STAMPA GEOMETRA		Misurazione ufficiale		Pag.No.			
21-03-2019		EVENTO STIMA		Segue: Scheda No:			
		01-01-2017					



**(Modulo B)**

**Estratto dai registri censuari del Comune di Onsernone sez. di Gresso**

Beni intestati a: **GARBANI Marcelline Suzanne 15.06.1921**

Numero di mappa	NOME LOCALE	GENERE DI COLTURA	Superficie
151	Gresso	A abitazione	61
		B portico	29
		c orto	49
			<u>139</u>

**FISCALMENTE:**

Valore globale di stima

Fr. 57'008.00

NB1: dati dettagliati stima ufficiale: vedi sommarione allegato.

NB2: le superfici indicate nella scheda stima possono differire rispetto a quelle della misurazione in vigore. I valori di stima non sono associati ai dati della misurazione

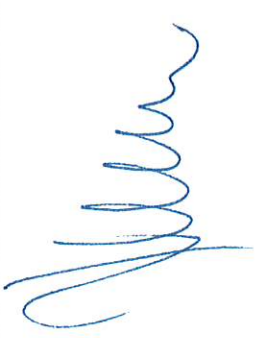
La loro gestione è di competenza dell'ufficio cantonale di stima, viale Portone 12, 6500 Bellinzona.

NB: per quanto attiene le servitù costituite e iscritte a Registro Fondiario e successivi aggiornamenti, è valido unicamente l'estratto mutazioni e servitù rilasciato dal competente Ufficio dei Registri.

MURALTO, 21.03.2019

IL GEOMETRA REVISORE  
ING. ANTONIO BARUDONI



<b>Comune</b> ONSERNONE		<b>Sezione</b> GRESSO		<b>Fondo No.</b> 151
<b>Scheda No.</b>		<b>Pag.No.</b>		<b>Plano No.</b>
<b>Volture</b>		<b>Intestazione del fondo</b>		1
<b>Mut. No.</b> 551	<b>Intav. R.F.</b> 1.0-1.2-10	GARBANI Marcelline Suzanne, 15.06.1921		<b>Nome locale</b> Gresso
				<b>No. vecchia mappa / RT</b> 58 59 60
<b>SOMMARIO</b>		<b>ESTRATTO DELLA STIMA UFFICIALE</b>		
<b>Mutazioni confine e colture</b>	<b>Sub. o num. seq.</b>	<b>Copertura del suolo e oggetti</b>	<b>Superficie m<sup>2</sup></b>	<b>Stima oggetto CHF</b>
<b>Mut. No.</b>	<b>Data</b>			
	A	abitazione	61	139
	B	portico	29	-----
	C	orto	49	139
			-----	-----
			139	50'952.00
			-----	3'252.00
			-----	-----
			-----	57'008.00
		<b>Tipo oggetto stimato</b>	<b>Superficie oggetto m<sup>2</sup></b>	<b>Stima oggetto CHF</b>
		Terreno complementare	139	2'804.00
		Tot. superficie fondo	139	-----
		1. Edif. principale	61	50'952.00
		2. Edif. accessorio	29	3'252.00
		Valore globale stima	-----	-----
			-----	57'008.00
<b>OSSERVAZIONI</b>				
				
<b>NB: i dati dell'estratto stima non sono associati ai dati del sommario e del Registro Fondiario</b>				
<b>DATA DI STAMPA GEOMETRA</b> 21-03-2019		<b>Misurazione ufficiale</b>		<b>Segue: Scheda No:</b>
		<b>EVENTO STIMA</b> 01-01-2017		<b>Pag.No.</b>

**(Modulo B)**

**Estratto dai registri censuari del Comune di Onsernone sez. di Gresso**

Beni intestati a: **GARBANI Marcelline Suzanne 15.06.1921**

Numero di mappa	NOME LOCALE	GENERE DI COLTURA	Superficie
1584	Gresso	incolto	25
			<u>25</u>

**FISCALMENTE:**

Valore globale di stima

Fr. 338.00

NB1: dati dettagliati stima ufficiale: vedi sommarione allegato.

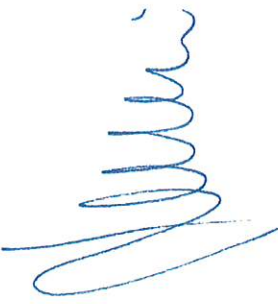
NB2: le superfici indicate nella scheda stima possono differire rispetto a quelle della misurazione in vigore. I valori di stima non sono associati ai dati della misurazione

La loro gestione è di competenza dell'ufficio cantonale di stima, viale Portone 12, 6500 Bellinzona.

