

Roberto Barberis

Ingegnere civile

Perito immobiliare e  
giudiziario

Diplomato SUP  
scuola universitaria  
professionale

Diploma SUPSI  
of advaced studies  
in real estate valuation

Membro OTIA  
organizzazione ticinese  
ingegneri e architetti

Membro CSEA  
collège suisse des expert  
architectes

Iscritto nel REG  
registro svizzero degli  
ingegneri e architetti

La Strada da Corgnora 8  
6574 Vira (Gambarogno)

Tel +41 (91) 780 40 71  
Fax +41 (91) 780 40 72  
Natel +41 (79) 780 40 00

e-mail  
info@barberis.ch

## PERIZIA ESTIMATIVA

relativa al valore venale di una proprietà

|             |  |
|-------------|--|
| Richiedente | Comune di Gambarogno<br>via Cantonale 138, 6573 Magadino |
|-------------|--|

|         |  |
|---------|--|
| Oggetto | Fondo edificato nel comune di Gambarogno / sezione di Sant'Abbondio<br>mappale No. 100 |
|---------|--|



|               |                |
|---------------|----------------|
| Valore venale | Fr. 643'000. - |
|---------------|----------------|

|                                     |                            |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Giorno di riferimento<br>e validità | 15 febbraio 2018 / 12 mesi |
|-------------------------------------|----------------------------|

|        |                       |
|--------|-----------------------|
| Perito | Ing. Roberto Barberis |
|--------|-----------------------|

## SOMMARIO

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| SOMMARIO.....                        | 2  |
| PREMESSA.....                        | 3  |
| 1. Mandato.....                      | 3  |
| 2. Situazione iniziale.....          | 3  |
| 3. Valore venale degli immobili..... | 4  |
| DESCRIZIONE DELL'OGGETTO.....        | 5  |
| 4. Oggetto della stima.....          | 5  |
| 5. Descrizione della proprietà.....  | 7  |
| VALORE VENALE DELLA PROPRIETÀ.....   | 9  |
| 6. Metodo di valutazione.....        | 9  |
| 7. Valore venale.....                | 9  |
| ALLEGATI.....                        | 12 |
| 8. Allegati.....                     | 12 |

## PREMESSA

### 1. Mandato

La presente perizia viene allestita su incarico del Municipio di Gambarogno allo scopo di dare un valore reale alla proprietà fondo no. 100 RFD Gambarogno / sezione di Sant'Abbondio.

La valutazione si basa sulle raccomandazioni della SVS (Swiss Valuation Standard) nelle quali le maggiori associazioni di categoria come la SVIT, il CEI e RICS definiscono gli standard minimi per una perizia immobiliare.

### 2. Situazione iniziale

#### 2.1. Base documentazione

La presente perizia è stata svolta sulle seguenti basi:

- ) estratto di mappa (non ufficiale);
- ) estratto del registro fondiario / sommarione;
- ) piano regolatore comunale;
- ) sopralluogo delle condizioni locali.

#### 2.2. Sopralluogo

Durante il sopralluogo il perito ha potuto visionare l'immobile sia internamente sia esternamente.

#### 2.3. Giorno di riferimento, validità

Quale giorno di riferimento della perizia è stato fissato il giorno della perizia, con validità 12 mesi.

I valori calcolati hanno validità per il periodo stabilito e fino a che circostanze effettive, economiche e giuridiche o altri fattori influenti non subiscano modifiche.

Questa perizia viene allestita quale perizia di parte su incarico del comune di Gambarogno. Ha validità unicamente per il summenzionato committente e solo per lo scopo di valutazione di cui al punto 1. Il perito declina ogni responsabilità in caso di altro utilizzo di questa perizia o parti di essa.

### 3. Valore venale degli immobili

#### 3.1. Definizione

Secondo la formulazione del tribunale Federale, per valore venale è considerato "il prezzo ottenuto in operazioni immobiliari, concluse nella stessa regione, relative a fondi di ubicazione e qualità uguali o analoghe a condizioni usuali". Per definizione corrisponde al prezzo di mercato che la maggior parte del gruppo di compratori tipici dell'oggetto è disposta a pagare.

Il valore venale da calcolare tiene conto di tutti i fattori dell'influsso che potrebbero incidere sul prezzo d'acquisto considerato dai potenziali compratori, in particolare la domanda riscontrata per l'oggetto della stima, i canoni locativi ottenibili e sostenibili, la qualità e i rischi nonché i costi che dovranno essere sostenuti in futuro.

#### 3.2. Questioni tecniche, questioni giuridiche

Di regola le perizie del valore venale sono tenute a rispondere unicamente a domande di carattere tecnico. Le questioni giuridiche sono di competenza dei giuristi.

Laddove è chiamata ed esprimersi su questioni giuridiche (scelta del metodo, scenari, ecc.), la presente perizia rimane dentro i limiti della risposta alle questioni di natura tecnica e, inoltre, senza garanzia alcuna.

#### 3.3. Circostanze particolari, riserve

La struttura architettonica esistente viene valutata con un sopralluogo semplice.

Le componenti edilizie non accessibili come le condotte sottotraccia o i materiali rivestiti non vengono portate alla luce. Si presuppone che le loro condizioni corrispondano al normale utilizzo senza influssi dannosi esterni.

Non vengono effettuati calcoli statici per gli elementi portanti. Si declina ogni responsabilità per difetti di costruzione o danni non riconoscibili senza ulteriori indagini.

## DESCRIZIONE DELL'OGGETTO

### 4. Oggetto della stima

#### 4.1. Ubicazione

L'oggetto da stimare si trova nel nucleo di Ranzo nel comune di Gambarogno.

È raggiungibile con mezzi veicolari ma non dispone di posti auto propri.

Posteggi pubblici e fermata bus nelle vicinanze.



Estratto da GeoAdmin

#### 4.2. Registro fondiario

##### Copertura del suolo e oggetti

Dati riportati nel RFD \*

|                  | Superficie *  |
|------------------|---------------|
| Corte            | 7 mq          |
| Abitazione       | 78 mq         |
| Portico/Terrazza | 12 mq         |
| Rustico          | 49 mq         |
| Lavatoio         | 3mq           |
|                  | <b>149 mq</b> |

Dati riportati nel Sommarione \*\*

|                      | Superficie ** |
|----------------------|---------------|
| Strada, sentiero     | 2 mq          |
| Rivestimento in duro | 4 mq          |
| Edificio             | 91 mq         |
| Edificio             | 52 mq         |
|                      | <b>149 mq</b> |



Estratto da tiGeo.ch

Le coperture del suolo riportati nel registro fondiario definitivo corrispondono come superficie totale ma non nei singoli oggetti. Per quanto visibile sul posto i dati corretti sono quelli riportati nel sommario, quelli del registro fondiario si riferiscono presumibilmente alla situazione precedente la ristrutturazione eseguita negli anni ottanta.

