

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

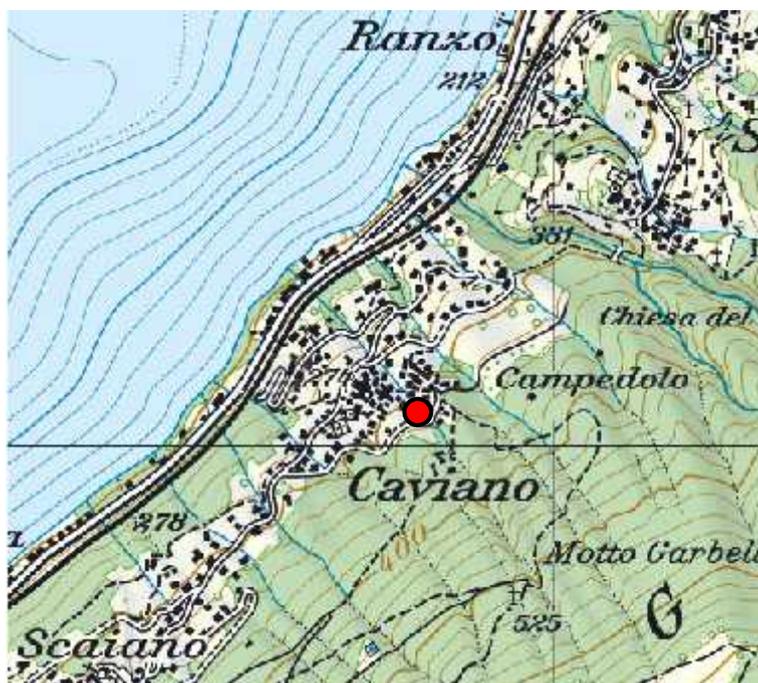
e-mail
info@barberis.ch

PERIZIA ESTIMATIVA

relativa al valore venale di una proprietà

Richiedente	Comune di Gambarogno via Cantonale 138, 6573 Magadino
-------------	--

Oggetto	Fondo con diroccato nel comune di Gambarogno / sezione di Caviano, mappale No. 430
---------	---



Valore venale	Fr. 37'000.-
---------------	--------------

Giorno di riferimento e validità	22 Dicembre 2015 / 12 mesi
-------------------------------------	----------------------------

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

SOMMARIO

SOMMARIO.....	2
PREMESSA.....	3
1. Mandato.....	3
2. Situazione iniziale.....	3
VALORE VENALE DELLA PROPRIETÀ.....	4
3. Valore venale degli immobili.....	4
4. Oggetto della stima.....	5
5. Caratteristiche dell'oggetto da stimare.....	8
6. Determinazione del valore venale della proprietà.....	8
7. Allegati.....	10

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. 430 RFD Gambarogno / sezione di Caviano.

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;
-) piano regolatore comunale;
-) sopralluogo delle condizioni locali.

2.2. Sopralluogo

Il sopralluogo è stato effettuato in data 21.12.2015 con visita semplice dall'esterno. La proprietà è risultata accessibile e libera da vegetazione.

2.3. Giorno di riferimento, validità

Quale giorno di riferimento della perizia è stato fissato il giorno del sopralluogo, 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 UEF del distretto di Locarno. 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.

VALORE VENALE DELLA PROPRIETÀ

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 (prezzo massimo) 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.

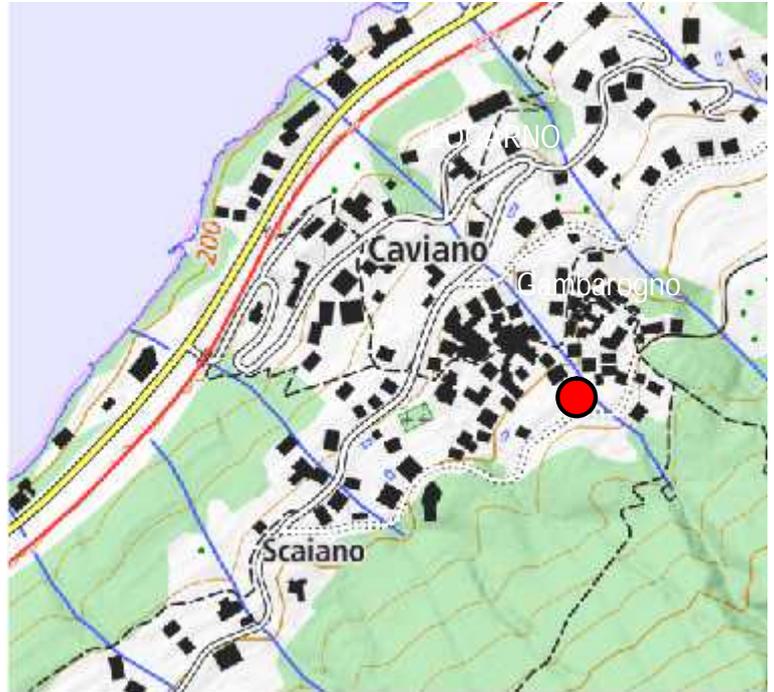
4. Oggetto della stima

4.1. Ubicazione / descrizione dell'oggetto

L'oggetto da stimare si trova nel comune di Gambarogno nella frazione di Caviano.

