

Studio d'architettura

Bruno Buzzini arch. dipl. SUP - OTIA - CSEA

Perito del Tribunale di espropriazione - Commissario federale di stima
Perito immobiliare CAS SUP - membro SIV /SIREA

RM 2831

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

secondo Swiss Valuation Standards (SVS)

INTESO ALL'ACCERTAMENTO
DEL VALORE VENALE DEI BENI IMMOBILI

FONDI no. **2807 / 7**
COMUNE DI **CENTOVALLI**

Proprietà (intestazione RFD):

Comune
delle Centovalli
rappr. dal Municipio
6655 Intragna

Committente:

Lodevole
Municipio delle Centovalli
nucleo di Intragna
6655 Intragna



Muralto, il **10.07.2015**

Bruno Buzzini
Via Sarah Morley 6
CH - 6600 Muralto

arch.buzzini@unisolution.ch
tel: + 41(0) 91 735 70 13
fax: + 41(0) 91 735 70 19

INDICE

1	SCHEDA RIASSUNTIVE	3-4
2	TERMINOLOGIA	5-6
3	OSSERVAZIONI PRELIMINARI	7-8
	3.1 Mandato e scopo	7
	3.2 Basi, documentazione	7
	3.3 Giorno di riferimento, validità	7
	3.4 Valore venale dell'oggetto	8
	3.5 Circostanze tecniche e giuridiche	8
	3.6 Circostanze particolari, riserve	8
4	OGGETTO	9-14
	4.1 Valutazione qualitativa	9-12
	4.2 scheda tecnica	13-14
5	VALUTAZIONE QUANTITATIVA.....	15-16
	5.1 Calcolo superfici.....	15
	5.2 Calcolo volume.....	16
6	VALUTAZIONE DI MERCATO.....	17-25
	6.1 Metodi di valutazione.....	17
	6.2 Tasso di capitalizzazione.....	17-18
	6.3 Valore di reddito.....	19
	6.4 Costi di ricostruzione	20-21
	6.5 Cronologia rinnovi	22
	6.6 Vetustà.....	22-24
	6.7 Valore di mercato.....	25
7	ALLEGATI.....	26

OGGETTO	Tipo di oggetto Ubicazione		Casa d'abitazione - rustico 6655 Verdasio
QUALIFICA	Regione	*****	Molto buona
	Posizione dell'immobile	***	Discreta
	Qualità dell'immobile	**	Scarsa
	Possibilità di vendita	***	Discreta
	Rischio	**	Medio
REGISTRO FONDIARIO UFFICIO STIMA	Fondo nr.	RFD	7
	PPP - quota	n.-mill.	-
	Superficie del fondo	m2	252
	Servitù - oneri	si / no	no - vedi estratto RFD
	Valore ufficiale di stima	CHF	84'752
PIANO REGOLATORE	Zona di PR		Zona dei nuclei tradizionali principali NV
	Indice di sfruttamento I.S		-
	Area verde minima	%	-
CRONOLOGIA	Anno di costruzione	anno	inizio XX secolo
	Rinnovi parziali	anno	1960 - 1970
	Rinnovo totale	anno	-
SUPERFICI E VOLUME	SUP SIA 416	m2	109
	SUS SIA 416	m2	43
	VE SIA 416 - non abitabile	m3	211
	VE SIA 416 - abitabile	m3	631
COSTI DI RINNOVO	Investimenti immediati	CHF	0
	Investimenti futuri - fase 1	CHF	-
	Investimenti futuri - fase 2	CHF	-
TASSO D'INTERESSE	Tasso base	%	2.36
	Costi	%	1.10
	Accantonamenti	%	0.50
	Tasso di capitalizzazione	%	3.96
VALORE REALE	Valore in base alla consistenza	CHF	-
VALORE DI REDDITO	Valore in base al reddito sostenibile	CHF	330'690
VETUSTA' TECNICA	Valore di deprezzamento	CHF	195'067
RENDIMENTI CAPITALE	Rendimento lordo	%	-
	Rendimento netto	%	-
	Rendimento CP	%	-
VALORE DI MERCATO	(al giorno di riferimento)	CHF	136'000

2. TERMINOLOGIA

Valore reale (VR)

Valore intrinseco

corrisponde al ricalcolo del valore corrente di un immobile ottenuto mediante i costi di costruzione a nuovo dell'oggetto con standard analoghi tenuto conto della relativa vetustà tecnica. A questo valore si aggiunge, in seguito, il valore assoluto del terreno determinato con il metodo di raffronto (confronto con altri valori di mercato di caratteristiche simili nella medesima zona).

Valore di reddito (VdR)

Valore in capitale

il valore di reddito equivale alla somma, scontata al giorno di riferimento, di infiniti redditi annui costanti. Esso corrisponde al valore attualizzato di una rendita perpetua che si ottiene mediante la capitalizzazione del reddito annuo (valore locativo ottenibile sostenibilmente).

Valore venale (VV)

Valore di mercato

corrisponde al prezzo massimo e illimitato che un probabile acquirente tipico, nel giorno di riferimento in condizioni normali e tenuto conto di tutti i valori determinanti, è disposto a pagare per un dato immobile. Il valore venale dell'immobile presuppone quindi che il bene offerto sul mercato si avvalga di un numero sufficiente di potenziali acquirenti tipici. Circostanze eccezionali (speculative) o personali (amatoriali), che potrebbero influire in una singola contrattazione, non sono considerate.

Valore di liquidazione (VL)

Forzata vendita

corrisponde al prezzo verosimilmente realizzabile quando, per il bene stimato, vengono a mancare i presupposti di un'utilizzazione secondo la destinazione originale o quando determinate circostanze ne impongono la

Valore in PPP

Proprietà per piani

corrisponde al valore al m2 della superficie di vendita (SV) determinata dalla sommatoria delle superfici di calpestio, delle superfici occupate da muri e tavolati e dal 50% delle superfici dei balconi o delle terrazze (30% per terrazze di grandi dimensioni).

Vetustà tecnica (VT)

Deprezzamento

la vetustà tecnica è un elemento di valore negativo, variabile nel tempo e corrisponde all'importo necessario per riportare la costruzione esistente ad uno stato pari a quello a nuovo privo di deprezzamento, senza miglioramento di qualità, senza utilizzi aggiuntivi e aumento del reddito.

Vetustà economica (VE)

Deprezzamento

la vetustà economica viene definita qualora un immobile presenta un reddito inferiore perché non è moderno e ha subito una perdita in termini di

MEV

Multi Element Value

si tratta di un sistema che consente di considerare l'insieme degli elementi di valore dell'immobile. Esso si basa sull'analisi sistematica dell'oggetto e sulla suddivisione nei suoi singoli elementi di valore, ciascuno dei quali viene poi calcolato con il metodo adeguato. Dalla somma di tutti i singoli valori risulta il valore globale dell'immobile.

DCF

Discount Cash Flow

si tratta di un metodo di calcolo dinamico che somma tutti i futuri (tempo determinato e indeterminato) flussi di cassa scontati al giorno di riferimento e più precisamente dei Cash Flow variabili per anno che corrispondono ai ricavi o perdite netti a fine anno.