Queste indicazioni necessitano di un aggiornamento da parte del geometra revisore. Al fine della perizia vengono considerate le superfici riportate nel sommario.

#### Servitù e oneri fondiari

Verso il mappale 101 esiste un diritto di apertura e un diritto di semplice luce rispettivamente un onere di costruzione in deroga alla distanza legale.

Per il dettaglio si rimanda alle schede negli allegati.

### 4.3. Stima ufficiale

#### Valore di stima:





|                         | <u>Stima</u>       |
|-------------------------|--------------------|
| Terreno complementare   | 29'064 fr. *       |
| A. Edificio abitativo   | 191'120 fr. *      |
| B. Edificio accessorio  | 0 fr. *            |
| C. Edificio Accessorio  | 0 fr. *            |
| E. Edificio accessorio  | <u>0 fr. *</u>     |
| Valore di stima globale | <u>220'184 fr.</u> |

\* Dati ripresi da RFD

I dati riportati nel registro fondiario corrispondono ai dati riportati nel sommario ma di fatto non alla situazione rilevata sul posto, vedi copertura del suolo. Il valore di stima degli accessori è stato calcolato come sedime e quindi compreso nel valore del terreno complementare.

Per il dettaglio si rimanda alle singole schede negli allegati.

### 4.4. Piano regolatore

|   |                                |
|---|--------------------------------|
|  | NV3 nucleo di villaggio (PR85) |
|  | Strada                         |
|  | Corsi d'acqua                  |
|  | Esondazione lago               |



\* Documento conforme alla decisione del Consiglio di Stato n°5952 del 23 dicembre 2014 aggiornato alla STA n. 90.20111.61 del 29 aprile 2015.

Estratto dal piano delle zone



Dal piano delle zone del PR del comune di Gambarogno attualmente in vigore\*, la particella 100 è ubicata in zona NV3 nucleo di villaggio per la quale vale l'art. 33 per i tipi d'intervento e l'art. 53 per i posteggi.

Per il dettaglio si rimanda alle schede negli allegati.

#### 4.5. Osservazione

Le informazioni di cui al punto 4 non hanno alcuna valenza giuridica. Vincolante è solamente la documentazione ufficiale rilasciata dai rispettivi uffici competenti.

## 5. Descrizione della proprietà

### 5.1. Edificio

#### Struttura e finiture

Si tratta di un vecchio edificio che a suo tempo ospitava un negozietto di paese. Acquistato dall'allora comune di Sant'Abbondio è stato riattato nella seconda metà degli anni ottanta (progetto 1985) ricavando tre appartamenti. La struttura architettonica originale dell'abitazione è stata mantenuta mentre il rustico, la terrazza e il lavatoio tutt'ora indicati a registro fondiario non esistono più.

L'edificio si sviluppa su tre piani. Al piano terra troviamo un appartamento di 3 locali e un grande locale deposito indipendente; al primo piano un appartamento di 4 locali, al 2° piano un appartamento di 3 locali. Ogni appartamento è accessibile in modo indipendente, nessun collegamento interno.

La costruzione è di tipo massiccio con pareti perimetrali in sasso di circa 60 cm di spessore, facciate intonacate, serramenti in legno con vetri isolanti, persiane sulle finestre ai piani superiori, rolladen sulle finestre al piano terra, tetto a quattro falde con copertura in tegole.

All'interno i pavimenti sono in parte rivestiti con piastrelle (cucina, bagni e corridoi) e in parte in legno (camere da letto). I soffitti negli appartamenti al 1° e 2° piano sono ribassati. Ve da presupporre che le vecchie solette siano state mantenute.

#### Impiantistica e arredo

Gli impianti sanitari ed elettrici sono semplici come pure l'arredo della cucina.

L'edificio non è riscaldato se non con stufe a legna e alcuni radiatori elettrici: piano terra con stufa a pellet, appartamento 1°P con stufa a legna, 2° piano stufa a pellet e radiatori elettrici. Secondo quanto dichiarato dall'inquilina la stufa a legna è stata costruita a sue spese.

Non esiste un locale lavanderia. Ogni appartamento dispone di una lavatrice nell'appartamento.

#### Stato di manutenzione

Sulle pareti esterne si ravvisa alcune crepe e uno scrostamento generalizzato dell'intonaco dovuto a umidità ascendente e in alcuni punti anche per infiltrazione. Vedi foto di dettaglio negli allegati.

#### Disposizione dei locali (rilievo)

Vedi rilievo effettuato dal perito a titolo indicativo riportato negli allegati.

#### Attuale utilizzo

Gli appartamenti sono attualmente affittati con contratti di locazione a tempo indeterminato. Gli attuali affitti non sono stati aumentati dal 1991 – 2002 – 2003.

#### 5.2. Sistemazione esterna

##### Corte

Al primo piano, a sud/est l'abitazione si apre su un generoso cortile chiuso su tre lati la cui funzionalità è compromessa dalla scala di accesso verso l'appartamento al piano superiore.

#### 5.3. Considerazioni edificatorie

L'edificio nello stato attuale è ancora abitabile ma non risponde più agli standard tecnici delle nuove esigenze ambientali ed energetiche. Si pone pertanto la questione della sua manutenzione.

Il problema principale è il riscaldamento, l'isolazione termica e i segni d'infiltrazione d'acqua che non possono essere risolti con una manutenzione ordinaria. A medio termine bisogna pertanto prevedere un intervento sostanziale.

Per la perizia questo significa che l'edificio ha ormai raggiunto il suo ciclo di vita che sarà poi ripreso nel calcolo della sua vetustà.

La presenza di radon che pregiudica l'utilizzo al PT verrà considerato come elemento di valore negativo per la correzione di valore.



## VALORE VENALE DELLA PROPRIETÀ

### 6. Metodo di valutazione

Come metodo di valutazione viene utilizzato il metodo MEV considerando i seguenti elementi di valore: valore a reddito, vetustà, presenza di radon accertata.

#### 6.1. Valore locativo

Gli attuali affitti non sono mai stati aumentati dalla firma dei contratti di locazione (2001 – 2002 -2003). In considerazione delle caratteristiche specifiche della proprietà, della sua ubicazione, delle possibilità edificatorie e del suo attuale utilizzo, vengono utilizzati gli affitti potenzialmente sostenibili: 700. - CHF per l'appartamento al piano terra, 900. - CHF per l'appartamento al 1° piano, 1'000. - CHF per l'appartamento al 2° piano.

