

# Alessandro Coduri

*Valutatore immobiliare*

*Fiduciario immobiliare e amministratore imm. dipl. fed.*

## VALUTAZIONE IMMOBILIARE



<b>Oggetto</b>	Appartamento
<b>Fondo</b>	Particella n° 918 – RFD Lugano-Castagnola
<b>Proprietario</b>	YRdue Sagl - Lugano
<b>Committente</b>	Ufficio dei fallimenti – Viganello
<b>Scopo della stima</b>	Determinare il valore della proprietà per vendita all'asta
<b>Data di riferimento</b>	ottobre 2023
Rancate, 22.11.2023	Il valutatore: Alessandro Coduri Esperto MAS REM (SIV Associazione Svizzera di valutatori Immobiliari)

## SOMMARIO

### 1 OSSERVAZIONI PRELIMINARI

1.1	Situazione iniziale, incarico.....	3
1.2	Basi, documentazione.....	3
1.3	Giorno di riferimento, validità.....	3
1.4	Valore di liquidazione forzata.....	3
1.4.1	Definizione.....	3
1.4.2	Questioni tecniche-questioni giuridiche.....	4
1.5	Circostanze particolari, riserve.....	4

### 2 DESCRIZIONE DELL'OGGETTO

2.1	Oggetto della stima.....	4
2.2	Registro fondiario.....	5
2.3	Dati Ufficiali.....	6
2.4	Edificio.....	6
2.4.1	Tipo di costruzione.....	6
2.4.2	Canoni locativi.....	7

### 3 VALUTAZIONE

3.1	Qualificazione.....	7
3.2	Classe di posizione.....	8
3.3	Condizioni, durata di vita residua.....	8
3.4	Sostenibilità.....	8
3.5	Mercato immobiliare in generale.....	9

### 4 CALCOLI

4.1	Base di calcolo.....	9
4.1.1	Tasso di capitalizzazione, valore di reddito.....	9
4.1.2	Valore PPP 29472.....	10
4.1.3	Età tecnica, deprezzamento.....	10
4.1.4	Fattore di incremento/deprezzamento.....	10
4.1.5	Distinta dei singoli valori.....	10

### 5 INDAGINE SULLE SOSTANZE NOCIVE..... 11

### 6 PLAUSIBILIZZAZIONE..... 11

### 7 VALORE ASSICURATIVO..... 11

### 8 VALORE DI LIQUIDAZIONE FORZATA..... 12

## **1 OSSERVAZIONI PRELIMINARI**

### **1.1 Situazione iniziale, incarico**

L'ufficio dei fallimenti di Viganello mi ha incaricato di allestire una perizia della PPP 29458 del fondo base particella n° 918 RFD Lugano-Castagnola per la vendita all'asta.

Con i documenti in mio possesso, l'incarico conferitomi, può essere esperito come richiesto.

### **1.2 Basi, documentazione**

- Estratti Registro fondiario fondo base e fogli singole PPP, datati 29.09.2023
- Planimetrie edificio ricevute da Ufficio tecnico comunale,
- Dati del condominio ricevuti dall'amministrazione condominiale,
- Indicazioni sulle norme di Piano regolatore ricevute da Ufficio tecnico,
- Rilievo fotografico allestito dal perito, sopralluoghi delle condizioni locali.

### **1.3 Giorno di riferimento, validità**

Ho esperito regolare e attento sopralluogo il 4 ottobre 2023.

Per quanto è stato possibile vedere non sono state riscontrate circostanze straordinarie.

I valori calcolati hanno validità fino a che le circostanze effettive, economiche e giuridiche o altri fattori influenti sul valore non subiscono modifiche rilevanti.

Questo documento viene allestito quale perizia di parte su incarico del committente.

Esso non ha alcun effetto giuridicamente vincolante.

Ha validità unicamente per il summenzionato committente e solo per lo scopo di valutazione di cui al p.to. 1.1.

Il perito concede al committente il diritto d'autore per quanto riguarda la pubblicazione della presente valutazione in estratto o in intero sui Fogli ufficiali Ticinese e Svizzero e su Internet.