Abbreviazioni

D.	Diritto	PR	Piano regolatore
Dc	Distanza del fabbricato dai confini	SE	Superficie edificata
Df	Distanza tra fabbricati	Sub.	Subalterno
CP	Classe di posizione del terreno	SUL	Superficie utile lorda
Hc	Altezza del fabbricato fino al colmo	SN	Superficie netta
Hg	Altezza del fabbricato fino alla gronda	SUP	Superficie utile principale
IE	Indice d'edificabilità	SUS	Superficie utile secondaria
IO	Indice d'occupazione	SP	Superficie di piano
IS	Indice di sfruttamento	SCIR	Superficie di circolazione
O	Onere	SI	Superficie delle installazioni
Part.	Particella	SV	Superficie di vendita (PPP)
UR	Ufficio Registri	UTC	Ufficio tecnico comunale
RFD	Registro fondiario definitivo	VE	Volume SIA dell'edificio
DS	Diritto di superficie	VUP	Volume SIA utile principale
PPP	Proprietà per piani	VUS	Volume SIA utile secondario

3. OSSERVAZIONI PRELIMINARI

3.1 Mandato e scopo

I beni immobili da valutare sono conosciuti nella loro consistenza e utilizzo da parte del committente. Il giorno di riferimento della stima, il costo della valutazione, il termine di consegna, erano noti al committente prima dell'allestimento della presente valutazione.

Il mandato viene conferito in data

16.06.2015

Scopo del mandato

definire il valore di mercato al giorno di riferimento al fine di una vendita all'asta.

Termine di consegna entro il

16.07.2015

Consegna in forma cartacea di esemplari n.

1

Il perito conferma di essere in grado, sulla base delle proprie conoscenze specialistiche e delle proprie esperienze, di rispondere a tutte le domande in merito e dichiara di accettare l'incarico. Inoltre, si certifica di essere iscritto come membro professionale all'Associazione dei valutatori immobiliari SIV, come pure di aver conseguito il Certificate of Advanced Studies SUPSI in Real Estate Valuation.

3.2 Basi, documentazione

Basi	Data	Osservazioni
Estratto/i RFD - consultato/i il	✓ 16.06.2015	richiesto/i dal perito arch. B. Buzzini
Valori ufficiali di stima - calcolati il	✓ 20.04.2004	richiesti dal perito arch. B. Buzzini
Scheda/e di calcolo della/e stima/e - datata/e il	-	non disponibili
Sommarioni - rilasciati il	-	non necessari
Estratto carta nazionale in scala 1:25'000 - stampato il	✓ 10.07.2015	presso studio d'architettura B. Buzzini
Estratti mappa - ricevuti / stampati il	✓ 16.06.2015	ricevuti dalla cancelleria - A. Benzonelli
Piani di progetto in scala 1:100 / 1:200 - ricevuti il	-	non disponibili
Piani esecutivi in scala 1.50 - ricevuti il	-	non disponibili
Estratto piano delle zone e/o del paesaggio - ricevuto/i il	✓ 16.06.2015	ricevuto dalla cancelleria - A. Benzonelli
Estratto/i NAPR - PR consultati il	✓ 09.07.2015	www.intragna.ch
Contratto/i di locazione kohler - stipulato/ il	✓ 07.03.2012	ricevuto dalla cancelleria - A. Benzonelli
Notifica adattamento affitto Maceroni - trasmessa il	✓ 04.06.2008	ricevuta dalla cancelleria - A. Benzonelli
Catasto dei siti contaminati - consultato il	✓ 09.07.2015	fondo non iscritto
Polizza/e assicurativa/e stabile/i - datata/e il	-	non richieste
Informazioni (uffici pubblici, per es. ufficio tecnico)	✓ 16.06.2015	c/o ufficio tecnico UTC - Centovalli
Sopralluogo fondo no. 2807 a Golino - esperito il	✓ 02.07.2015	presente/i: M. Gianettoni - sigg Maceroni
Sopralluogo fondo no. 7 a Verdasio - esperito il	✓ 03.07.2015	presente/i: R. Quadri - Annemarie kohler
Documentazione fotografica - eseguita il	✓ 02.07.2015	durante il/i sopralluogo/ghi

Qualità dati e documenti

scarsa
media
buona



3.3 Giorno di riferimento, validità

Il giorno di riferimento della perizia è il

10.07.2015

Durante il sopralluogo del bene/i immobile/i non sono state riscontrate circostanze straordinarie. I valori calcolati hanno validità per un normale periodo di vendita e fino a che le circostanze effettive, economiche e giuridiche o altri fattori influenti sul valore dell'immobile non subiscano modifiche. Nel presente caso la durata di validità è limitata a **6 mesi**. La seguente valutazione viene allestita su incarico del committente. Questa non ha alcun effetto giuridicamente vincolante. Ha validità unicamente per il summenzionato committente e solo per lo scopo di valutazione di cui al punto 3.1. Il perito declina ogni responsabilità in caso di altro utilizzo di questa perizia o di parti di essa.

3.4 Valore venale dell'oggetto

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

Swiss Valuation Standards definisce il valore di mercato "l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali in una normale transazione, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni".

Il valore venale da calcolare tiene conto di tutti i fattori d'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 sostenibilmente, la qualità e i rischi nonché i costi che dovranno essere sostenuti in futuro.

3.5 Circostanze tecniche e giuridiche

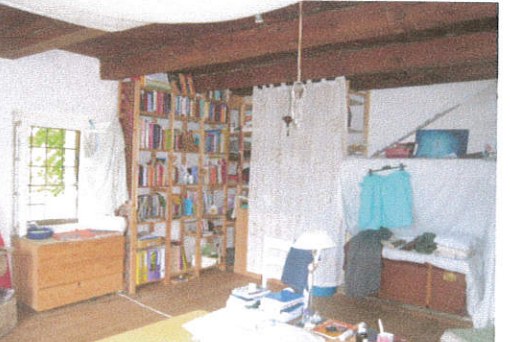
Di regola le perizie del valore venale sono tenute a rispondere unitamente a domande di carattere tecnico. Le questioni giuridiche sono di competenza dei giuristi. Laddove è chiamata ed esprimersi su questioni giuridiche (scelta del metodo, scenari, ecc.), la presente perizia rimane entro i limiti della risposta alle questioni di natura tecnica e, inoltre, senza garanzia alcuna. Aspetti fiscali non sono considerati nella valutazione (TUI, imposta federale diretta, AVS), prima di ogni attività di vendita si consiglia una consultazione da un fiscalista.

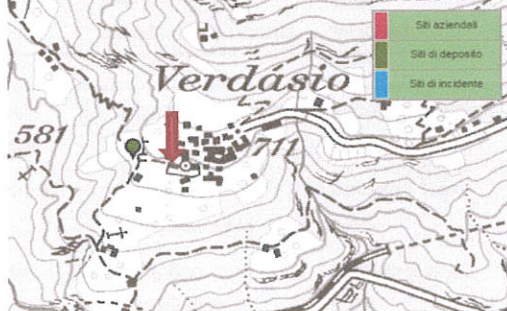
3.6 Circostanze particolari, riserve

Le strutture architettoniche esistenti vengono valutate 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.

La presenza di Radon nel sottosuolo va verificato da specialisti del ramo. Il perito non ritiene di approfondire la tematica, ritenuta una questione di non sua competenza. Lo stesso dicasi per eventuale presenza di materiali di costruzione nocivi alla salute. Prima di eventuale smantellamento di parti d'opera dell'oggetto, il perito consiglia di incaricare una ditta specializzata al fine di individuare e, se del caso, inventariare materiali sospetti.