#### 6.2. Tasso di capitalizzazione

Il tasso d'interesse viene utilizzato come tasso di capitalizzazione per il finanziamento dell'oggetto, per il quale si presuppone una quota ipotecaria pari all'60% e un tasso ipotecario 3.00%.

#### 6.3. Costi annui

Si stima un normale onere di spesa per l'esercizio, la manutenzione, le riparazioni e l'amministrazione dell'immobile.

#### 6.4. Volume edificato

Volume SIA<sub>116</sub>

Da calcolo separato: abitazione 911 mc, locali accessori 293 mc

### 7. Valore venale

#### 7.1. Valore di reddito non deprezzato

Reddito appartamenti

|                           |                  |   |   |               |                 |
|---------------------------|------------------|---|---|---------------|-----------------|
| Reddito sostenibile       | Appartamento PT  | 1 | x | 800 fr/mese   | 9'600 fr//anno  |
|                           | Appartamento 1°P | 1 | x | 1'000 fr/mese | 12'000 fr//anno |
|                           | Appartamento 2°P | 1 | x | 1'000 fr/mese | 12'000 fr//anno |
| Valore locativo effettivo |                  |   |   |               | 33'600 fr//anno |

Tasso di capitalizzazione

|                         |  |          |            |
|-------------------------|--|----------|------------|
| Tasso interesse netto   | CT 60 % al 3.00 %<br>CP 40 % al 3.00 % | } 3.00 % | 23'442 fr. |
| Costi annui             | costi d'esercizio                      | 0.30 %   | 2'344 fr.  |
|                         | manutenzione/riparazione               | 0.40 %   | 3'126 fr.  |
|                         | rischio di ricezione della locazione   | 0.05 %   | 391 fr.    |
|                         | amministrazione                        | 0.05 %   | 391 fr.    |
| Accantonamenti          | per i rinnovi ciclici                  | 0.50 %   | 3'907 fr.  |
| Tasso interesse lordo = | tasso di capitalizzazione              | 4.30 %   | 33'600 fr. |

} 6'251 fr.

Valore di reddito sostenibile

|         |   |                    |
|---------|---|--------------------|
| Reddito | Valore locativo                           | 33'600.00 fr.      |
|         | Tasso d'interesse lordo                   | 4.30 %             |
| EV1     | VdR = Reddito : Tasso di capitalizzazione | <u>781'395 fr.</u> |

## 7.2. Vetustà

Costi di riproduzione

|        |                                      |                    |                    |
|--------|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| CCC 1  | nessun valore riconosciuto           |                    |                    |
| CCC 2  | costruzione principale               | 911 mc x 550 fr/mc | 501'050 fr.        |
|        | costruzione secondaria               | 293 mc x 250 fr/mc | 73'250 fr.         |
| CCC 4: | allacciamenti                        | forfait            | 10'000 fr.         |
|        | esterno                              | forfait            | 15'000 fr.         |
| CCC 5: | costi accessori                      | 5% (CCC 2-4)       | 29'965 fr.         |
|        | Totale costi di riproduzione CCC 2-5 |                    | <u>629'265 fr.</u> |

Struttura soggetta a rinnovi

|                       |  |             |
|-----------------------|--|-------------|
| Costi di riproduzione | CCC 2-5                                    | 629'265 fr. |
| Ciclo di rinnovo      | In % dei costi di riproduzione             | <u>45 %</u> |
| Costi di rinnovo      | Ciclo di rinnovo % x Costi di riproduzione | 283'169 fr  |

Età tecnica

| Componente            | DVC (anni)       | ET (anni)                    |
|-----------------------|------------------|------------------------------|
| Rivestimento edificio | 60               | 32                           |
| Installazioni         | 45               | 32                           |
| Allestimenti          | 35               | 32                           |
| Media                 | 47               | 32                           |
|                       | Ciclo di rinnovo | Età al momento della perizia |

Vetustà

|                         |                                      |                     |
|-------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| Vetustà ad oggi         | Tasso base                           | 4.30 %              |
|                         | Costi di rinnovo                     | 283'169 fr.         |
|                         | DVC (ciclo di rinnovo)               | 47 anni             |
|                         | ET (Età tecnica)                     | 32 anni             |
| Accantonamento all'anno | Fattore Endwert ( 47 anni ; 4.30 % ) | 144.971             |
|                         | Costi di rinnovo: fat.Endwert        | 1'953 fr.           |
| Accantonamenti ad oggi  | Fattore Endwert ( 32 anni ; 4.30 % ) | 66.204              |
|                         | Accantonamento annuale x Fat.Endwert | 129'316 fr.         |
| EV2                     | Vetustà = Saldo accantonamenti       | <u>-129'316 fr.</u> |

## 7.3. Lavori immediati

|     |   |         |                    |
|-----|---|---------|--------------------|
| EV3 | Intervento urgente per eliminare il radon | forfait | <u>-10'000 fr.</u> |
|-----|---|---------|--------------------|

## 7.4. Valore venale

|                                      |  |  |                           |
|--------------------------------------|--|--|---------------------------|
| Elemento di valore:                  |  |  |                           |
| EV1                                  | Valore di reddito non deprezzato         |  | 781'395 fr.               |
| EV2                                  | Vetustà tecnica                          |  | <u>-129'316 fr.</u>       |
| EV3                                  | Interventi urgenti per presenza di radon |  | -10'000 fr.               |
| <b>Valore venale arrotondato in:</b> |  |  | <b><u>650'000 fr.</u></b> |

Gambarogno, 15 febbraio 2018

Ing. Roberto Barberis

## ALLEGATI

### 8. Allegati

|       |  |    |
|-------|--|----|
| I.    | Documentazione fotografica .....           | 13 |
| II.   | Estratto di mappa .....                    | 15 |
| III.  | Facciate .....                             | 16 |
| IV.   | Rilievo indicativo .....                   | 17 |
| V.    | Estratto dal registro fondiario .....      | 21 |
| VI.   | Valore di stima ufficiale .....            | 23 |
| VII.  | Estratto di sommario .....                 | 24 |
| VIII. | Estratto di PR e normative in vigore ..... | 25 |