Il perito declina ogni responsabilità in caso di altro utilizzo di questa perizia.

### **1.4 Valore di liquidazione forzata**

#### **1.4.1 Definizione**

L'incarico consiste nella determinazione del valore di liquidazione forzata della proprietà così come oggi si presenta.

Secondo lo SWISS VALUATION STANDARD (3.a edizione anno 2017 / par. 4. – pag. 263 e seguenti) *“il valore di liquidazione forzata corrisponde all'importo stimato che può essere con ogni probabilità conseguito in condizioni normali nell'ambito di una transazione,*

*tuttavia sempre secondo il presupposto di un periodo di commercializzazione relativamente troppo breve, e rappresenta pertanto per il cedente meramente un risultato subottimale.*

*Il valore di liquidazione forzata può anche entrare in gioco tra un venditore non disponibile alla vendita e un acquirente pronto all'acquisto che acquisisce l'immobile nella consapevolezza dello svantaggio per il venditore.*

#### **1.4.2 Questioni tecniche-questioni giuridiche.**

Di regola le perizie del valore di liquidazione forzata sono tenute a rispondere unicamente a domande di carattere tecnico.

Le questioni giuridiche sono di competenza dei giuristi.

Laddove è chiamata ad 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.

#### **1.5 Circostanze particolari, riserve**

La struttura viene valutata con un semplice sopralluogo.

La certificazione di sicurezza dell'impianto elettrico dell'edificio (RaSi) è stata eseguita il 9.07.2015 prossima scadenza nel 2035; in caso di asta, trascorsi 5 anni dalla certificazione RaSi, l'aggiudicatario d'asta deve presentare la nuova certificazione.

Non è nota la presenza di gas radon nella costruzione, la mappatura del sito ufficiale dell'Ufficio federale della sanità pubblica indica: - *una misurazione del radon è raccomandata*; probabilità di superare il limite di riferimento del radon di 300 Bq/m<sup>3</sup>: **16** % (indice di affidabilità della previsione: elevato).

Il fondo non risulta inquinato -verifica odierna estrapolata dal catasto cantonale dei siti inquinati, senza garanzia alcuna-.

La valutazione non tiene conto per questi aspetti di un eventuale minor valore, un'indagine approfondita può essere eseguita se espressamente richiesto dal committente.

I lavori intrapresi per la riattazione interna non sono stati oggetto di domanda di costruzione; l'aggiudicatario d'asta dovrà intraprendere una domanda di costruzione.

## **2 DESCRIZIONE OGGETTO**

### **2.1 Oggetto della stima**

Appartamento duplex in condominio, ripartito su due livelli, descrizione riportata dagli estratti del registro fondiario effettivamente riscontrata sul posto:

La superficie dell'appartamento sotto riportata è stata estrapolata dalla tabella del calcolo dei millesimi allestita dal geometra revisore.

App. PPP 29458 / con diritto esclusivo sull'unità int. 5 al 3 e 4.° P. (attico-mansardato) di 99/1000;  
composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, due camere, doccia, bagno vasca, lavanderia, due balconi, scala, al 3.° P.;  
due camere, due bagno doccia, due ripostigli, scala, al 4.° P.  
Sono assegnati in uso esclusivo la cantina n. C5 al 3.° P., la Terrazza-tetto TT5 al 4.° P.  
SUP ca. mq. 220.00

Piano autorimessa  
PPP 29472

int. 19 di 121/1000 con diritto esclusivo sull'unità 19  
composta da rampa di accesso al P.T., autorimessa (11 posti auto), cinque depositi, corsia di distribuzione, rampa, al P. Autorimessa - 1; autorimessa (11 posti auto), quattro depositi, corsia di distribuzione, rampa, al P. Autorimessa -2

quota di comproprietà 0 2/22 con posto auto nr. 11 al P. Autorimessa -2

Sono parti comuni: accesso autoveicoli, autorimessa, locale tecnico, cantine, scale ai piani, lift, esterno.