Criterio - descrizione	Cartografia - doc. fotografica
Qualità della posizione del comune Distanza dalla più vicina grande città, prestigio del luogo, intensità economica, infrastrutture pubbliche. Comune nato il 25 ottobre 2009 in seguito all'aggregazione di Borgnone, Intragna e Palagnedra. Si estende su una superficie di 51,39 chilometri quadrati che, seguendo la strada cantonale vanno dalle frazioni di Golino – Intragna – Corcapolo – Verdasio (stazione Fart) – Palagnedra (Stazione Fart) – Cadanza – Camedo (confine con l'Italia). www.intragna.ch	
Qualità della posizione nel comune Qualità del quartiere, accesso (auto e bus), vicinanza a negozi, posteggi pubblici. ✓ Fondo situato in località di Verdasio - nucleo ✓ Nucleo caratterizzato da edifici ad uso abitativo ✓ Nucleo tradizionale - poco popolato e animato ✓ Zona tranquilla e soleggiata - vista verso valle ✓ Accesso pedonale attraverso i sentieri del nucleo ✓ Servizi e infrastrutture principali a Intragna	
Qualità dell'immobile/i Descrizione e impressione generale dell'immobile/i rispetto il fondo, orientamento, ecc. ✓ Particella di piccola dimensione - forma regolare ✓ Buon inserimento dell'edificio rispetto il fondo ✓ Edificio che si sviluppa su 3 livelli fuori terra ✓ Ex scuole comunali - attualmente casa d'abitazione ✓ Ambiente circostante caratterizzato da giardino ✓ Buona insolazione dei locali interni - orientamento	
Qualità della costruzione/i - locali Qualità dei materiali impiegati, estetica e modernità delle installazioni, flessibilità e finiture interne. ✓ Vecchia costruzione realizzata all'inizio del XX sec. ✓ Piccoli interventi di risanamento negli anni '60 / '70 ✓ Scarsa manutenzione ordinaria dell'edificio ✓ Struttura massiccia - costruzione non isolata ✓ Qualità delle finiture interne mediocri ✓ Dettagli costruttivi semplici - tipologia rustico	

Criterio - descrizione	Cartografia - doc. fotografica												
Stato della costruzione/i - impiantistica Sostanza edificata e difetti evidenti, fabbisogno di rinnovamento, grado di manutenzione / cat. di età. <table border="1"> <tr><td>✓ Nessun impianto di riscaldamento centralizzato</td><td>ottima</td></tr> <tr><td>✓ Camino a legna presente nel locale cucina - tinello</td><td>buona</td></tr> <tr><td>✓ Stufa a legna e corpi riscaldanti elettrici</td><td>media</td></tr> <tr><td>✓ Apparecchi sanitari in discrete condizioni</td><td>mediocre</td></tr> <tr><td>✓ Cucina semplice non arredata in discrete condizioni</td><td>pessima</td></tr> <tr><td>✓ Impianto elettrico a norma - quadro interno</td><td></td></tr> </table>	✓ Nessun impianto di riscaldamento centralizzato	ottima	✓ Camino a legna presente nel locale cucina - tinello	buona	✓ Stufa a legna e corpi riscaldanti elettrici	media	✓ Apparecchi sanitari in discrete condizioni	mediocre	✓ Cucina semplice non arredata in discrete condizioni	pessima	✓ Impianto elettrico a norma - quadro interno		
✓ Nessun impianto di riscaldamento centralizzato	ottima												
✓ Camino a legna presente nel locale cucina - tinello	buona												
✓ Stufa a legna e corpi riscaldanti elettrici	media												
✓ Apparecchi sanitari in discrete condizioni	mediocre												
✓ Cucina semplice non arredata in discrete condizioni	pessima												
✓ Impianto elettrico a norma - quadro interno													
Mix di utilizzo - potenzialità edificatorie Quote di superfici per scopi produttivi / commerciali, quote uffici o abitazioni. <table border="1"> <tr><td>✓ Fondo situato in zona NV - art. 51 NAPR</td><td>ottima</td></tr> <tr><td>✓ Nessun sfruttamento del fondo secondo NAPR</td><td>buona</td></tr> <tr><td>✓ Possibilità di ristrutturazione e/o trasformazione</td><td>media</td></tr> <tr><td>✓ Si esclude un evt. cambiamento di destinazione</td><td>mediocre</td></tr> <tr><td>✓ L'edificio necessita di interventi di rinnovo importanti</td><td>pessima</td></tr> <tr><td>✓ Il fondo non dispone di posteggi - solo pubblici</td><td></td></tr> </table>	✓ Fondo situato in zona NV - art. 51 NAPR	ottima	✓ Nessun sfruttamento del fondo secondo NAPR	buona	✓ Possibilità di ristrutturazione e/o trasformazione	media	✓ Si esclude un evt. cambiamento di destinazione	mediocre	✓ L'edificio necessita di interventi di rinnovo importanti	pessima	✓ Il fondo non dispone di posteggi - solo pubblici		
✓ Fondo situato in zona NV - art. 51 NAPR	ottima												
✓ Nessun sfruttamento del fondo secondo NAPR	buona												
✓ Possibilità di ristrutturazione e/o trasformazione	media												
✓ Si esclude un evt. cambiamento di destinazione	mediocre												
✓ L'edificio necessita di interventi di rinnovo importanti	pessima												
✓ Il fondo non dispone di posteggi - solo pubblici													
Possibilità di affitto e di vendita Domanda / Offerta, valutazione del mercato a medio e lungo termine, valutazione superfici sfitte, ecc. <table border="1"> <tr><td>✓ Situazione economica non favorevole nel Locarnese</td><td>ottima</td></tr> <tr><td>✓ Nella Regione il mercato immobiliare risulta rallentato</td><td>buona</td></tr> <tr><td>✓ Difficoltà di vendita di rustici situati nei nuclei vecchi</td><td>media</td></tr> <tr><td>✓ Non buono il rapporto domanda / offerta nella vendita</td><td>mediocre</td></tr> <tr><td>✓ Superfici attualmente occupate dall'inquilina</td><td>pessima</td></tr> <tr><td>✓ Vincolo abitazione primaria (Lex Weber)</td><td></td></tr> </table>	✓ Situazione economica non favorevole nel Locarnese	ottima	✓ Nella Regione il mercato immobiliare risulta rallentato	buona	✓ Difficoltà di vendita di rustici situati nei nuclei vecchi	media	✓ Non buono il rapporto domanda / offerta nella vendita	mediocre	✓ Superfici attualmente occupate dall'inquilina	pessima	✓ Vincolo abitazione primaria (Lex Weber)		
✓ Situazione economica non favorevole nel Locarnese	ottima												
✓ Nella Regione il mercato immobiliare risulta rallentato	buona												
✓ Difficoltà di vendita di rustici situati nei nuclei vecchi	media												
✓ Non buono il rapporto domanda / offerta nella vendita	mediocre												
✓ Superfici attualmente occupate dall'inquilina	pessima												
✓ Vincolo abitazione primaria (Lex Weber)													
Rischi ecologici Pericoli naturali (esempio: frane), siti contaminati, presenza di materiale edilizio nocivo, ecc. Il fondo interessato non risulta sito inquinato e/o potenzialmente minacciato da pericoli naturali o altro. Secondo OASI nelle vicinanze si rileva un sito di deposito.	si no 												
Osservazioni													
Valutazione complessiva mediocre - discreta													

Elementi strutturali**ex scuole comunali - Verdasio**

Tipo di fondazione - materiale	☐ platea	☒ continua	☐ plinti	☐ palificazione
	☐ cemento armato	☐ prefabbricato	☒ pietra naturale	☐ acciaio
Solette	☐ cemento armato	☐ prefabbricato	☐ acciaio	☒ legno
	☐ mattoni	☒ metallo / cemento	☐ sistema misto	☐ altro
Pareti portanti	☐ cemento armato	☐ mattoni	☐ acciaio	☐ legno
	☒ pietra naturale	☐ prefabbricato	☐ sistema misto	☐ altro
Tetto	☐ piano	☒ a falde	☐ tegole	☒ piode
	☐ ghiaia	☐ lamiera	☐ giardino	☐ altro
Facciate	☐ cemento armato	☐ cappotto termico	☐ doppia muratura	☐ prefabbricato
	☒ pietra naturale	☐ monoblocchi isol.	☐ mattoni non isol.	☐ altro