I. Documentazione fotografica



foto 1 Vista da Nord



foto 2 Vista da Sud/Ovest



foto 3 Vista da Ovest



foto 4 Vista da Sud/Est



foto 5 Vista sul cortile



foto 6 Vista sul cortile



foto 7 dettaglio



foto 8 dettaglio



foto 9 dettaglio



foto 10 dettaglio



II. Estratto di mappa

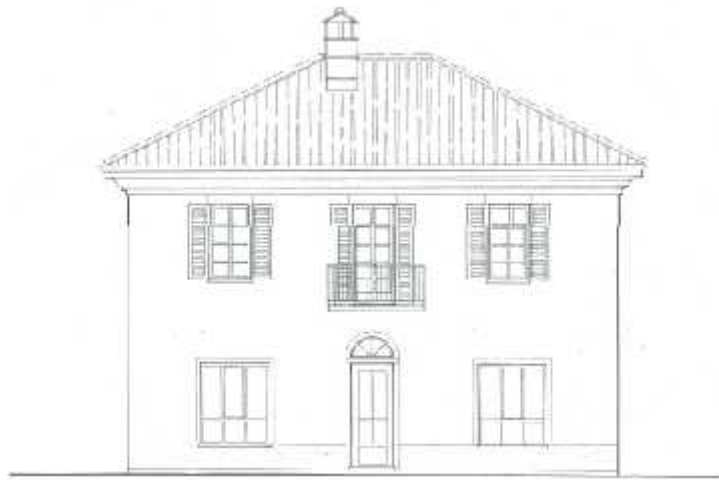