NB: per quanto attiene le servitù costituite e iscritte a Registro Fondiario e successivi aggiornamenti, è valido unicamente l'estratto mutazioni e servitù rilasciato dal competente Ufficio dei Registri.

MURALTO, 21.03.2019

IL GEOMETRA REVISORE  
ING. ANTONIO BARUDONI

<b>Comune</b> ONSERNONE		<b>Sezione</b> GRESSO		<b>Fondo No.</b> 1584
<b>Scheda No.</b>		<b>Pag.No.</b>		<b>Piano No.</b>
<b>Volture</b>		<b>Intestazione del fondo</b>		1
<b>Mut. No.</b>	<b>Intav. R.F.</b>	GARBANI Marcelline Suzanne, 15.06.1921		
551	10-12-10			
				<b>Nome locale</b> Grosso
				<b>No. vecchia mappa / RT</b> 57a
		<b>OSSERVAZIONI</b>		
				

SOMMARIONE			ESTRATTO DELLA STIMA UFFICIALE			
Mutazioni confine e colture	Sub. o num. seq.	Copertura del suolo e oggetti	Superficie m <sup>2</sup>	Tipo oggetto stimato	Superficie oggetto m <sup>2</sup>	Stima oggetto CHF
		incolto	25	Terreno eccedente	25	338.00
				Tot. superficie fondo	25	
				Valore globale stima		338.00

<b>DATA DI STAMPA GEOMETRA</b> 21-03-2019		<b>Misurazione ufficiale</b>		<b>EVENTO STIMA</b> 01-01-2017	<b>Segue: Scheda No:</b>	<b>Pag.No.</b>
<b>NB: i dati dell'estratto stima non sono associati ai dati del sommario e del Registro Fondiario</b>						



RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE – ETATS DES LIEUX DU 24.01.2019

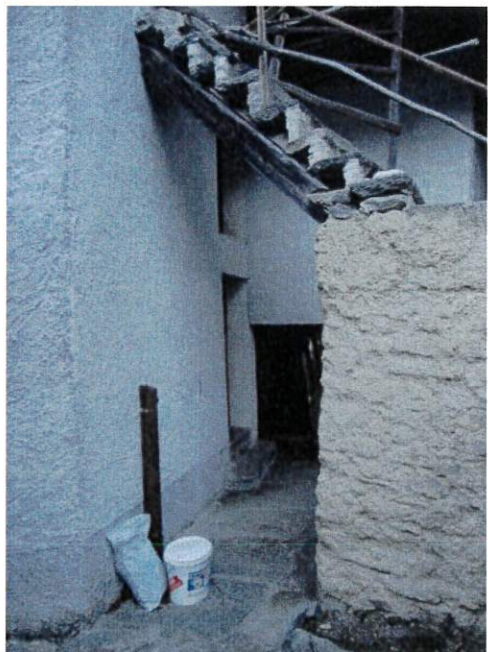
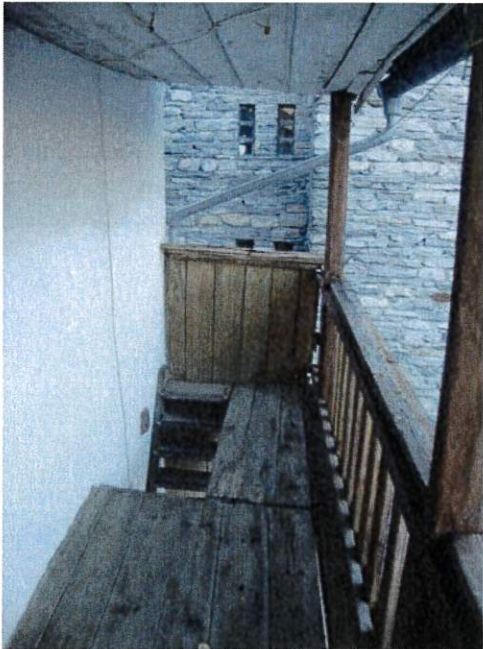
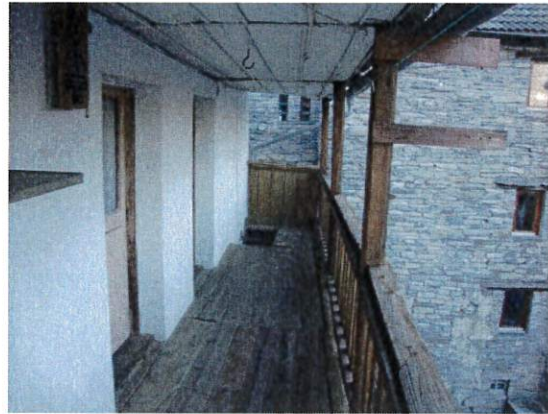
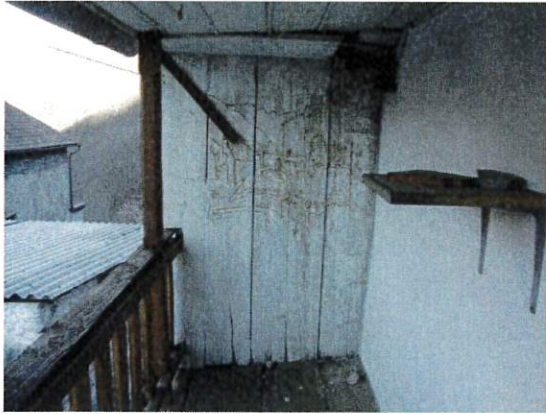
RFP 67 – terrain – ruines