Finiture interne

Giudizio generale - pavimenti	☐ di lusso	☐ superiore	☒ standard	☒ scarso
Entrata - vano scala	☒ pietra naturale	☐ pietra artificiale	☐ legno	☐ linoleum
Cucina e tinello - pt	☐ pietra naturale	☐ pietra artificiale	☒ legno	☐ linoleum
Camera e salotto - pt	☐ pietra naturale	☐ pietra artificiale	☒ legno	☐ moquette
Locale doccia - 1°p	☐ pietra naturale	☒ pietra artificiale	☐ legno	☐ cemento
Camere da letto - 1°p	☐ pietra naturale	☐ pietra artificiale	☒ legno	☐ betoncino pitt.
Deposito e dispensa - seminterrato	☐ pietra naturale	☒ pietra artificiale	☐ legno	☐ betoncino
Locale wc - seminterrato	☐ pietra naturale	☒ pietra artificiale	☐ legno	☐ betoncino

Impiantistica

Impianto di riscaldamento	☐ centrale	☐ a nafta	☐ a gas	☒ stufe a legna
	☐ pompa calore	☐ pannelli solari	☐ elettrico	☒ camino
Impianto sanitario	☐ di lusso	☐ superiore	☒ standard	☐ scarso
	☒ arredo	☐ cabina doccia	☐ tubi isolati	☐ altro
Cucina	☐ di lusso	☐ superiore	☐ standard	☒ scarso
	☐ arredo	☐ ventilazione est.	☐ elettr.ad in casso	☒ elettr. Liberi
Impianto elettrico	☒ a norma	☐ non a norma	☐ attestato RASI	☐ quadro esterno
	☒ quadro interno	☐ da modificare	☐ da potenziare	☐ altro
Ascensori	☐ idraulico	☐ a cordina	☐ porte non a norma	☐ funicolare

Finiture esterne

Facciate	☐ beton a vista	☐ mattoni a vista	☒ intonaco calce	☐ intonaco plastico
	☒ pietra naturale	☐ rivest. In legno	☐ rivest. metallo	☐ prefabbricato
Serramenti	☐ alluminio term.	☐ alluminio	☐ metallo	☐ metallo - legno
	☒ legno	☐ pvc	☐ pvc - alluminio	☐ altro
Vetri	☐ doppio isolante	☐ triplo isolante	☒ semplice	☐ vetri speciale
	☐ vetri antiscasso	☐ oscurati	☐ con allarme	☐ altro
Soglie - davanzali	☒ pietra naturale	☐ prefabbricato	☐ alluminio term.	☐ cemento
	☐	☐	☐	☐ altro

Osservazioni

Il perito ha potuto visitare tutti i locali interni. I materiali impiegati sono stati identificati durante il sopralluogo del 03.07.2015. Si constata la presenza d'infiltrazione d'acqua in relazione alla camera da letto situata al primo piano (zona architrave finestra facciata ovest).

5. VALUTAZIONE QUANTITATIVA

5.1 Calcolo superfici

Il calcolo delle superfici viene stabilito secondo la norma SIA 416.

La norma cita le seguenti definizioni: "La superficie utile SU è la parte della superficie netta SN che serve allo scopo e alla funzione a cui, in senso lato, l'immobile è stato destinato. La superficie SU si suddivide in superficie utile principale SUP e in superficie secondaria SUS. La superficie SUS è la parte della superficie SU che serve a funzioni complementari a quelle della superficie SUP. Per gli edifici abitativi le superfici SUS possono essere:

lavanderie, solai e cantine, depositi, rimesse per veicoli, rifugi PC, locali per rifiuti, ecc.

Descrizione edificio - piano	Descrizione app.- loc.	superficie netta SN - m2			
		sup. SUP	sup. SUS	sup. SCIR	sup. SI
Fondo no. 2807					
Ex scuole comunali - Golino					
piano cantina	scala interna e cantina		15.00		
piano terreno	entrata - atrio	13.00			
	soggiorno	36.60			
	studio	7.90			
	cucina	5.20			
	doccia	2.90			
primo piano	scala interna			3.30	
	disimpegno	1.80			
	camera	18.60			
	studio con camino	8.80			
solaio	deposito		36.60		
totale - con arrotondamento		95			
Fondo no. 7					
Ex scuole comunali - Verdasio					
piano seminterrato				4.80	
	disimpegno		1.80		
	deposito - dispensa		19.90		
	wc	1.90			
	cantina		21.60		
piano terreno	entrata - atrio	5.00			
	scala interna			4.80	
	cucina - tinello	22.10			
	camera - salotto	21.80			
primo piano	scala e disimpegno	6.70			
	doccia	2.80			
	camera 1	25.50			
	camera 2	23.30			
totale - con arrotondamento		109			
		204	95	13	0

Totale superficie SN - m2	312
----------------------------------	------------

- ☒ Superfici SUP / SUS calcolate sulla base delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo - rilievo
- ☐ Superfici SUP / SUS calcolate sulla base dei piani di progetto in scala 1:100 / 1:50
- ☐ Superfici SUP / SUS riportate secondo indicazioni del committente o progettista
- ☐ Superfici SUP / SUS riportate secondo indicazioni dell'Ufficio Stima o altro

5.2 Calcolo volume

Il calcolo del volume viene stabilito secondo la norma SIA 416.

La norma cita le seguenti definizioni: " Il volume dell'edificio VE si calcola moltiplicando la superficie di piano SP per la relativa altezza, senza supplementi o deduzioni. Il volume VE si suddivide in volume netto VN e volume di costruzione VC. Il volume utile VU si suddivide analogamente a quanto avviene per le superfici in volume utile principale VUP e volume utile secondario VUS".

"Il volume di costruzione VC è il volume determinato dagli elementi costruttivi interni ed esterni all'edificio quali le pareti interne ed esterne, i pilastri, i parapetti, i tetti, le solette e i pavimenti contro terra. Il volume di costruzione esterno VCE è il volume determinato dagli elementi costruttivi esterni, conteggiati nel calcolo della superficie di costruzione esterna, nonché da quello di pensiline, balconi, ballatoi, ecc.".

Edificio	Parte edificio	volume VE - m3					
		lungh.-ml	largh.-ml	sup.SP-m2	altezza-ml	non abitab.	abitabile
Fondo no. 2807							
Ex scuole comunali							
Golino							
	corpo ovest						
				44.00	0.60	26.40	
				44.00	4.60		202.40
				44.00	0.80	35.20	
				44.00	0.70	30.80	
	corpo est						
				24.00	2.30	55.20	
				45.00	6.60		297.00
				45.00	0.80	36.00	
				45.00	0.70	31.50	
	totale - arrotondamento					215	499
Fondo no. 7							
Ex scuole comunali							
Verdasio							
				34.00	2.20	74.80	
				85.00	8.30		705.50
							-74.80
				85.00	1.60	136.00	
						211	631
						426	1'130
Totale volume VE - m3							1'556

- ☒ Volumetrie calcolate sulla base delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo - rilievo
- ☐ Volumetrie calcolate sulla base dei piani di progetto o di rilievo in scala 1:100 / 1:50
- ☐ Volumetrie riportate secondo indicazioni del committente o progettista
- ☐ Volumetrie riportate secondo fonte: " Berechnung der Baumoeglichkeiten Mai 2014, arch. Guscetti"
Si rileva un errore di riporto dati nella situazione pianificatoria dell'arch. Cristiana Guerra.