Il nucleo del villaggio è raggiungibile con mezzo veicolare su strada asfaltata

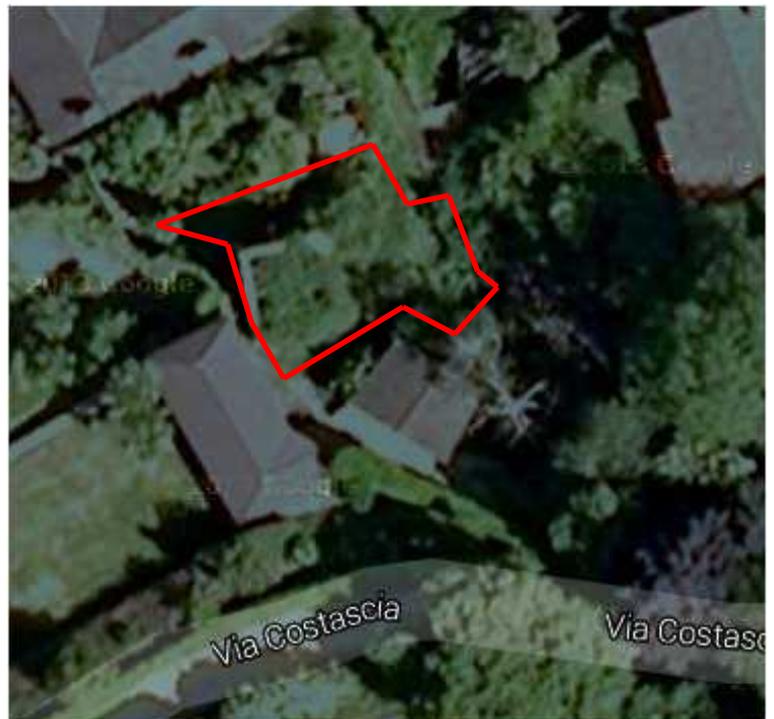
Il fondo non è direttamente confinante con la strada comunale.



da GeoAdmin

La proprietà è composta da un piccolo appezzamento di terreno con un piccolo diroccato.

Il terreno è in uno stato di parziale abbandono mantenuto pulito dalla vegetazione.

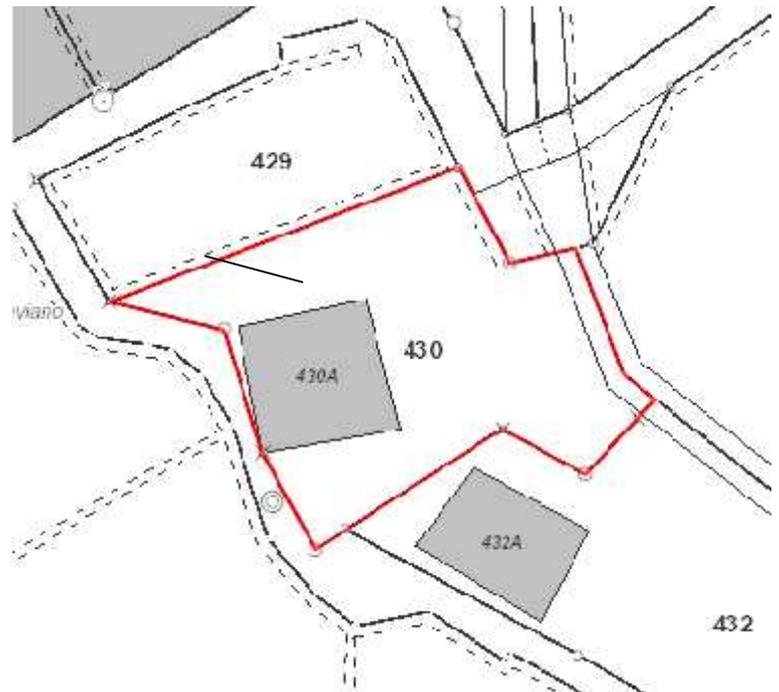


da GoogleMaps

4.2. Copertura del suolo

	Superficie *
Fabbricato	22 mq
Riale	4 mq
Incolto	96 mq
	122 mq

* dati ripresi dal sommario



Estratto da mappa (da geoinformazioni del Cantone Ticino)

4.3. Altre iscrizioni a registro fondiario

Il fondo non è gravata da servitù, oneri fondiari e annotazioni. La proprietà non è gravata da cartelle ipotecarie.

Per i dettagli si rimanda alla scheda negli allegati.

4.4. Stima ufficiale

	Stima *
Terreno incolto	10'620 fr.
Fabbricato	0 fr.
Valore globale di stima	10'620 fr.