img. 1



III. Facciate

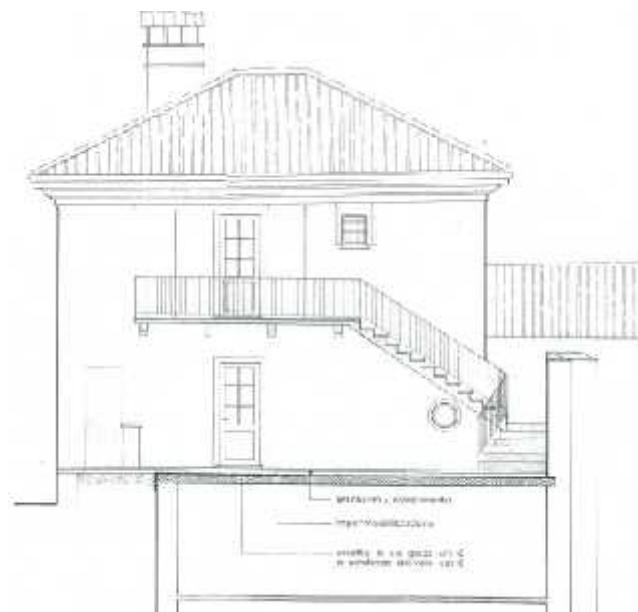
Nord/Ovest



Sud/Ovest

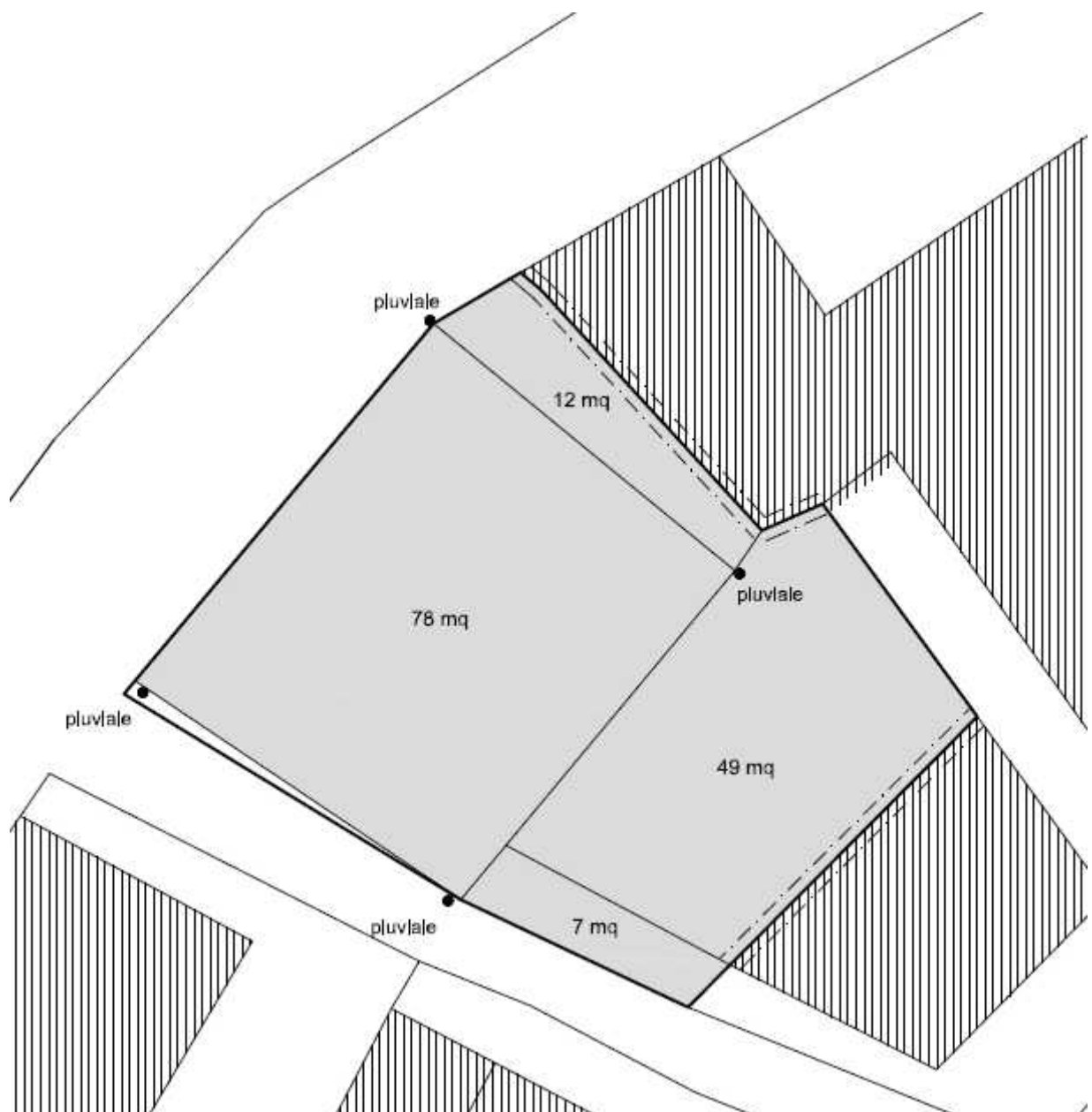


Sud/Est

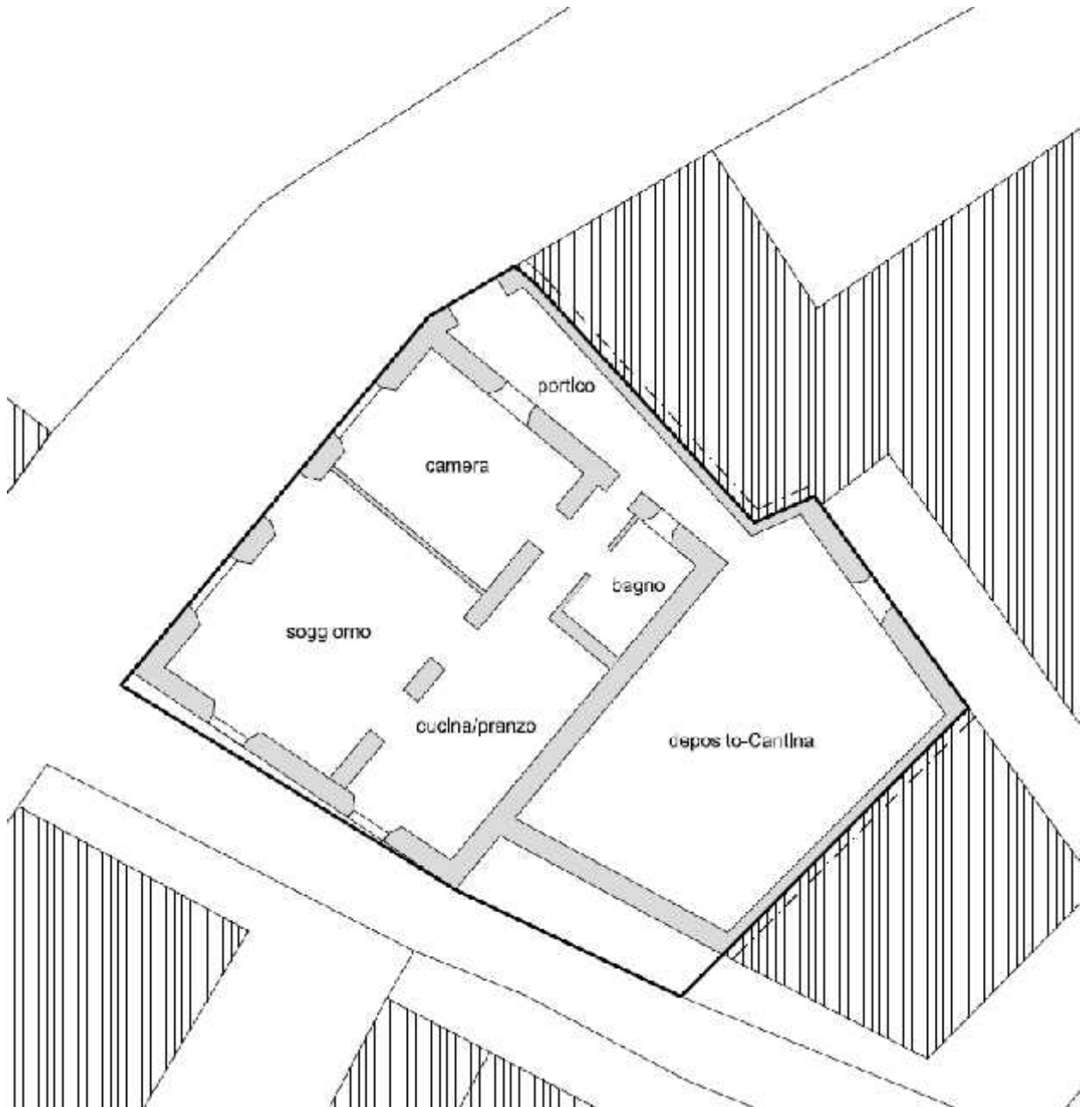


## IV. Rilievo indicativo

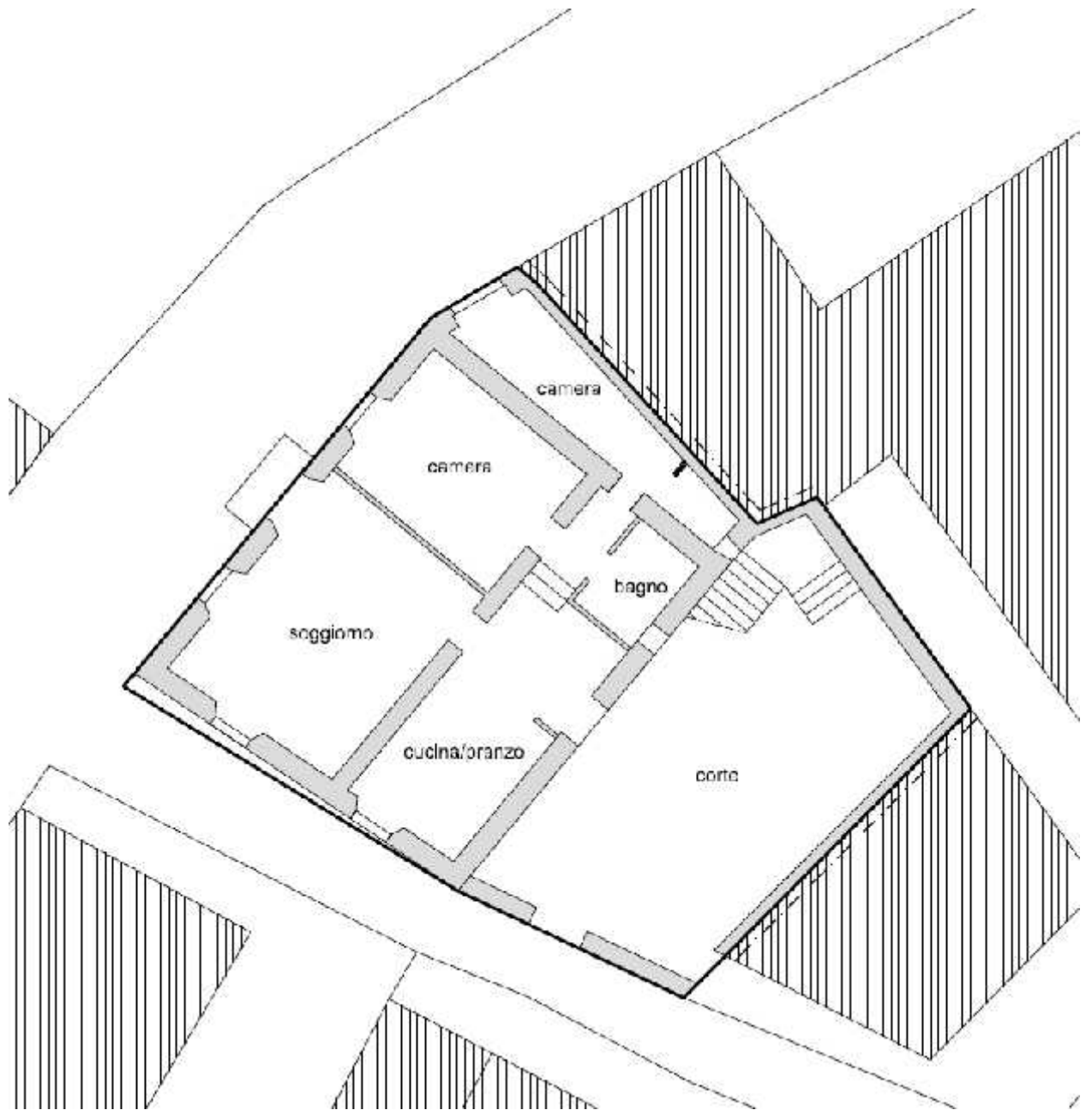
## SUDDIVISIONE DELLA SUPERFICIE EDIFICATA