6. VALUTAZIONE DI MERCATO

6.1 Metodi di valutazione

Secondo la dottrina SIV - SIREA, la determinazione del valore venale di un immobile può avvenire mediante il sistema di calcolo MEV, con il quale si considera tutti gli elementi di valore che entrano in gioco nel singolo oggetto; oppure con il metodo del DCF "Discounted Cash Flow" che somma tutti i futuri flussi di cassa scontati al giorno di riferimento in anni.

Per quanto riguarda il valore relativo del terreno viene applicato il metodo di calcolo CP. Il valore del terreno costituisce una parte del valore complessivo di un futuro immobile edificato. Il metodo di calcolo CP stabilisce quindi un rapporto di valore tra il terreno e il valore complessivo.

- ☒ MEV calcolo valore di mercato
- ☐ DCF valutazione a scenari
- ☐ CP calcolo valore relativo del terreno

6.2 Tasso di capitalizzazione

Il tasso d'interesse netto viene utilizzato come tasso di capitalizzazione per il finanziamento dell'oggetto, per il quale si presuppone una determinata quota ipotecaria e tasso ipotecario a seconda del tipo di oggetto. Il perito non dispone di una contabilità dettagliata; di conseguenza i supplementi inerenti i costi dell'immobile e gli accantonamenti vengono stimati.

Tasso del capitale proprio				valore %	
Base individuale					
tasso reale di base costante	+	0,0 - 2,5 %		0.95 %	obbligazione CH valutazione perito
aspettative tipiche dell'acquirente	+ / -	0,0 - 2,0 %		1.00 %	
situazione del mercato regionale	+ / -	0,0 - 1,0 %		0.00 %	
Rischi dell'oggetto					
supplemento per l'immobilità	+	0,0 - 1,0 %		0.50 %	valutazione perito
rischio di perdita di valore	+	0,0 - 2,0 %		0.00 %	
tendenza all'incremento di valore	-	0,0 - 1,0 %		0.00 %	
tasso CP				2.45 %	
Tasso d'interesse lordo				tasso %	CHF importo
Tasso netto					
Tasso capitale terzi	65 %	tasso	* 2.31 %	1.50 %	CHF 4'965
Tasso capitale proprio	35 %	tasso	2.45 %	0.86 %	CHF 2'836
tasso netto				2.36 %	CHF 7'801
Costi					
Costi d'esercizio	oggetto, autorità, ecc.	0,1 - 0,5 %		0.30 %	CHF 992
Manutenzione e riparazioni	caratteristiche edilizie	0,5 - 1,0 %		0.80 %	CHF 2'646
Perdite di reddito	oggetto e situaz. mercato	0,0 - 0,5 %		0.00 %	CHF 0
Spese amministrative	amministr. propria o terzi	0,0 - 0,5 %		0.00 %	CHF 0
tasso costi				1.10 %	CHF 3'638
Accantonamenti				0,5 - 1,0 %	CHF 1'653
tasso lordo				3.96 %	CHF 13'092

* Tasso d'interesse, ipoteca fissa 10 anni - riferimento presso istituto bancario UBS il giorno

10.07.2015

6.3 Valore di reddito

ex scuole comunali - Verdasio fondo no. 7

Valore di reddito	categoria	N. / unità	SU / m2	Canone locativo effettivo			Canone locativo ottenibile		
	ABITAZIONE			CHF mese / unità	CHF m2 / p.a	CHF / p.a	CHF mese / unità	CHF m2 / p.a	CHF / p.a
Abitazione		1	109	750	82	9'000	1'091	120	13'092
	-	0	0			-		0	0
	posteggi esterni	0	-	-			70		0
Totale						9'000			13'092

Valore di reddito 2	tasso di capitalizzazione		3.96	%	330'690
---------------------	---------------------------	--	------	---	---------

Totale valore di reddito 1 / 2				%	742'416
--------------------------------	--	--	--	---	---------

✓ canone locativo effettivo secondo informazioni ottenute dal committente

✓ canone locativo ottenibile secondo indagine di mercato nella zona in CHF /m2 per anno 160 - 180 abitazione Golino

✓ canone locativo ottenibile secondo indagine di mercato nella zona in CHF /m2 per anno 120 - 140 rustico Verdasio

6.4 Costi di ricostruzione

Nelle stime immobiliari moderne occorre conoscere i costi di ricostruzione di un edificio al fine di poter calcolare gli accantonamenti necessari e la vetustà tecnica esistente al giorno di riferimento. Per costi di ricostruzione si intendono i costi necessari per ripristinare la struttura architettonica a parità di qualità e con un livello di confort invariato. L'indicazione del costo CHF/m³ si riferisce alla SVKG / SEK / SVIT, come pure in alcuni casi alla banca dati del perito.

CCC	Valore reale		%	%	Unità / pz/m2/m3	CHF / pz/m2/m3	CHF	CHF	Quota %
2	Edificio								
	volume SIA 416 non abitabile secondo banca dati del perito CHF/m3 400 - 450				211	450	94'860		
	volume SIA 416 abitabile classe III SVKG+SEK / SVIT CHF/m3 600 - 675				631	650	409'955		
	-								
								504'815	
3	Attrezzature d'esercizio								
	-				forfait	0	0		
	-				forfait	0	0		
								0	
4	Sistemazione esterna								
	superfici esterne (pavimentazioni, giardino, ecc.).				167	120	20'040		
	tubature, arredi, impianti, costruzioni, ecc.				forfait	10'000	10'000		
	elementi privi di reddito (opere artistiche, ecc.).				forfait	0	0		
								30'040	
5	Costi secondari								
	costi secondari 2 / 4		5%				26'743		
	costi secondari secondo Unità x CHF						0		
								26'743	
	Totale costi di ricostruzione - valore a nuovo							561'598	

Osservazioni

6.5 Cronologia rinnovi

anno di costruzione	1905	Golino	iniz. XX sec.	Verdasio	-	-
Descrizione opera	abitazione	ET / anni	abitazione	ET / anni	commercio	ET / anni
Tetto piano	-	-	-	-		
Tetto a falde	-	50	-	50		
Serramenti esterni	-	50	-	50		
Facciate	-	50	-	50		
Condotte principali	-	50	-	50		
Isolamento termico	-	-	-	-		
Impianto di riscaldamento	-	-	-	-		
Impianto sanitario	-	35	-	35		
Pavimenti e rivestimenti	-	35	-	35		
Impianto elettrico	-	10	-	10		
Cucina	-	20	-	20		
Apparecchi sanitari	-	20	-	20		
Opere da falegname	-	20	-	20		
Trattamento superfici	-	20	-	20		

Secondo informazioni ottenute dal Comune delle Centovalli, le abitazioni non hanno subito interventi di rinnovo, ad eccezione dell'impianto elettrico (RASI). Pertanto, si considera un'età tecnica massima ET per ogni singola componente edilizia.

