Roberto Barberis

PERIZIA ESTIMATIVA

Ingegnere civile

relativa al valore venale di una proprietà

Perito immobiliare e giudiziario

Richiedente Comune di Gambarogno

Diplomato SUP scuola universitaria professionale via Cantonale 138, 6573 Magadino

Diploma SUPSI of advaced studies in real estate valuation Fondo edificato nel comune di Gambarogno / sezione di Sant'Abbondio mappale No. 100

Membro OTIA organizzazione ticinese ingegneri e architetti

Membro CSEA collège suisse des expert architectes

> Iscritto nel REG registro svizzero degli ingegneri e architetti

La Stráda da Corgnòra 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



Valore venale

Oggetto

Fr. 650'000. -

Giorno di riferimento

15 febbraio 2018 / 12 mesi

e validità

Perito

Ing. Roberto Barberis

SOMMARIO

SON	MMARIO	2
PRE	EMESSA	3
1.	Mandato	3
2.	Situazione iniziale	3
3.	Valore venale degli immobili	4
DES	SCRIZIONE DELL'OGGETTO	5
4.	Oggetto della stima	5
5.	Descrizione della proprietà	7
VAL	LORE VENALE DELLA PROPRIETÀ	9
6.	Metodo di valutazione	9
7.	Valore venale	9
ALL	EGATI	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 vendono 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

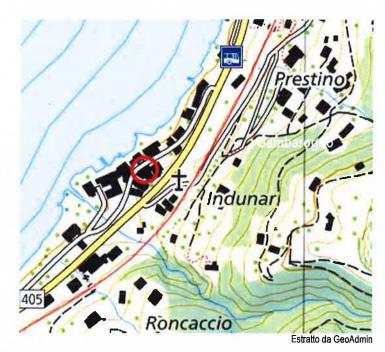
4. Oggetto della stima

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.



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
	149 mq

Dati riportati nel Sommarione **

	Superficie	**
Strada, sentiero	2 mq	
Rivestimento in duro	4 mq	
Edificio	91 mq	
Edificio	52 mq	
	149 mq	



Le coperture del suolo riportati nel registro fondiario definitivo corrispondono come superfice totale ma non nei singoli oggetti. Per quanto visibile sul posto i dati corretti sono quelli riportati nel sommarione, 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. Alfine della perizia vengono considerate le superfici riportate nel sommarione.

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:

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

^{*} Dati ripresi da RFD

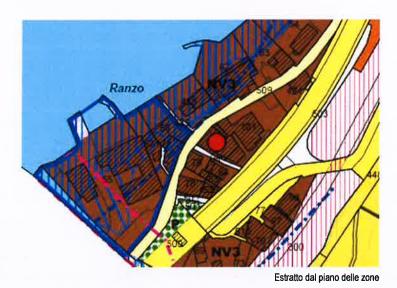
I dati riportati nel registro fondiario corrispondono ai dati riportati nel sommarione ma di fatto non alla situazione rilevata sul posto, vedi copertura del suolo. Il valore di stima degli accessori è stato calcolato come sedime e quindi compreso nel valore del terreno complementare.

Per il dettaglio si rimanda alle singole schede negli allegati.

4.4. Piano regolatore



^{*} Documento conforme alla decisone del Consiglio di Stato n°5952 del 23 dicembre 2014 aggiornato alla STA n. 90.20111.61 del 29 aprile 2015.