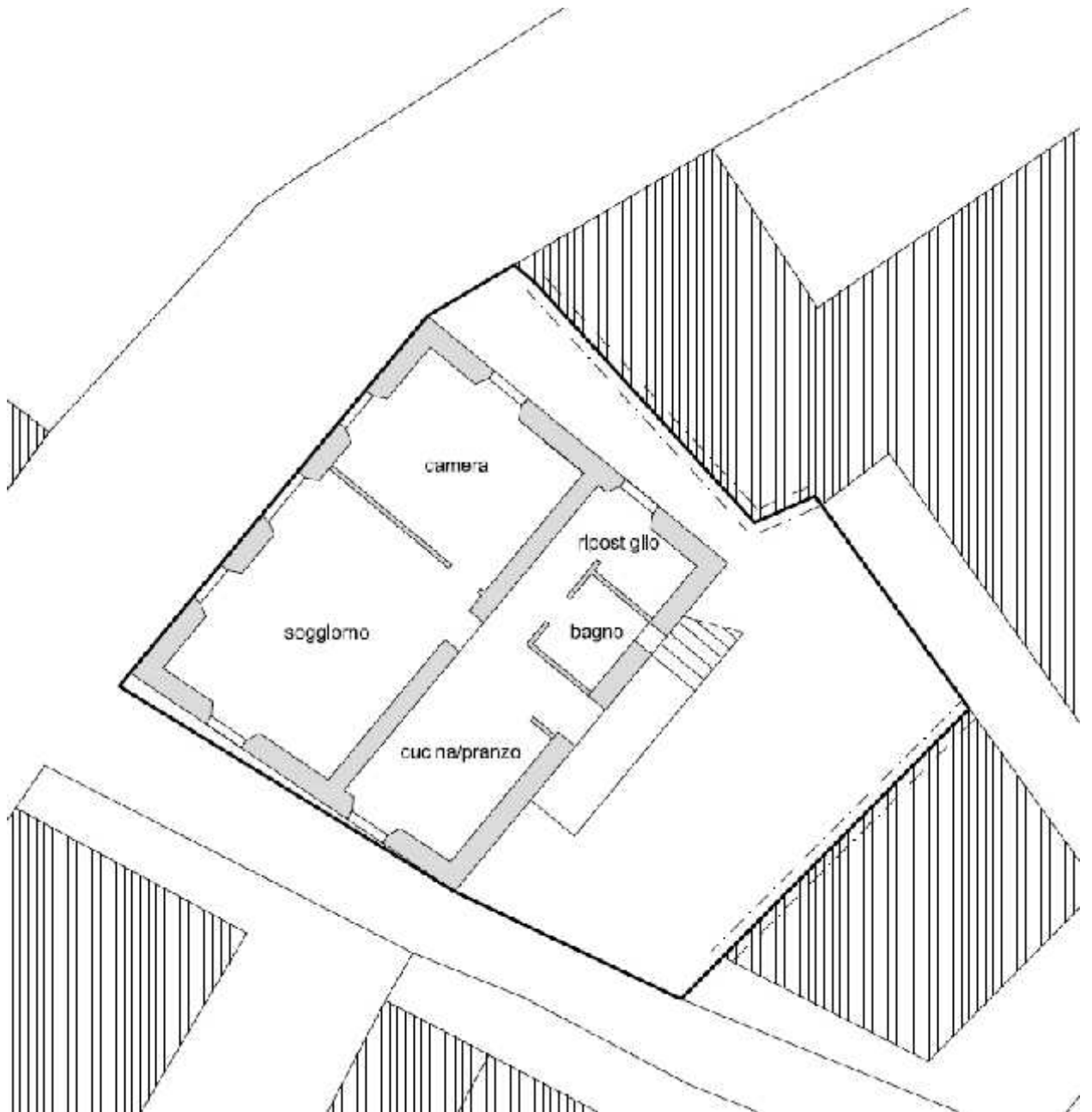
## PIANO TERRA



1° PIANO



2° PIANO



## V. Estratto dal registro fondiario

telefono  
fax

Ufficio dei registri  
del distretto di Locarno  
Registro fondiario definitivo  
Via della Posta 9  
6600 Locarno  
091 816 11 61  
091 816 11 69

Repubblica e Cantone Ticino  
Dipartimento delle istituzioni  
Divisione della giustizia

Locarno, 14.03.2018

img. 4

### DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

**Comune:** GAMBAROGNO-SANT'ABBONDIO  
**Numero fondo:** 100 eGRID: CH229188020797

Superficie totale: m<sup>2</sup> 149  
Ubicazione: Ranzo  
Numero piano: 1  
Intavolazione nel SIFTI: 30.11.1999

#### COPERTURA DEL SUOLO

|   |                |    |                  |
|---|----------------|----|------------------|
| d | m <sup>2</sup> | 7  | corte            |
| A | m <sup>2</sup> | 78 | abitazione       |
| B | m <sup>2</sup> | 12 | portico/terrazza |
| C | m <sup>2</sup> | 49 | rustico          |
| E | m <sup>2</sup> | 3  | lavatoio         |

#### PROPRIETA'

COMUNE DEL GAMBAROGNO  
Modo di acquisto  
COMPRAVENDITA, DG 11723/02.11.1983

#### SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) D. APERTURE  
a carico RF di GAMBAROGNO-SANT'ABBONDIO part. 101  
Minuta 12.09.1952