6.6 Vetustà

Calcolo ET media secondo SIV - SIREA per fondi no. 2807 / 7

categoria abitazione

Gruppo di componenti edilizie	DVC / anni	DUR / anni	ET / anni	ET / anni
Grezzo 1 (80 - 150 anni)	-	-		-
Grezzo 2 (40 - 60 anni)	50			50
tetto a falde		0	50	
serramenti esterni		0	50	
facciate		0	50	
condotte principali		0	50	
ascensore		-	-	
Installazioni (20 - 40 anni)	35			29
tetto piano		-	-	
impermeabilizzazioni / isolazioni		0	35	
impianto sanitario		0	35	
pavimenti e rivestimenti		0	35	
impianto elettrico		25	10	
Allestimenti (10 - 30 anni)	20			20
oggetti sanitari		0	20	
apparecchi cucina		0	20	
opere da falegname		0	20	
trattamenti superfici		0	20	
parti mobili		0	20	
Totale Struttura soggetta ai rinnovi	105			99
DVC / ET media in anni	35			33
Costi di rinnovo in %				40
DVC : durata di vita complessiva	DUR : durata di utilizzo residua	ET : età tecnica media		33

CCC - componente edilizia	parte in % CCC 2	parte CHF incl. CCC 5	DVC	fabbisogno di accant.	DUR	ET	vetustà
CCC 2							
costruzione grezza 1*	60%	318'033	100	807	100	0	0
costruzione grezza 2 - involucro	15%	79'508	50	849	0	50	79'508
installazioni	15%	79'508	35	1'486	6	29	60'898
allestimenti	10%	53'006	20	2'104	0	20	53'006
CCC 3							
installazioni tecniche		0	35	0	35	0	0
CCC 4							
sistemazione esterna	10%	3'154	50	34	17	33	1'654
Totale		480'204		3'176			195'067

CCC 2 CHF 504'815

CCC 3 CHF 0

CCC 4 CHF 30'040

CCC 5 CHF 26'743

costi secondari 5%

tasso netto 2.36%

* non computabile per il deprezzamento.

6.7 Valore di mercato

Calcolo MEV secondo SIV - SIREA

ex scuole comunali - Verdasio

fondo no. 7

Oggetto	Elementi di valore EV	CHF		CHF	CHF
Oggetto 1 - abitazione	Valore a reddito	CHF	+	330'690	
	Vetustà	CHF	-	195'067	
	Supplementi	CHF	+	0	
	Deduzioni	CHF	-	0	
					135'623
Oggetto 2 - terreno eccedente	Terreno	CHF	+	0	
	Bosco	CHF	+	0	
	Supplementi	CHF	+	0	
	Deduzioni	CHF	-	0	
					0
Oggetto 3 - posteggi	Valore forfait	CHF	+	0	
	Utili derivanti	CHF	+	0	
	Perdite	CHF	-	0	
					0
Valore di mercato					135'623
Valore di mercato - arrotondato					136'000

Osservazioni

-

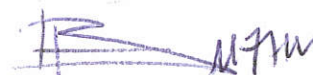
7. ALLEGATI

☒	Estratti carta nazionale in scala 1:25'000
☒	Estratti mappa non ufficiale in scala 1:1000
☐	Piani di progetto o di rilievo in scala 1:100
☐	Piani esecutivi in scala 1.50
☒	Estratti parziali RFD
☐	Sommarione
☒	Valori ufficiali di stima
☐	Scheda/e di calcolo della/e stima/e
☒	Estratti piano delle zone non in scala
☒	Estratto NAPR - PR
☐	Contratto/i di locazione
☐	Catasto dei siti contaminati
☐	Tabella USTAT
☐	Polizza/e assicurativa/e stabile/i

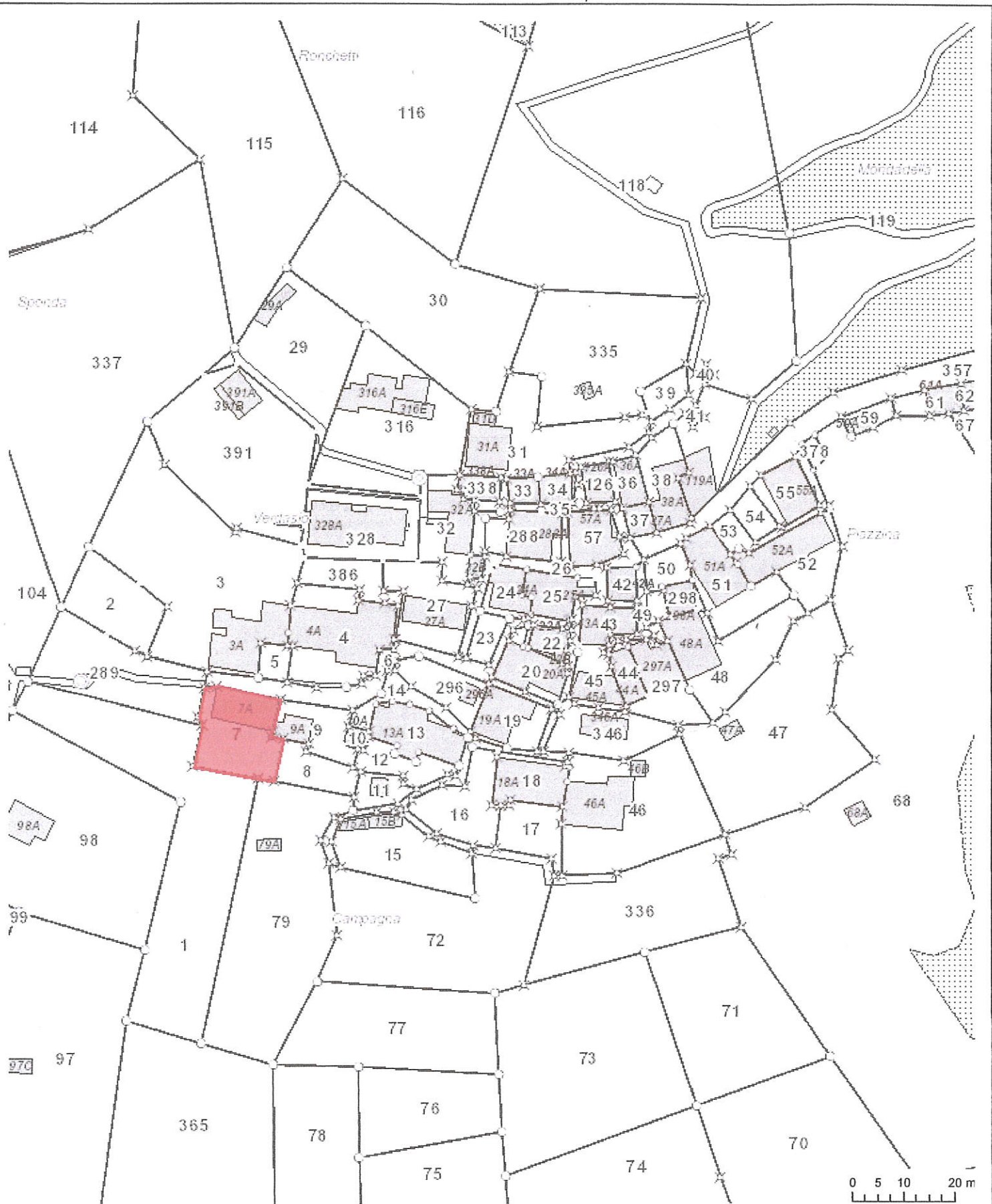
Muralto, il

10.07.2015

Il perito:



arch. Bruno Buzzini



Misurazione ufficiale

1:1 000

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

Locarno, 16.06.2015

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: CENTOVALLI-INTRAGNA
Numero fondo: 7 **eGRID:** CH240702911781

Superficie totale: m² 252
Ubicazione: Verdasio
Numero piano: 1
Intavolazione nel SIFTI: 28.11.1997

COPERTURA DEL SUOLO

b	m ²	167	ORTO
A	m ²	85	SCUOLA

PROPRIETA'

COMUNE DELLE CENTOVALLI
Modo di acquisto
MINUTA, M. 11.07.1946

SERVITU'

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

MENZIONI

Nessuna.