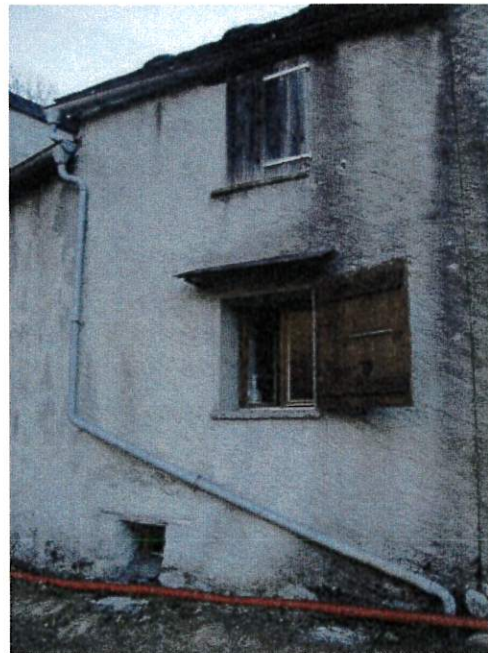
RFP 151 – maison d'habitation





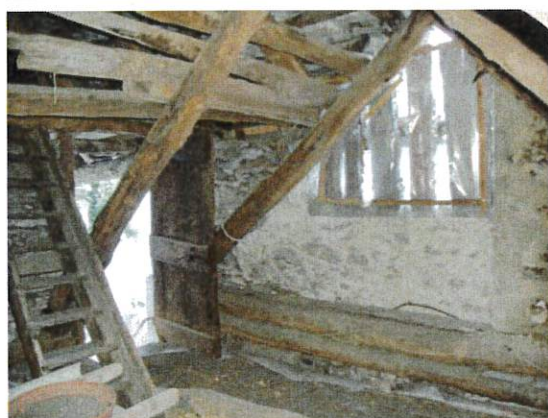








RFP 151 – maison d'habitation – espaces intérieurs



combles

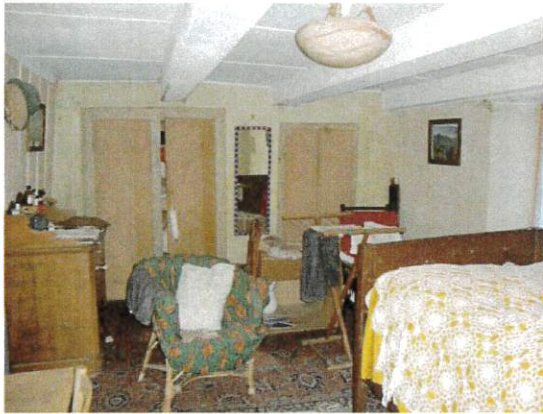


remise – au-dessus de la salle de bain

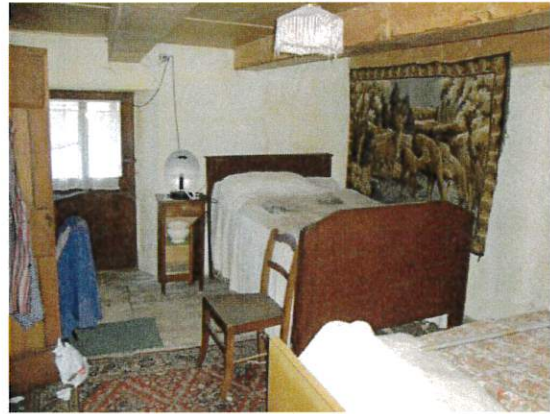




salle de bain



chambre 1



chambre 2



chambre 1



salon



cuisine



RFP 1584 – terrain