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'insolazione termica e i segni d'infiltrazione d'acqua che non possono essere risolti con una manutenzione ordinaria. A medio temine 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 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 SIA₁₁₆

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

7. Valore venale

7.1. Valore di reddito non deprezzato

R	ed	d	ito	ap	par	tan	nen	ti

Reddito sostenibile	Appartamento PT Appartamento 1°P Appartamento 2°P	1 1 1	X X X	800 fr/mese 1'000 fr/mese 1'000 fr/mese	9'600 fr//anno 12'000 fr//anno 12'000 fr//anno
Valore locativo effettivo	A section by whitever is				33'600 fr//anno

Tasso di capitalizzazione

Tasso interesse netto	CT 60 % CP 40 %	al al	3.00 % 3.00 %	}	3.00 %	23'442 fr.		
Costi annui	costi d'esercizio				0.30 %	2'344 fr.)	
*	manutenzione/riparaz rischio di ricezione de		azione		0.40 % 0.05 %	3'126 fr. 391 fr.	6'25	1 fr _≈
	amministrazione				0.05 %	391 fr.	J	
Accantonamenti	ccantonamenti per i rinnovi ciclici			_	0.50 %	3'907 fr.	_	
Tasso interesse lordo =	tasso di capitalizzazio	ne			4.30 %	33'600 fr.		

Valore di reddito sostenibile

Reddito	Valore locativo Tasso d'inetresse lordo	33'600.00 fr. 4.30 %	
EV1	VdR = Reddito : Tasso di capitalizzazione		781'395 fr.

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.
12	Totale costi di riproduzione (CCC 2-5	629'265 fr.

Struttura soggetta a rinnovi

Costi di riproduzione	CCC 2-5	629'265	fr.
Ciclo di rinnovo	In % dei costi di riproduzione	45	%
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 Costi di rinnovo DVC (ciclo di rinnovo) ET (Età tecnica)	4.30 % 283'169 fr. 47 anni 32 anni	
Accantonamento all'anno	Fattore Endwert (47 anni ; 4.30 %) Costi di rinnovo: fat.Endwert	144.971 1'953 fr.	
Accantonamenti ad oggi	Fattore Endwert (32 anni ; 4.30 %) Accantonamento annuale x Fat.Endwert	66.204 129'316 fr.	
EV2	Vetustà = Saldo accantonamenti		-129'316 fr.

7.3. Lavori immediati

EV3 Intervento urgente per eliminare il radon forfait -10'000 fr.

7.4. Valore venale

	Valore venale a	rrotondato in:	650'000 fr.
		642'079 fr.	
EV3	Interventi urgenti per presenza di radon	-10'000 fr.	
EV2	Vetustà tecnica	-129'316 fr.	
EV1	Valore di reddito non deprezzato	781'395 fr.	
Elemento di valore:			

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 dl sommarione	24
VIII.	Estratto di PR e normative in vigore	25