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

telefono
fax

Ufficio stima
Stabile Patria
Viale Portone 12
6501 Bellinzona
091 814 18 71
091 814 18 73
091 814 18 79

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle finanze e dell'economia
Divisione dell'economia

Bellinzona, 16.06.2015

VALORI UFFICIALI DI STIMA PER FONDO RFD

Comune di Centovalli-Intragna

Fondo 7

Superficie totale m² 252

Valore globale di stima

84'752.00 CHF

Stima calcolata il 20.04.2004 15:01

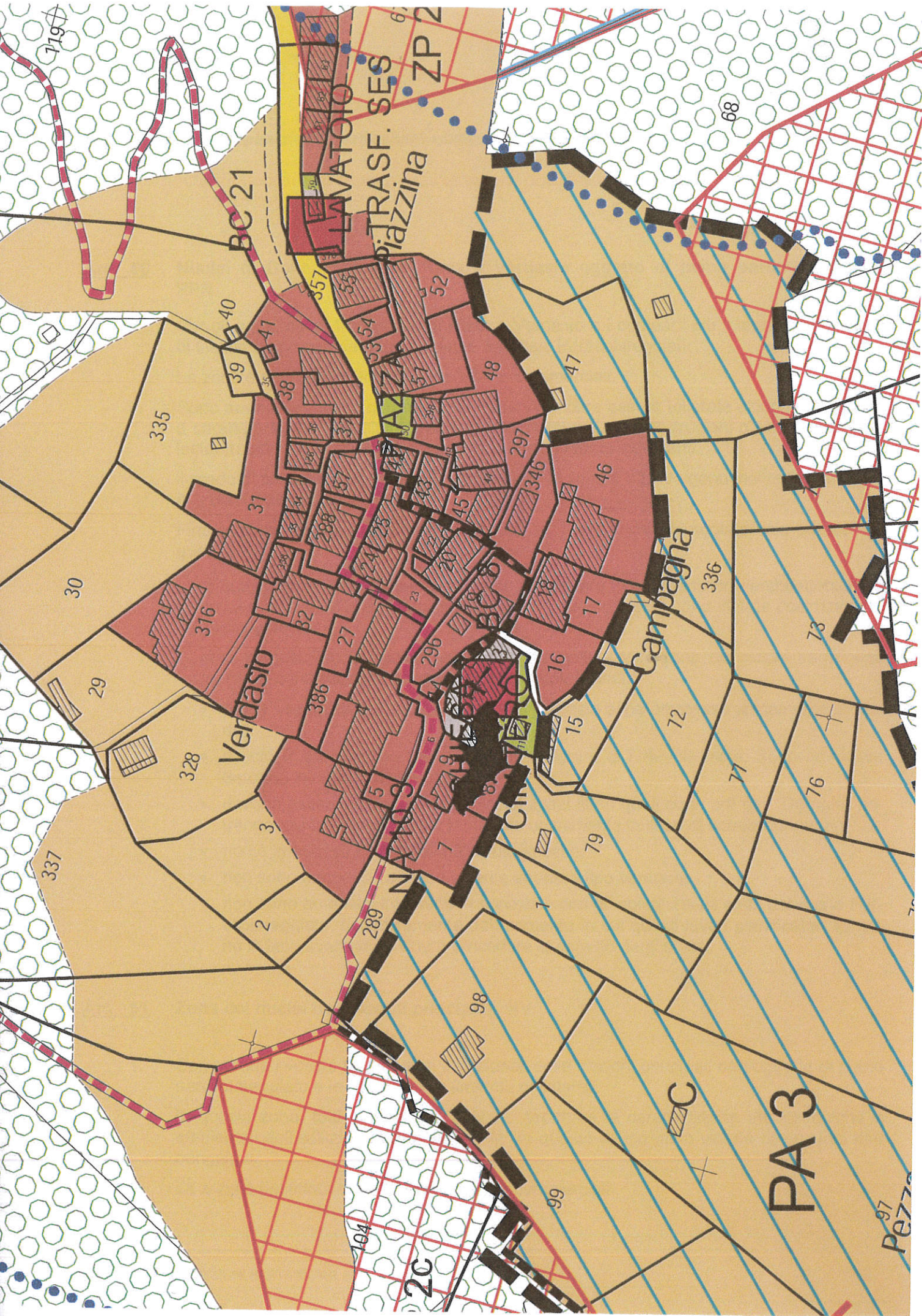
Terreno

Descrizione	Sedime (m ²)	Stima (CHF)
Terreno complementare	252	4'752.00

Edifici

Descrizione	Sedime (m ²)	Stima (CHF)
A Edificio abitativo	85	80'000.00

*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.*



PA 3

2C

Verdasio

Campagna

LA VATAIOLO
TRASF. SES
piazza
ZP 2

BC 21

CINQUE

NAXIO

BC 8

BC 2

719

68

73

72

71

76

79

98

99

104

97

Pezzo

C



Art. 49bis Ricomposizione particellare comparto Campagna

Articolo decaduto a seguito della decisione di stralcio della zona RS da parte del TF con sentenza del 28.7.2009.

Art. 50 Nuclei di Golino, Intragna, Rasa e Verdasio oggetto di piano particolareggiato PPN

Per gli agglomerati tradizionali di Rasa e Verdasio e i comparti più interessanti di quelli di Golino e Intragna saranno elaborati dei Piani Particolareggiati.

La zona è destinata a edifici residenziali e commerciali.

Sono ammesse attività non moleste. Possono inoltre essere tollerate aziende artigianali a carattere locale (piccoli laboratori di falegnameria, metalcostruzioni o simili) poco moleste. In tutti i casi sono escluse attività potenzialmente inquinanti.

il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il II. Valgono inoltre le indicazioni e disposizioni dell'art. 63.

Fino all'elaborazione e all'entrata in vigore del Piano Particolareggiato vale quanto segue:

- in questa zona tutti gli interventi devono rispettare le caratteristiche architettoniche e ambientali dell'edilizia tradizionale locale. In questo senso sono vietate costruzioni tipo bungalow;
- quali disposizioni particolari valgono le normative della zona dei nuclei tradizionali principali con i seguenti adeguamenti e completazioni:
 - per la copertura dei tetti del nucleo di Verdasio sono ammesse unicamente le pio-de;
 - divieto di demolizione per gli stabili contigui o di notevole mole. Sono ammesse deroghe in caso di ricostruzione;
 - devono essere salvaguardati i piccoli spazi liberi quali corti, orti ecc. Deroghe potranno essere concesse dal Municipio unicamente in caso di condizionamento;
 - non è ammessa la formazione d'autorimesse;
 - non sono ammessi collettori solari e strutture tipo verande;
 - non sono ammessi interventi in contrasto con gli obiettivi e gli studi del Piano Particolareggiato, rispettivamente dal momento in cui questi lavori pianificatori saranno in fase avanzata si dovrà procedere al rispetto degli stessi.

Art. 51 Zona dei nuclei tradizionali principali NV

1. Comprende i vecchi agglomerati tradizionali delle frazioni principali non oggetto di piano particolareggiato e le relative aree limitrofe collaterali.

In questa zona, tutti gli interventi devono rispettare le caratteristiche architettoniche e ambientali dell'edilizia tradizionale locale. In questo senso sono vietate costruzioni tipo bungalow.

La zona è destinata a edifici residenziali e commerciali.



Sono ammesse attività non moleste. Possono inoltre essere tollerate piccole aziende (artigianali a carattere locale) e laboratori, purché poco molesti e rispettosi del grado di sensibilità stabilito per la zona.

Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il II. Valgono inoltre le indicazioni e disposizioni e dell'art. 63.

2. Oltre alle prescrizioni generali indicate negli articoli specifici, valgono le seguenti disposizioni:

- 2.1 sono permesse le nuove costruzioni, le ricostruzioni, le rinnovazioni, le trasformazioni, le sopraelevazioni e gli ampliamenti.