Complesso abitativo di 22 unità, esposto a Sud-ovest, accesso diretto dalla strada comunale, autorimessa (rampa) con 22 posti auto, 9 posteggi esterni e 2 entrate, giardino.

## 2.2 Registro Fondiario

Si rimanda alla lettura dei documenti specifici allegati in perizia, per la privacy del proprietario vengono prodotti documenti parziali.

Superficie del fondo: mq. 2187.00

Copertura del suolo

A	mq.	154	Edificio
B	mq.	552	Edificio
NE	mq.	1481	Superficie non edificata -rivestimento duro -humus
01	mq.	533	Edificio sotterraneo

Servitù: di vecchia data, regolano diritti di passo e condotta.

Menzioni: precario accessi pedonali e opere di cinta a favore Stato del Cantone Ticino.  
regolamento d'amministrazione e d'uso.  
regolamento d'amministrazione e d'uso (autorimessa).

Valore globale di stima ufficiale (agg. intermedio 2017) Fr. 6'493'083.-

Valore riferito alle unità immobiliari:

- PPP 24458 (99/1000) Fr. 642'815.-
- PPP 29472 (quota parte 2/22) Fr. 71'424.-

## 2.3 Dati Ufficiali

Il Piano regolatore della Città di Lugano quartiere di Castagnola situa il fondo nella Zona R5 con parametri di riferimento Indice di sfruttamento I.S. = 1.05 (compreso bonus), indice di occupazione I.O = 35%  
H. max = m. 16.70.

Indice di occupazione max = mq. 765.45

Indice di sfruttamento max = mq. 2296.35

SUL risultante dalla scheda comunale di registro degli indici:

- I.O. effettivo mq. 743.32
- I.S. effettivo mq. 2266.43

La perizia considera il fondo come completamente sfruttato (I.O. = 34%; I.S. = 1.04).

Per quanto riguarda le abitazioni quali residenza secondaria, attualmente la soglia massima concessa del 20% non è superata (ricerca odierna – estratto dal sito della Confederazione Svizzera).

Il fondo è inserito nel piano delle zone esposte a pericoli naturali gradi di pericolo : *in parte basso e in parte medio.*

## 2.4 Edificio

### 2.4.1 Edificio, tipo di costruzione

Si tratta di una costruzione per certi aspetti architettonici tradizionale ripartita in due immobili (villa d'epoca e stabile retrostante) eseguita esternamente con struttura in cotto e murature interne in cotto e calcestruzzo, pareti contro terra e solette in calcestruzzo armato, tetto a falde.

Edificio primordiale (villa) di inizio '900 (data rilevata dalla relazione tecnica del progetto), ristrutturato nel 2015, predisposto per il risparmio energetico, con ampliamento a nuovo della parte retrostante.

Le finiture, per quanto è stato possibile vedere per le parti comuni sono di buon livello.

L'appartamento oggetto di esame si presenta allo stato grezzo (mancano le finiture e gli arredi, vedi doc. fotografica), l'ultimazione richiede un costo di ca. Fr. 270'000.- (preventivo indicativo).

La facciata della villa risulta danneggiata nella parte alta a causa della mancanza di una scossalina soprastante il parapetto della terrazza-tetto dell'appartamento in esame (informazione ricevuta dall'amministrazione) il cui costo di competenza della società proprietaria ora fallita è di ca. Fr. 20'000.-.

Il risultato finale non considera questo aspetto in quanto al momento non è dato a sapere se si tratta di una spesa che sarà in seguito richiesta all'aggiudicatario d'asta o presumibilmente a carico della comunione dei comproprietari.

Vi è inoltre da considerare l'intervento di risanamento della facciata dell'edificio retrostante, *lato salita ginestra*, comunicato dall'amministrazione il cui costo è di circa Fr. 200'000.-. Al momento non vi è una delibera condominiale per questo intervento. La perizia non ne tiene conto.