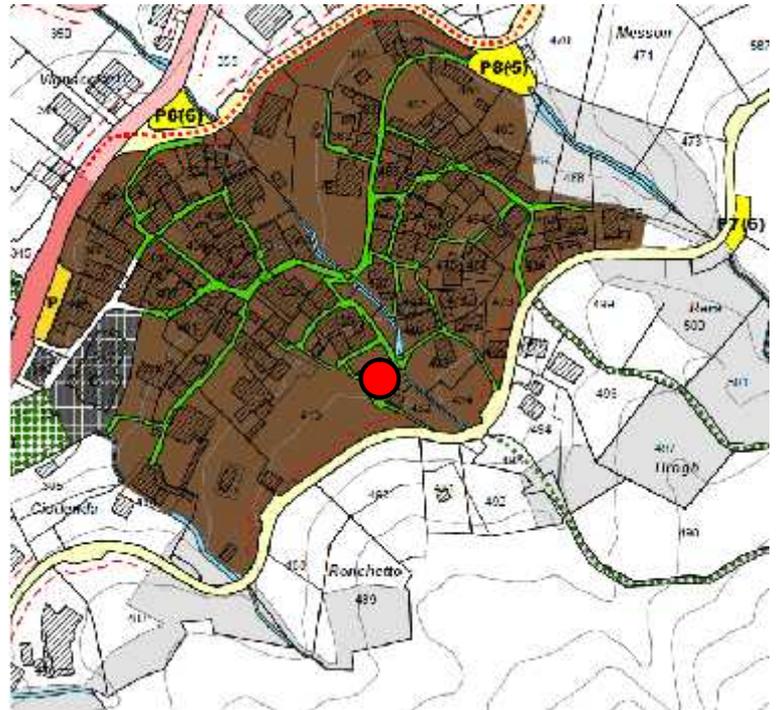
* dati estratti dal sommario

Per i dettagli si rimanda alla scheda negli allegati.

4.5. Piano regolatore

-  Strada di servizio
-  Strada pedonale
-  Linea di arretramento

La particella non è direttamente accessibile con mezzi veicolari, esistono comunque posteggi pubblici nelle vicinanze (P), e in futuro i posteggi (P6, P7 e P8).



Estratto dal piano del traffico

-  NV3 nucleo di villaggio PR 85
-  Verde privato
-  Zona Agricola
-  Corsi d'acqua

Secondo le NAPR, norme di attuazione del piano regolatore di Gambarogno attualmente in vigore*, la particella in esame si trova nel nucleo di Caviano per il quale vale in particolare l'art. 33.

* 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

Va fatto osservare che è in preparazione un aggiornamento dell'art.33 delle norme di PR allo scopo di meglio valorizzare la funzione aggregativa nei nuclei storici.

Nei due casi la ricostruzione del diroccato è permessa a certe condizioni (vedi allegato V e VI)

5. Caratteristiche dell'oggetto da stimare

La proprietà è composta da un piccolo appezzamento di terreno di 122 mq, sul quale era edificato un piccolo rustico, ora diroccato, di 22 mq. Il mappale è ubicata all'interno di un nucleo di case principalmente di tipo secondario.

La sua ricostruzione è possibile ma solo nella superficie e nella volumetria preesistente. Nessun ampliamento. La superficie utile netta che se ne può ricavare non soddisfa gli standard minimi richiesti dal Sistema di valutazione degli alloggi (SVA).

Considerate le limitate possibilità edificatorie la ricostruzione del diroccato come casa d'abitazione primaria sarebbe poco ragionevole. È per contro ragionevole pensare ad un edificio accessorio (deposito, magazzino, locale hobby, grottino privato) che potrebbe interessare un'abitazione esistente nel nucleo anche se non direttamente confinate, oppure una ricostruzione del diroccato edificio per una piccola attività artigianale (atelier).

6. Determinazione del valore venale della proprietà

6.1. Metodo di valutazione

Mancando elementi di confronto, il valore venale viene determinato con il sistema MEV (Multi Element Value) prendendo in considerazione un ipotetico valore di reddito ottenibile dopo la ricostruzione del diroccato e la determinazione del valore del terreno con le classi di posizione (tabella nell'allegato VII).

6.2. Valori di riferimento

In considerazione delle caratteristiche specifiche della proprietà, della sua ubicazione, delle possibilità edificatorie e possibile utilizzo, viene stabilito un presunto reddito a ricostruzione avvenuta pari a 500 fr/mese.

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%.

Per l'immobile si stima un normale onere di spesa per l'esercizio, la manutenzione, le riparazioni, nessuna perdita di reddito e nessun costo amministrativo.

6.3. Calcolo del valore venale della proprietà

Valore di reddito non deprezzato di una ipotetica costruzione

Reddito appartamento e posteggi

Reddito presunto	Edificio ad uso accessorio	1 x	500 fr/m	=	6'000 fr/a
Valore locativo					<u>6'000 fr/a</u>

Tasso di capitalizzazione

Tasso interesse netto	CT 60 % al 3.00 %	}	1.80 %	3'375 fr	
	CP 40 % al 0.00 %				
Costi annui	costi d'esercizio		0.40 %	750 fr	} 1'500 fr
	manutenzione/riparazione		0.40 %	750 fr	
	perdita di reddito		0.00 %	0 fr	
	amministrazione		0.00 %	0 fr	
Accantonamenti	per i rinnovi ciclici		0.60 %	1'125 fr	
Tasso interesse lordo =	tasso di capitalizzazione		<u>3.20 %</u>	6'000 fr	