B) D. SEMPLICE LUCE AL GABINETTO AL II.P  
a carico RF di GAMBAROGNO-SANT'ABBONDIO part. 101  
Minuta 12.09.1952

C) O. COSTRUZIONE IN DEROGA ALLA DISTANZA LEGALE  
a favore RF di GAMBAROGNO-SANT'ABBONDIO part. 101  
Minuta 12.09.1952

D) O. COSTRUZIONE IN DEROGA ALLA DISTANZA LEGALE  
a favore RF di GAMBAROGNO-SANT'ABBONDIO part. 101  
Minuta 12.09.1952

#### ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

Comune di GAMBAROGNO (SANT'ABBONDIO), fondo 100, estratto

Locamo, 14.03.2018

**MENZIONI**

PRECARIO NR. 7801  
con RF di GAMBAROGNO-SANT'ABBONDIO part. 67  
Minuta 12.09.1952

PIANO REGOLATORE  
DG 682/17.01.1986

*Queste informazioni non hanno alcuna valenza giuridica. Vincolante è solamente l'estratto ufficiale rilasciato dal competente Ufficio dei registri distrettuale.*



## VI. Valore di stima ufficiale

|                        |  |  |
|------------------------|--|--|
|                        | Ufficio stima<br>Stabile Patria<br>Viale Portone 12<br>6501 Bellinzona | Repubblica e Cantone Ticino<br>Dipartimento delle finanze e dell'economia<br>Divisione dell'economia |
| telefono               | 091 814 18 71<br>091 814 18 73   |  |
| fax                    | 091 814 18 79  |  |
| Bellinzona, 15.03.2018 |  |  |

img. 5

## VALORI UFFICIALI DI STIMA PER FONDO RFD

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017

Comune di Gambarogno-Sant'Abbondio

Fondo 100

Superficie totale m<sup>2</sup> 149

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Valore globale di stima | 220'184.00 CHF |
|-------------------------|----------------|

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

**Terreno**

| Descrizione           | Sedime (m <sup>2</sup> ) | Stima (CHF) |
|-----------------------|--------------------------|-------------|
| Terreno complementare | 149 m <sup>2</sup>       | 29'06.00    |

**Edifici**

| Descrizione           | Sedime (m <sup>2</sup> ) | Stima (CHF) |
|-----------------------|--------------------------|-------------|
| A Edificio abitativo  | 78                       | 191'120.00  |
| B Edificio accessorio | 12                       | Solo sedime |
| C Edificio accessorio | 49                       | Solo sedime |
| E Edificio accessorio | 3                        | Solo sedime |