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



img. 1

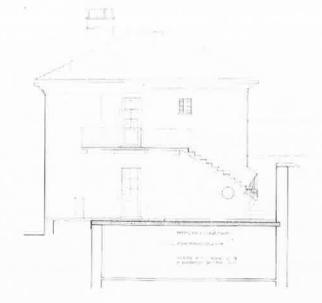
III. Facciate

Nord/Ovest

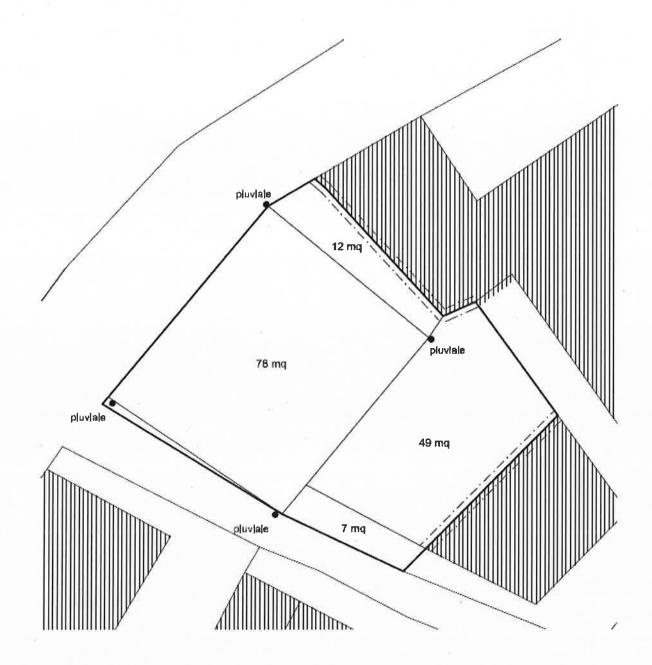
Sud/Ovest



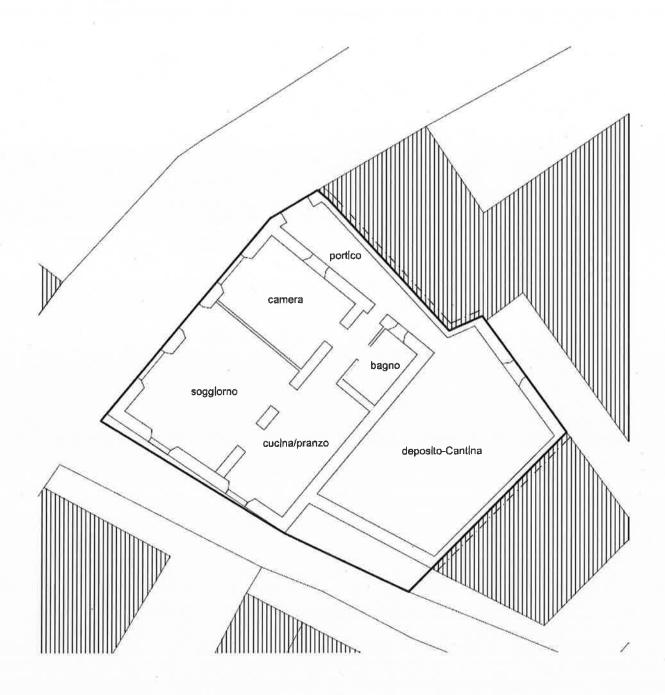
Sud/Est



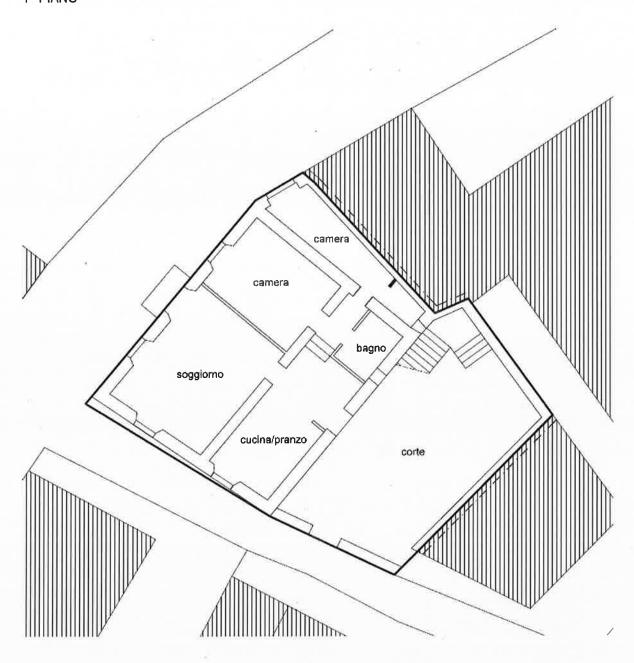
SUDDIVISIONE DELLA SUPERFICIE EDIFICATA



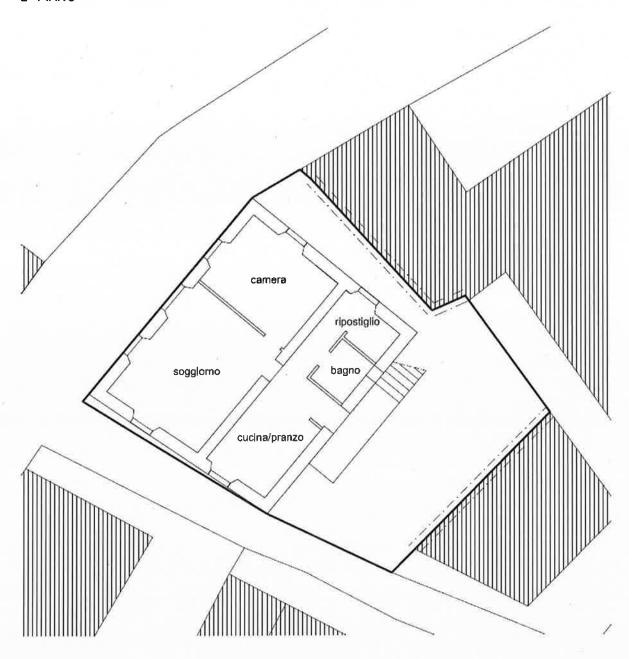
PIANO TERRA



1° PIANO



2° PIANO



Ufficio dei registri del distretto di Locamo Registro fondiario definitivo Via della Posta 9 6600 Locamo 091 816 11 61 091 816 11 69 Repubblica e Cantone Ticino Dipartimento delle istituzioni Divisione della giustizia

telefono fax

Locamo, 14.03.2018

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune:

GAMBAROGNO-SANT'ABBONDIO

Numero fondo:

eGRID: CH229188020797

Superficie totale: m² 149 Ubicazione: Ranzo

Numero piano:

Ranze

100

Intavolazione nel SIFTI:

30.11.1999

COPERTURA DEL SUOLO

d m² 7 corte
A m² 78 abitazione
B m² 12 portico/terrazza