Valore di reddito non deprezzato

Reddito	Valore locativo	6'000 fr/a
	Tasso d'interesse lordo	3.20 %
EV	VdR = Reddito : Tasso di capitalizzazione	<u>187'500 fr</u>

Punteggio di apprezzamento secondo la tabella SIV

Criterio di valutazione	CP
Ubicazione	4
Utilizzo	2
Posizione	6
Viabilità	2
Situazione di mercato	1.5
Media	3.1

Valore del terreno:

Valore venale ipotetico		187'500 fr.
Incidenza del terreno sull'intero immobile	3.1 x 6.25 =	19.38 %
Superficie del fondo		<u>122 mq</u>
Valore del terreno edificabile al mq		298 fr/mq

		Superficie	Valore unitario	
CCC 0	Terreno	122 mq	x 298 fr/mq	= 36'356 fr.
EV1	Valore venale del terreno			<u>36'356 fr.</u>

Valore reale della proprietà allo stato attuale (terreno con diroccato)

EV1	Valore reale del terreno	36'356 fr.
EV2	Edificio diroccato	0 fr.
		<u>36'356 fr.</u>
	Valore venale arrotondato in:	<u>37'000 fr.</u>

Gambarogno, 22 Dicembre 2015

Ing. Roberto Barberis

7. Allegati

I.	Documentazione fotografica	11
II.	Estratto di mappa (non ufficiale)	12
III.	Estratto dal registro fondiario	13
IV.	Valore di stima ufficiale.....	14
V.	Estratto di PR e normative in vigore	15
VI.	Estratto di PR e normative in fase di aggiornamento.....	18
VII.	Tabella SIV, classi di posizione	21