*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.*

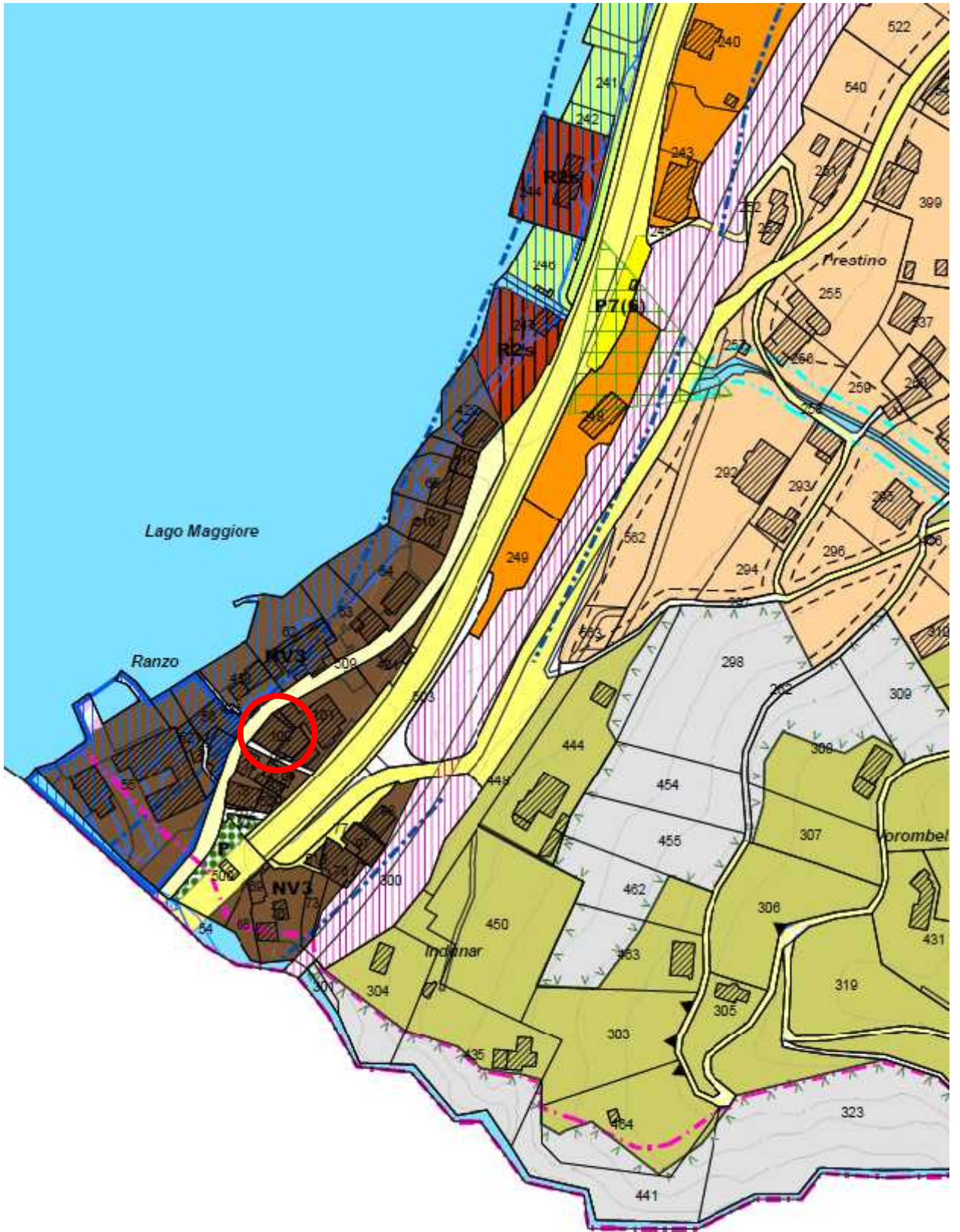
## VII. Estratto di sommario

img. 6

| Comune   |             | GAMBAROGNO            |                                | Sezione S. ABBONDIO            |                       | Fondo No. 100 PAR     |                   |              |
|--|-------------|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|--------------|
| Scheda No. 82  |             | Pag. No. 1            |                                | Intestazione del fondo         |                       |                       |                   |              |
| Vulture  |             | Particella            |                                |                                |                       | Piano No.             |                   |              |
| Mut. No.   | Intav. R.F. |                       |                                |                                |                       | 1                     |                   |              |
| 1144   | 02-11-1983  | Comune del Gambarogno |                                |                                |                       | Nome locale           |                   |              |
| 1898   | 26-04-2010  |                       |                                |                                |                       | Ranzo                 |                   |              |
|  |             |                       |                                |                                |                       | No. vecchia mappaRT   |                   |              |
| SOMMARIONE   |             |                       |                                | ESTRATTO DELLA STIMA UFFICIALE |                       |                       |                   |              |
| Mutazioni confini e colture  |             | Sub. o mm. seq.       | Copertura del suolo e oggetti  | Superficie mq                  | Tipo oggetto stimato  | Superficie oggetto mq | Stima oggetto CHF | OSSERVAZIONI |
| Mut. No.   | Data        |                       |                                |                                |                       |                       |                   |              |
| 1034   | 01-1981     |                       | Strada, sentiero               | 2,00                           | Terrano complementare | 149,00                | 29 064,00         |              |
| 2049   | 20-08-2015  |                       | Altra sup. a rivestimento duro | 4,00                           | Tot. superficie fondo | 149,00                |                   |              |
| STIME04  | 31-12-2004  | 100A                  | Edificio                       | 91,00                          | A.Edificio principale | 78,00                 | 191 120,00        |              |
|  |             | 100C                  | Edificio                       | 52,00                          | B.Edificio accessorio | 12,00                 | 0,00              |              |
|  |             |                       |                                | 149,00                         | C.Edificio accessorio | 49,00                 | 0,00              |              |
|  |             |                       |                                |                                | E.Edificio accessorio | 3,00                  | 0,00              |              |
|  |             |                       |                                |                                | Valore globale stima  |                       | 220 184,00        |              |
|  |             |                       |                                |                                |                       |                       |                   |              |
|  |             |                       |                                |                                |                       |                       |                   |              |
|  |             |                       |                                |                                |                       |                       |                   |              |
| NB: I dati dell'estratto di stima non sono associati ai dati del sommario e del Registro Fondiario |             |                       |                                |                                |                       |                       |                   |              |
| DATA STAMPA UFFICIO TECNICO  |             | Misurazione ufficiale |                                | EVENTO STIMA                   |                       | 01-Jan-2017           |                   |              |

DOCUMENTO NON UFFICIALE

VIII. Estratto di PR e normative in vigore



img. 7



**Art. 33**  
**Definizione**  
**degli interventi**  
**nei nuclei di**  
**villaggio**

1. Il riattamento: ossia il risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione.
2. la trasformazione: ossia il risanamento di un edificio con cambiamenti di destinazione, senza ampliamenti.
3. la ricostruzione: ossia il ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti.
4. l'ampliamento: ovvero aumenti della superficie edificata e della volumetria di un edificio esistente, tali da non snaturare l'edificio ed il suo ambiente.
5. combinazione tra gli interventi sopracitati in quanto non snaturino le strutture edilizie e le caratteristiche ambientali esistenti.

Di norma sono escluse sopraelevazioni in particolare la quota del colmo delle costruzioni non accessorie deve essere mantenuta.  
 Deroghe sono permesse allo scopo di un miglior inserimento urbanistico-architettonico per edifici o parti di essi notoriamente più bassi.

**Art. 33 quater**  
**Zona NV 3**

1. Comprende i seguenti nuclei:  
 Comune di Caviano:  
 Caviano, Scaiano  
  
 Comune di Gerra:  
 Ronco, Riva, Scimiana  
  
 Comune di Magadino:  
 Quartino, Cadepezzo, Magadino Superiore, Orgnana  
  
 Comune di Piazzogna:  
 Alabardia, Piazzogna  
  
 Comune di S. Abbondio:  
 Calgiano, Ronco, S. Abbondio  
  
 Comune di S. Nazzaro:  
 Casenzano, Mussana, Taverna, Vairano  
  
 Comune di Vira:  
 Corognola e Fosano
2. In questa zona sono da salvaguardare i valori ambientali tradizionali.
3. Sono possibili i seguenti tipi di intervento: riattamento, trasformazione, ricostruzione, ampliamento secondo le definizioni dell'art. ~~49~~ con le seguenti concessioni supplementari:
  - Demolizioni <sup>33</sup>  
 Edifici accessori, non idonei ad essere trasformati, possono essere demoliti, dietro preavviso dell'Autorità Cantonale competente. La demolizione di edifici pericolanti può essere chiesta dall'Autorità Comunale in caso di manifesto pericolo e dopo aver interpellato l'Autorità Cantonale competente.

#### 4. Tipologia degli interventi

##### - Coperture

Le falde e le pendenze delle coperture tradizionali devono essere mantenute. In caso di ricostruzione la pendenza, il numero e la direzione delle falde devono armonizzarsi con quelle delle coperture tipiche degli stabili adiacenti.

Le coperture ammesse sono:

a. per i nuclei dei Comuni di Caviano, Gerra Gambarogno, Magadino, Piazzogna, S. Abbondio, S. Nazario e Vira Gambarogno elencati al punto 1: tegole tradizionali rosse o brune

b. per i nuclei del Comune di Indemini elencati al punto 1: tegole ondulate di cemento grigio scuro.

Non è autorizzata la posa di pannelli solari sulle falde dei tetti.

##### - Balconi, logge porticati

Il carattere, le dimensioni ed i materiali dovranno rispettare il carattere delle costruzioni tipiche locali.

##### - Intonaci e colori

La struttura dell'intonaco e il colore dovranno inserirsi armoniosamente nell'ambiente.

##### - Aperture

Le aperture dovranno essere di forma verticale e chiuse con gelosie.

##### - Distanze

Le distanze da rispettare sono:

a. da fondo aperto: in confine o a m 1.50

b. verso un edificio senza aperture: in contiguità o a m 3.00

c. verso un edificio con aperture: m 4.00

#### 5. Posteggi

Nella zona NV 3 può essere fatto divieto di realizzazione di posteggi e autorimesse private che contrastino con gli obiettivi di salvaguardia ambientale che il Piano Regolatore si prefigge. In tal caso, viene prelevato il contributo di cui all'art. 26.

#### 6. Domanda di costruzione

La domanda, oltre quanto richiesto dalla legge edilizia, dovrà essere completata da una documentazione fotografica, in 1 copia, dell'edificio e delle sue adiacenze.