C m² 49 rustico
E m² 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.

Consultazione di mercoledi 14 marzo 2018, ore 13:18

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.

S

mg.

VI. Valore di stima ufficiale

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

telefono

Bellinzona, 15.03.2018

VALORI UFFICIALI DI STIMA PER FONDO RFD

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017

Comune di Gambarogno-Sant'Abbondio

Fondo 100

Superficie totale m2 149

Valore globale di stima

220'184.00 CHF

Stima calcolata 11 04.06.2016 00:00

Terreno

Descrizione	Sedime (m²)	Stima (CHF)
Terreno complementare	149 m²	29'06.00

Edifici

Descrizio	De	sedime (mâ²)	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.

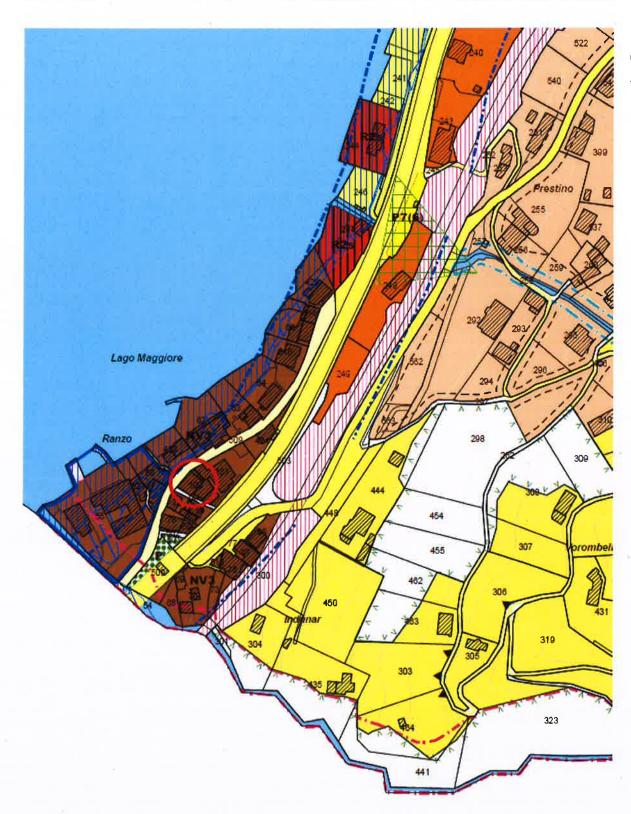
I valori di stima non sono associati ai dati del Registro fondiario. La loro gestione è di competenza
dell'Ufficio cantonale di stima, viale Portone 12, 6500 Bellinzona, tel. +41 91 814.18.71.