I. Documentazione fotografica



foto 1 Proprietà



foto 2 Diroccato



foto 3



foto 4

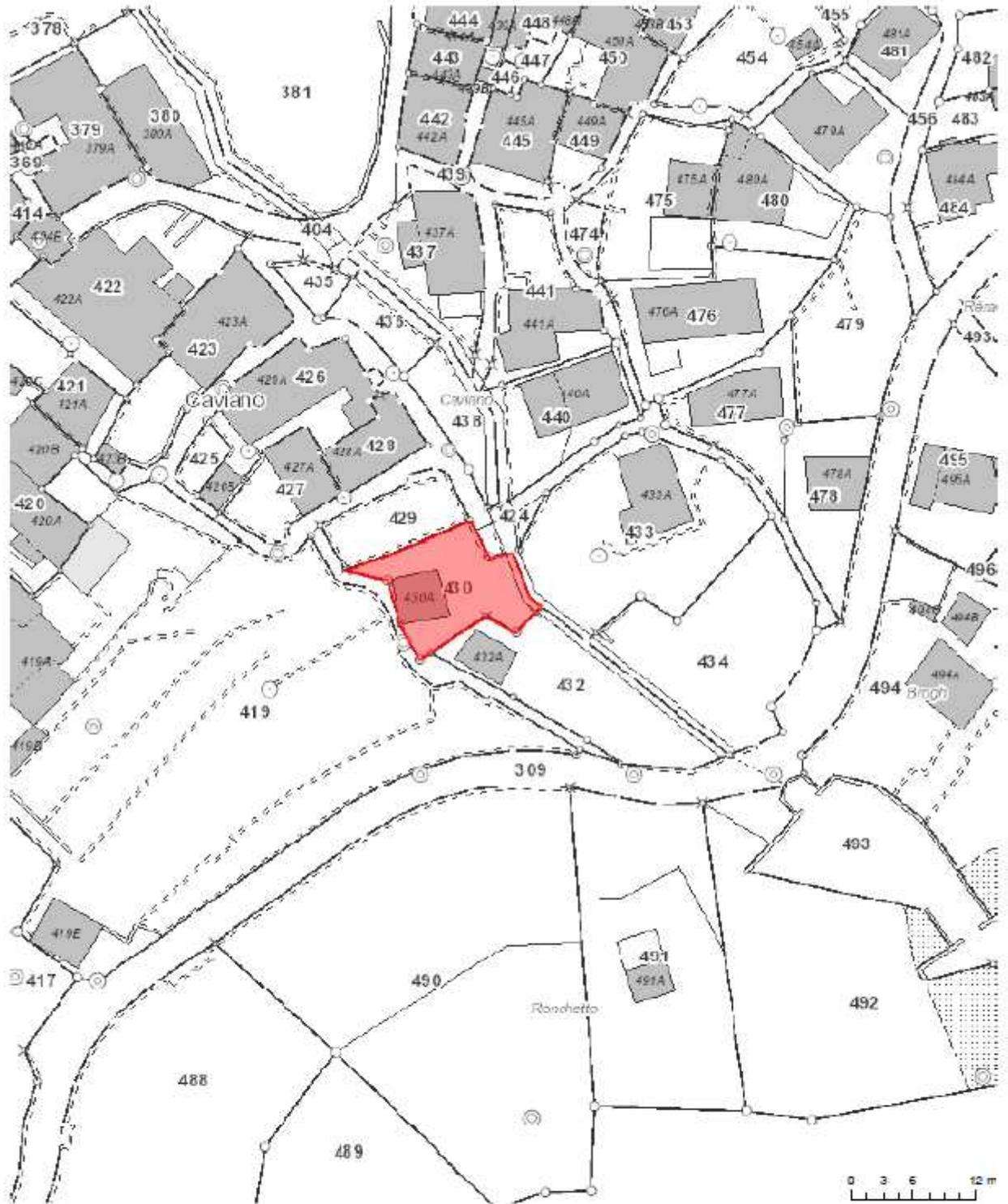


foto 5



foto 6

II. Estratto di mappa (non ufficiale)



img. 1

Misurazione ufficiale

1:500

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

III. Estratto dal registro fondiario**DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO**
Ufficio dei Registri del distretto di LOCARNO**Comune: GAMBAROGNO-CAVIANO****Numero fondo: 430 eGRID: CH769002070107**Superficie totale: m² 122

Ubicazione: CAVIANO

Numero piano: 5

Intavolazione nei SIFTI: 13.02.1996

COPERTURA DEL SUOLOb m² 4 RIALEc m² 96 INCOLTOA m² 22 FABBRICATO**PROPRIETA'**

COMUNE DEL GAMBAROGNO

Modo di acquisto

DONAZIONE, DG 8417/25.05.2009

SERVITU'

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

MENZIONI

PIANO REGOLATORE

DG 1108-S/31.03.1987

RESTRIZIONI RAGGRUPPAMENTO TERRENI

DG 690-S/18.05.1995

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

Data consultazione estratto: mercoledì 23 settembre 2015, ore 14:25

© 1996-2015 Centro sistemi informativi
Romana Maretti Bordoli, Gambarogno (Comune)

IV. Valore di stima ufficiale

Ufficio stima, Via Portone 12, 6501 Bellinzona
Valori ufficiali di stima per fondo RFD
Comune di Gambarogno-Caviano Fondo 430
 Superficie totale m² 122
Valore globale di stima 10'620.00 CHF
 Stima calcolata il 07.04.2004 09:30

Terreno

Descrizione	Sedime (m²)	Stima (CHF)
Terreno	118	10'620.00
Terreno rimanente	4	0.00

Edifici

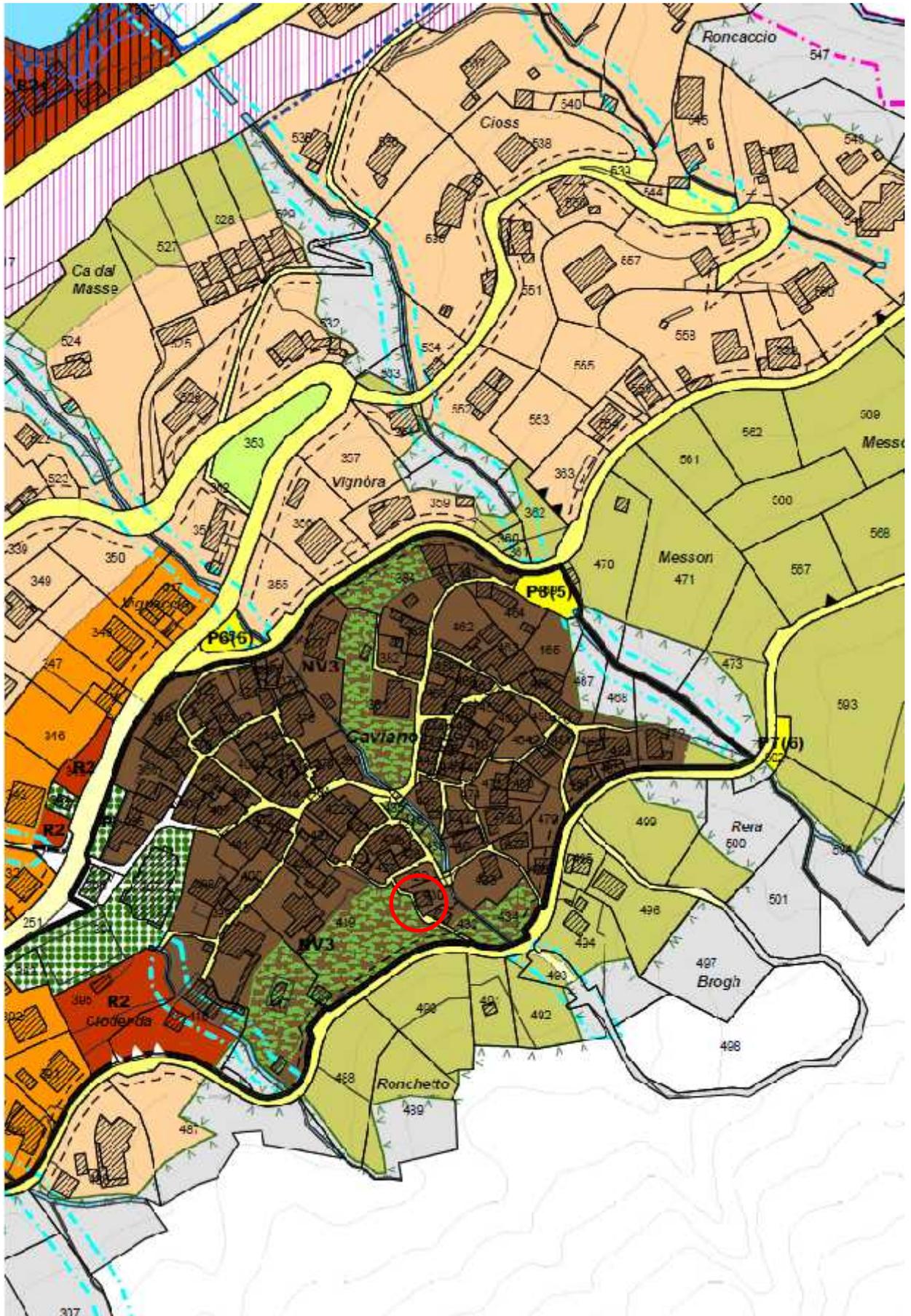
Descrizione	Sedime (m²)	Stima (CHF)
A Edificio accessorio	22	Solo sedime