Caratteristiche tecniche dell'edificio (parti comuni):

- impianto di riscaldamento con produzione di caldo centralizzata con termopompa aria-acqua e geotermia, distribuzione del calore con serpentine a pavimento,
- impianto sanitario sotto muro,
- impianto elettrico sottomuro,
- pavimenti in piastrelle di pietra artificiale,
- porte interne in legno a cassetta anta prefinita,
- serramenti in legno e alluminio con vetrocamera,
- recinzione parziale senza cancello, spazi esterni adibiti a piazzale, giardino con piante a basso-medio fusto, camminamenti e scale.

## 2.4.2 Canoni locativi

Il vettore d'informazione Wüestpartner 2023 contempla una media dei canoni di locazione per le abitazioni della Città di Lugano tra i Fr. 179.- e 348.-/mq. anno (quantile 10-90%).

Tenuto conto della tipologia dell'immobile, delle particolarità descritte nei capitoli precedenti, e del mercato immobiliare attuale viene considerata una pigione plausibile media di ca. Fr. 250.-/mq. anno (quantile 50% Fr. 232.-/264.-).

La superficie di calcolo è comprensiva dell'assegnazione della cantina al 50%, dei balconi e la terrazza al 50%.

Pigione plausibile:

-appartamento, cantina                      Fr. 55'000.-

## 3 VALUTAZIONE

### 3.1 Qualificazione

La costruzione è posta nel quartiere di Cassarate (agglomerato di Lugano) ubicazione *Ronchi* in zona centrale del quartiere con vista aperta nei dintorni.

E' raggiungibile con accesso diretto dalla strada principale di Via Pico 24.  
La zona è tranquilla, traffico nei due sensi a velocità limitata a 30 Km/h.  
Buon contesto paesaggistico in vicinanza del lago, buona esposizione soliva.  
Accesso autostradale, ferroviario e centri commerciali a circa dieci minuti.  
Servizio autobus postale verso i principali centri regionali; scuole dell'infanzia e elementari nel quartiere, servizi nelle immediate vicinanze.  
Il moltiplicatore d'imposta è fissato al 77 % sotto la media cantonale e di interesse per un insediamento abitativo.

Si tratta di un appartamento di grandi dimensioni con una buona distribuzione degli spazi interni.

### **3.2 Classe di posizione**

Il quartiere di Cassarate è a vocazione residenziale e commerciale, sito in un buon contesto ambientale, con strutture di ritrovo pubblico, raggiungibile con automezzi dalla rete viaria regionale.

La zona del quartiere è attrattiva.

CP (SIV) = 5.55

Per inciso segnalo che il valore del terreno stabilito con il metodo della classe di posizione si situa a ca. Fr. 2'800.-/mq \*.

### **3.3 Condizioni, durata di vita residua**

L'edificio è in costruzione massiccia. La distribuzione dei locali e la statica sono convenienti. Non vi è vetustà sul piano economico, funzionale e della modernità.

Per il calcolo degli accantonamenti necessari e del deprezzamento tecnico vengono utilizzate le seguenti durate di vita complessiva (tra parentesi figura la durata di utilizzo residua):

- Struttura grezza DVC 100 anni
- Rivestimento dell'edificio DVC 50 anni (DVR 45 anni)
- Installazioni DVC 30 anni (DVR 25 anni)
- Allestimenti fissi DVC 25 anni (DVR 20 anni)

### **3.4 Sostenibilità**

La sostenibilità di un edificio è oggi particolarmente discussa per gli effetti che produce sul valore da attribuire ad un edificio.

Lo SWISS VALUATION STANDARD (3.a edizione anno 2017 / par. 7 – pag 285 e seguenti) richiedono espressamente un'analisi della sostenibilità per la determinazione del valore.

Nel caso specifico ne viene tenuto conto nei fattori di incremento / deprezzamento.

### 3.5 Mercato immobiliare in generale

Per gran parte della Città di Lugano e regione del luganese la richiesta di abitazioni in proprietà o in locazione è in leggera ripresa, il quartiere di Cassarate gode di un contesto favorevole all'insediamento abitativo e vi sono quindi buone motivazioni per una predisposizione al mercato immobiliare.