Comune del Gambarogno Comune del Gambarogno Comune del Gambarogno Comune del Gambarogno Nome locale Ranzo No. vecchia mappa/RT No. vecchia mappa/RT Sub. o num. confini e colture Mut. No. Data seq. Strada, sentiero 2,00 Terreno complementare 149,00 29 064,00 Altra sup. a rivestimento duro 4,00 Tot. superficie fondo 149,00 29 064,00 Altra sup. a rivestimento duro 4,00 Tot. superficie fondo 149,00 29 064,00	Comune	GAMBARC	GNO		Sez	done S. ABBONDIO	0		Fondo No. 100 PAR
Mul. No. Intav. R.F.				Pag. No. 1 Intestazione del fondo			S. 11		
1144 1898 26-04-2010			P	articella					Piano No.
SOMMARIONE STRATTO DELLA STIMA UFFICIALE	1144	02-11-1983	С	omune del Gambarogno	**				1
SOMMARIONE SOMMARIONE SUperficie confini e colture Mut. No. Data 1034 01-1981 20-08-2015 STIME04 31-12-2004 100C STIME04 11-12-2004 100C STIME04 11-12-2004 100C SUPERIOR SUperficie on opgetto opgetto stimato stimato superficie fondo stimato superficie fondo stimato superficie fondo superficie f									Nome locale
SOMMARIONE SOMMARIONE SUB- O COPETURA DELLA STIMA UFFICIALE Superficie oggetto									Ranzo
Mutazioni confini e colture Mut. No. Data Data 20-08-2015 STIMEC4 31-12-2004 31-12-2004 100C Edificio Edificio Edificio Edificio accessorio Edificio									No. vecchia mappa/RT
confini e colture Mut. No. Data 1014 01-1981 2049 20-08-2015 STIME04 31-12-2004 100C Midicio Capartura del suolo e oggetto mq Strada, sentiero 2,00 Terreno complementare 149,00 29 064,00 149,00 14				SOMMARIONE		ESTRATTO DELLA STIMA UFFICIALE			
1034 01-1981 2049-2015 Strada, sentiero 2,00 4,00 101 102 103 10	confini	e colture	num.			Tipo oggetto stimato	oggetto	oggetto	OSSERVAZIONI
	2049	20-08-2015		Altra sup, a rivestimento duro Edificio	4,00 91,00 52,00	Tot, superficie fondo A.Edificio principale B.Edificio accessorio C.Edificio accessorio E.Edificio accessorio	78,00 12,00 49,00	191 120,00 0,00 0,00 0,00	

Estratto di sommarione

VII.

DOCUMENTO NON UFFICIALE



Art. 33 Definizione degli interventi nei nuclei di villaggio

- Il riattamento: ossia il risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione.
- la trasformazione: ossia il risanamento di un edificio con cambiamenti di destinazione, senza ampliamenti.
- la ricostruzione: ossia il ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti.
- l'ampliamento: ovvero aumenti della superficie edificata e della volumetria di un edificio esistente, tali da non snaturare l'edificio ed il suo ambiente.
- combinazione tra gli interventi sopraccitati 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

 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

- In questa zona sono da salvaguardare i valori ambientali tradizionali.
- Sono possibili i seguenti tipi di intervento: riattamento, trasformazione, ricostruzione, ampliamento secondo le definizioni dell'art. 49 con le seguenti concessioni supplementari:
 Demolizioni 33

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. Nazzaro 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

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.

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.