Si avverte che 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.

Data consultazione estratto: mercoledì 23 settembre 2015, ore 14:26

© 1996-2015 Centro sistemi informativi
 Romana Maretti Bordoli, Gambarogno (Comune)

V. Estratto di PR e normative in vigore



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. Nazario:
Casenzano, Mussana, Tavema, 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 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. 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

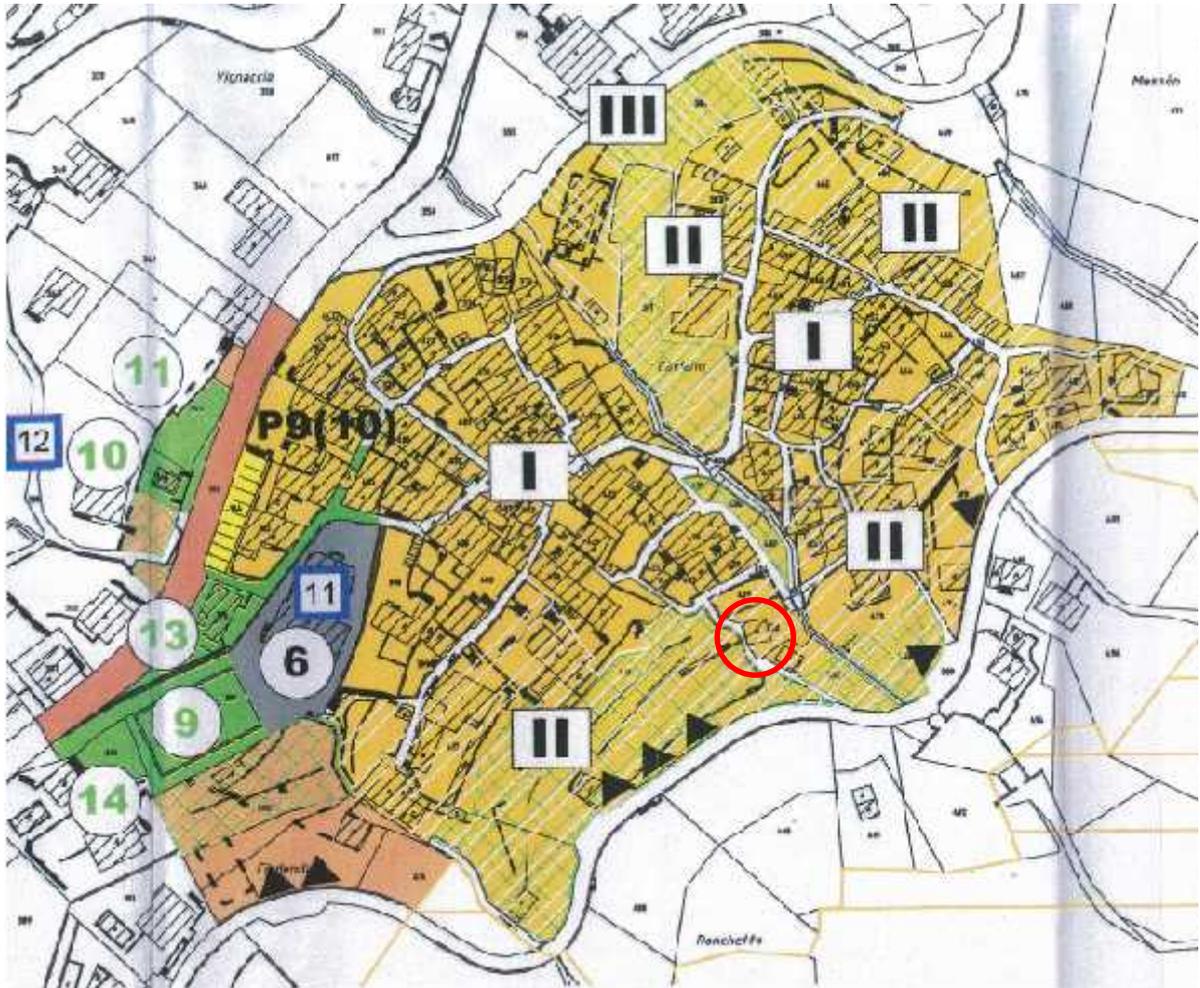
Nella zona NV 3 può essere fatto divieto di realizzazione di posteggi e autorimesse private che contrastino con gli obiettivi di salvaguardia ambientale che il Piano Regolatore si prefigge. In tal caso, viene prelevato il contributo di cui all'art. 26.