Demolizioni sono ammesse senza obblighi particolari, salvo nei casi in cui la contiguità esistente fra costruzioni deve essere mantenuta in quanto l'insieme dell'edificazione forma un complesso unitario;

- 2.2 il tetto dovrà essere di regola a falde con colmo. Per la copertura sono ammesse le piode, le tegole ondulate scure o grigio scuro. Per interventi su edifici esistenti è possibile, al fine di rispettare l'uniformità con l'attuale copertura, l'uso d'altri materiali purché non deturpanti. La pendenza dovrà uniformarsi a quella dei tetti circostanti.

Il Municipio può concedere deroghe per casi particolari atti a uniformare la struttura dei tetti, nonché per costruzioni accessorie e per piccole volumetrie, a condizione che il loro inserimento estetico non sia di pregiudizio all'agglomerato.

Il rifacimento del tetto deve comportare la correzione d'eventuali manifeste alterazioni effettuate in periodo recente.

È ammessa la formazione di terrazze, abbaini e lucernari (dimensioni del vetro non superiori a circa 70 x 90 cm), nelle falde del tetto, a condizione che non risulta compromesso l'inserimento estetico-ambientale del complesso dell'edificazione e ai sensi dell'art. 11;

- 2.3 sono permesse costruzioni fino a un massimo di 10.00 metri d'altezza. In casi particolari, per evitare interventi sproporzionati, si dovrà tenere conto di quella dei fabbricati circostanti e dell'andamento generale dei tetti, al fine di salvaguardare il ritmo delle volumetrie e delle coperture esistenti. Sono ammesse deroghe atte a uniformare l'altezza degli ampliamenti su costruzioni esistenti che presentano dei valori superiori;

- 2.4 eventuali balconi con parapetti a ringhiera metallica devono presentare uno schema ad aste verticali; se in legno lo schema dovrà essere di tipo tradizionale;

- 2.5 la disposizione, le dimensioni e le proporzioni delle aperture devono essere quelle tradizionali (prevalenza dell'altezza sulla larghezza e dei pieni sui vuoti); le fattezze di finestre, gelosie, porte ecc. devono riprendere quelle della tradizione locale.

Non sono permesse chiusure con rolladen e simili;

- 2.6 possono essere ammesse strutture leggere (profilati) e trasparenti (verande e simili) a condizione che il loro inserimento estetico non è di pregiudizio all'edificio o al complesso dell'agglomerato;



2.7 possono essere imposte condizioni particolari per la tinteggiatura, la formazione dei tetti, l'impiego di materiali (è vietato l'uso di quelli non idonei a un opportuno inserimento ambientale);

2.8 gli interventi di sistemazione esterna non devono compromettere il carattere e i valori ambientali del nucleo, in particolare:

- le pavimentazioni devono essere eseguite con sistemi tradizionali come acciottolati, lastre di granito o compatibili (dadi, sagomati ecc.). Sono espressamente vietate pavimentazioni di grandi superfici in asfalto o cemento;
- la formazione di terrazzi per orti e giardini è ammessa. In questo caso i muretti di sostegno e le scale d'accesso sono da eseguire in pietra naturale greggia a vista;
- le recinzioni dovranno essere di tipo tradizionale;
- non è ammessa la costruzione di box isolati;

2.9 per i posteggi valgono le norme dell'art. 60.

La formazione d'autorimesse, all'interno di stabili esistenti o nuovi, è ammessa unicamente se non sono compromessi i valori ambientali del nucleo e se non crea pregiudizio alla circolazione (veicolare e pedonale) o all'esecuzione d'opere pubbliche;

2.10 distanze

Il cambiamento di destinazione e la demolizione-ricostruzione (entro le volumetrie attuali), d'edifici abitativi esistenti (riservati casi particolari di sicurezza del traffico e d'inserimento ambientale), sono ammesse indipendentemente dalle distanze.

Per gli altri interventi fanno stato le seguenti disposizioni:

a. fra privati

- a confine o a un minimo di metri 1.50 se non vi sono aperture;
- minimo metri 1.50 da confine con aperture;
- in tutti i casi verso edifici su fondi confinanti:
 - minimo metri 3.00 verso un edificio senza aperture o in contiguità;
 - minimo metri 4.00 verso un edificio con aperture;
- verso le altre zone di PR devono essere rispettate le distanze minime di cui ai punti precedenti.

Deroghe alle distanze potranno essere concesse dal Municipio, se non vi si oppongono interessi generali d'inserimento ambientale o d'igiene, con l'accordo scritto del confinante.

Sopraelevazioni di modesta entità (massimo un metro e non oltre i 10.00 d'altezza, riservati i disposti del punto 2.b precedente), realizzate nell'ambito di un rinnovamento dell'edificio e finalizzate al recupero di spazi abitativi, possono essere autorizzate dal Municipio, in deroga alle distanze sopracitate, anche senza l'accordo dei confinanti;

b. verso l'area di pubblico transito

- dove indicati fanno stato gli arretramenti previsti sui piani;
- dove non sono indicati arretramenti è di regola possibile l'edificazione a confine della proprietà pubblica riservato il rispetto delle distanze tra privati.



Il Municipio, per motivi inerenti alla salvaguardia ambientale, al miglioramento o alla completazione del tessuto urbano nonché alla sicurezza del traffico e sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, ha la facoltà di imporre degli allineamenti o degli arretramenti e concedere deroghe alle distanze fra privati per costruzioni prospicienti l'area pubblica (strade, piazze, posteggi, percorsi pedonali ecc.). Possono essere vietate recinzioni verso le aree pubbliche, qualora le opere previste concorrano a ridurre il valore ambientale degli spazi.

Art. 52 Zona dei nuclei delle frazioni minori NFm

Articolo decaduto a seguito della decisione di stralcio di questa zona NFm ai sensi della ris. CdS n. 3859 / 22.10.2006, considerandi 4.2.2.c).

Art. 53 Zona del nucleo d'espansione NN

1. In questa zona gli interventi devono rispettare le caratteristiche spaziali e di compattezza degli edifici. In questo senso sono vietate costruzioni tipo bungalow.

La zona è destinata a edifici residenziali e commerciali.

Sono ammesse attività non moleste. Possono inoltre essere tollerate piccole aziende (artigianali a carattere locale) e laboratori, purché poco molesti e rispettosi del grado di sensibilità stabilito per la zona.

Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il II. Valgono inoltre le indicazioni e disposizioni dell'art. 63.

L'edificazione potrà avvenire unicamente dopo la realizzazione della strada.

2. Oltre alle prescrizioni generali indicate negli articoli specifici, valgono le seguenti disposizioni:

- 2.1 sono permesse le nuove costruzioni, le ricostruzioni, le rinnovazioni, le trasformazioni, le sopraelevazioni e gli ampliamenti.

Demolizioni sono ammesse senza obblighi particolari salvo nei casi in cui la contiguità esistente fra costruzioni deve essere mantenuta in quanto l'insieme dell'edificazione forma un complesso unitario;

- 2.2 la superficie edificata ammessa è pari al 50 % della superficie edificabile del fondo ritenuto un minimo di mq 100;

- 2.3 possono essere imposte condizioni particolari atte a integrare l'intervento con le caratteristiche architettoniche e ambientali del comprensorio. In questo senso possono essere riprese le norme valide per la zona dei nuclei tradizionali principali;

- 2.4 sono permesse costruzioni fino a un massimo di 10.00 metri d'altezza;

- 2.5 per i posteggi valgono le norme dell'art. 60;

- 2.6 distanze

a) fra privati