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.

VI. Estratto di PR e normative in fase di aggiornamento

Estratto dal piano delle zone
nucleo di Caviano



Aggiornamento Piano regolatore del Comune di Gamberogno Motivazioni di merito sull'individuazione dei nuclei storici

Questa prima individuazione/separazione servirà ad evidenziare la volontà e temporalità dell'atto di localizzazione degli abitanti originari; questo riconoscere rinverdirà la memoria collettiva permettendogli di preservare e portare a ricordo le proprie condizioni di abitante: modi differenti di pensare e rapportarsi con la terra a cui necessita un continuo e coerente confronto/scambio tra le strutture mitiche, quelle scientifiche e di conseguenza tecniche.

La **seconda fase** sarà quella, una volta individuate le unità fenomenologiche, di andare ad assegnarle tre gradi di identificazione comportamentale: storico, ambientale e paesaggistico. Evidentemente tra i tre gradi si dovrà mantenere una permeabilità contaminante di comportamento a senso unico, con l'evidente andamento di esportazione dal primo verso il terzo grado e non viceversa.

➤ **Grado II: ambientale**

E' quello di identificare quell'espansione che, nonostante non originaria, presenta ancora una coerenza urbanistica e spaziale con l'impianto primario.

In questo caso si dovrà privilegiare l'impianto urbanistico pertanto non si potranno concedere ampliamenti, salvo casi specifici di richiesta di carattere funzionale. Tali progetti dovranno essere sottoposti all'istruttoria "progetto preliminare" da sottoporre alla commissione nuclei.

Potranno essere concesse demolizioni solo con perizie che ne evidenzino l'obbligo.

Evidentemente la ricostruzione dovrà essere coerente con le tipologie e i materiali tradizionali e essere coerenti con il sedime demolito.

L'uso della deroga dovrà essere utilizzato in coerenza con quanto detto sopra.

3.2 Grado II: valore ambientale

a) Principio

Comprende gli insediamenti subito successivi all'edificazione originaria che presentano una continuità di coerenza ambientale, tipologica/urbanistica, oltre che spaziale, con l'impianto primario.

b) Tipi di intervento ammesso

Sono ammessi interventi di riattazione e di ordinaria manutenzione degli edifici esistenti.

Ampliamenti non sono ammessi, sono ammesse eccezioni nei casi di comprovata necessità funzionale all'abitazione esistente e non altrimenti realizzabile all'interno del volume esistente e che l'intervento richiesto non comprometta l'unitarietà tipologica dell'edificio e del contesto in cui è inserito.

L'ampliamento planimetrico dovrà essere minimale e potrà essere concesso per soddisfare la sola ed esistente presenza abitativa al fine ultimo di adeguare l'alloggio ai minimi standard residenziale e dovrà rispettare le proporzioni volumetriche dell'edificio esistente e degli edifici originari del nucleo storico.

La demolizione di edifici esistenti originali è ammessa solo in via eccezionale nel caso in cui è dimostrato che la struttura presenta problemi statici per cui la riattazione risulta difficoltosa. In questo caso deve essere presentata una perizia tecnica che comprovi la precarietà statica della costruzione.

4. Prescrizioni di tipo architettonico

- a) Le aperture nella loro dimensione, disposizione e struttura devono rispettare quelle degli edifici tradizionali;
- b) i serramenti devono essere realizzati in legno o metallo, nel rispetto dei colori e delle tipologie tradizionali del nucleo;
- c) i balconi devono essere realizzati con sporgenze, forme e materiali tradizionali;
- d) le facciate devono coerentemente corrispondere nei materiali e nella loro lavorazione agli edifici tradizionali esistenti; gli elementi decorativi devono essere conservati;
- e) gli elementi architettonici, quali portali, strutture murarie, affreschi, corti, pavimentazioni tradizionali devono essere mantenuti nel rispetto della loro tipologia evitando modifiche e nuovi inserimenti di elementi estranei al contesto;
- f) i pannelli e solari e gli impianti fotovoltaici devono essere inseriti nel profilo della copertura del tetto o poggiare direttamente su di essa. Devono inoltre rispettare i seguenti criteri:
 - le tubazioni e gli altri raccordi non devono essere visibili;
 - i pannelli nel loro insieme devono formare una superficie regolare, generalmente rettangolare;
 - i pannelli non devono alterare le proporzioni del tetto e pertanto devono avere nel loro insieme una dimensione adeguata rispetto alla superficie complessiva del tetto.

Le antenne televisive, come pure le paraboliche, sono ammesse sin tanto non sia possibile l'allacciamento ad un servizio alternativo di diffusione del segnale. In ogni caso devono integrarsi nel volume dell'edificio e nella sua struttura architettonica. Devono essere esteticamente inserite in modo valido nel contesto ambientale, paesaggistico e urbanistico esistente.

Le antenne private per radioamatori non sono ammesse;

- g) l'orientamento del colmo e le pendenze delle falde del tetto devono essere mantenute; i dettagli di gronda devono rispettare le modalità costruttive dei tetti tradizionali, il materiale di copertura ammesso, fatta eccezione per il nucleo di Indemini sono ammesse le piode e le tegole tradizionali rosse o brune. A Indemini i materiali di copertura ammessi sono le piode e le tegole grigie.
 - h) le opere da fabbro, ringhiere, recinzioni, cancelli devono corrispondere ai disegni tradizionali;
 - i) i muri a secco che delimitano le proprietà, di sistemazione del terreno devono essere conservati;
 - l) i nuovi muri dovranno essere costruiti in pietra naturale, l'eventuali copertine dovranno essere in pietra, sono vietati altri sistemi costruttivi.
5. **Gli spazi pubblici** (viottoli, piazzette, ecc) devono essere sistemati in coerenza con il linguaggio originale sia per quanto riguarda l'uso dei materiali sia per quanto riguarda la tipologia degli arredi.
6. Nei nuclei a grado di protezione I e II non è ammessa la formazione di autorimesse, posteggi e piazze di giro.
7. **Le distanze verso fondi confinanti**
 Le ricostruzioni ai sensi del cpv. 3.2 e cpv. 3.3 possono essere nell'avvenire l'ingombro planimetrico preesistente.
 In caso di ampliamento devono essere rispettate le seguenti distanze:
- Verso un fondo aperto:
 - a confine se la nuova costruzione non ha aperture a prospetto;
 - a m 1.50 se la nuova costruzione ha delle aperture a prospetto.
 - Verso un fondo edificato:
 - a m 4.00 verso edifici con aperture;
 - a m 3.00 verso edifici senza aperture.
 - Verso un edificio senza aperture posto a confine:
 - è ammessa la contiguità.
8. La domanda o la notifica di costruzione, oltre a quanto richiesto dalla Legge edilizia cantonale e relativo Regolamento di applicazione, deve essere completata da una documentazione fotografica dell'edificio e delle sue adiacenze.
9. Grado di sensibilità al rumore: II.

VII. Tabella SIV, classi di posizione

Tabella delle classi di posizione per le abitazioni

Criteri principali	CP 1	CP 2	CP 3	CP 4	CP 5	CP 6	CP 7	CP 8	CP 9	CP 10	
A Ubicazione											
Podere isolato, paese fuori mano	A l'esterno del paese	A l'interno del paese									
Villaggio, piccola località	Ai margini della località		Sulla strada principale	Nel centro, nel nucleo							
Grande località, piccola cittadina			In periferia	Sulla strada principale	Nel centro						
Città di medie dimensioni				Sobborgi	Ai margini della città	Quartiere periferico	Centro città				
Grande città CH					Sobborgi	Ai margini della città	Quartiere periferico	Quartiere cittadino	Migliore posizione commerciale		
Località di vacanza	Località semplice			Località media			Località esclusiva				
B Utilizzo											
Zone miste	Utilizzo abitativo in zone industr./artigianali			Zone miste con diminuzioni di valore			Zone miste con incrementi di valore				
Zone residenziali	Al di fuori delle zone edificabili ordinarie		Zone residenziali semplici		Zone residenziali di standard elevato			Zone migliori			
Sfruttamento realizzabile	Cattivo sfruttamento	Basso sfr. IS 0,2-0,39	Scasso sfr. IS 0,4-0,56	Medio sfr. IS 0,6-0,79	Elevato sfr. IS 0,8-0,99	Sfruttamento molto elevato IS 1,0 e superiore					
C Posizione											
Attrattiva della posizione	Ineguale	Posizione cattiva	Poco attrattiva	Posizione media	Buona posizione	Ottima posizione	Zone ville, di prestigio	Posizione esclusiva, vista			
Inmissioni	Inmissioni forti		Inmissioni medie		Inmissioni deboli			Nessuna inmissione, particolari vantaggi di posizione			
D Viabilità											
Mezzi pubblici	Nessun collegamento	Scarsa frequenza	Bassa freq. grossa dist.	Media freq. media dist.	Ampia offerta, buona freq. a breve dist.			Migliore posizione in centro città			
Scuole, negozi, autorità, cultura	Molto lontani o non disponibili		A media distanza		Buona offerta a breve distanza			Tutte le offerte nelle immediate vicinanze			
E Situar. di mercato											
Concreta per l'oggetto in questione	Nessuna domanda	Bassa domanda, elevata offerta	Censurato di mercato bilanciato		Domanda elevata, bassa offerta			Domanda molto elevata per questo oggetto			

Attenzione
 Valutazione sempre per l'oggetto in questione
 Nei singoli criteri sono possibili anche voti intermedi
 Classe di posizione = media dei 5 voti principali

Per ogni criterio principale effettuare la media dei criteri singoli
 Prestare attenzione alla delimitazione con le altre tabelle CP
 Motivare le correzioni o le ponderazioni differenti