Il mercato risente dell'ingente costruzione di nuovi edifici abitativi negli ultimi anni, di un impoverimento del potere di acquisto e di un fermo della crescita demografica.

La situazione di cataclisma Corona Virus, Covid-19, l'insicurezza tra la popolazione e la fortissima incertezza a riguardo della tecnologia e dei mercati globali causata sia dalla pandemia che dalle attuali crisi di conflitto mondiale condiziona per un tempo medio-lungo l'evoluzione del contesto economico, del mercato finanziario e di riflesso quello immobiliare caratterizzato da una mancanza di disponibilità dovuta ai minori introiti.

Gli indicatori formulati dagli istituti di credito evidenziano una leggera ripresa dei mercati con un aumento dei prezzi e delle contrattazioni immobiliari come pure un inevitabile, seppur stabilizzato, rialzo dell'inflazione e dei tassi d'interesse ipotecario.

Di conseguenza i valori che seguiranno non possono tenere conto **dell'incertezza** attuale e il peso che si avrà sul mercato immobiliare.

## 4 CALCOLI

La valutazione viene allestita sulla base della dottrina SIV-Sirea (Schweizer Immobilienschätzer-Verband).

### 4.1 Base di calcolo (valori arrotondati)

#### 4.1.1 Tasso di capitalizzazione – valore di reddito

La situazione attuale del mercato degli immobili sia a reddito che in PPP impone e determina la componente base che riguarda il tasso netto mentre per la definizione del tasso lordo vengono aggiunti e considerati i costi immobiliari e gli accantonamenti sulla base dove possibile dei dati concreti.

Le componenti del tasso netto e di riferimento del tasso lordo considerano inoltre delle differenze a dipendenza di oggetti a reddito e oggetti ad uso proprio tali da generare una differenza di valore finale anche incisiva (circa il 20-30%).

Per l'unità in esame e la specificità dell'incarico trova applicazione il tasso di capitalizzazione come oggetto ad uso proprio.

\* Tasso di capitalizzazione lordo 3.41 %

\* valore di reddito Fr. 1'610'000.-

#### 4.1.2 valore PPP 29472

\* quota parte 0 = 2/22esimi Fr. 140'000.-

#### 4.1.3 Età tecnica, deprezzamento

Volume complessivo dell'edificio estrapolato dai documenti ricevuti:  
mc. 14100.

\* valore a nuovo: Fr. 11'290'000.-

\* media 5 anni

\* deprezzamento,  
dedotto quota parte  
fondo di rinnovamento Fr. 26'000.-

#### 4.1.4 Fattori di incremento / deprezzamento

Fattori di incremento/deprezzamento Sito, posizione, soleggiamento,  
vista, moltiplicatore d'imposta 77%  
(sotto la media cantonale),  
sostenibilità

Risultato dei due fattori: 2 % Fr. 32'000.-

#### 4.1.5 Distinta dei singoli valori

Valore PPP 24458	Fr. 1'610'000.-
Deprezzamento	./ Fr. 26'000.-
Valore PPP 29472 netto depr.	Fr. <u>140'000.-</u>
	Fr. 1'724'000.-
Fattori incr. / depr. (PPP 22458)	./ Fr. <u>32'000.-</u>
	Fr. 1'756'000.-
Valore lavori ultimazione appartamento	./ Fr. <u>270'000.-</u>
Totale	Fr. 1'486'000.-

## **5 Indagine sulle sostanze nocive**

Non mi sono soffermato sulla presenza di sostanze nocive presenti nell'ambiente, al riguardo e se desiderato dal committente rinviamo ad un ufficio specializzato.

## **6 Plausibilizzazione**

I risultati ottenuti sono frutto di canoni locativi plausibili e ottenibili sul mercato per stabili e fondi di questa valenza.

## **7 Valore assicurativo**

Il valore assicurativo ultimo conosciuto (2023) è di Fr. 17'787'000.- superiore al valore di costruzione, da verificare.

## **8 Valore di liquidazione forzata**

**CHF. 1'490'000.-**

*La percentuale di tolleranza +/-, usuale in ogni valutazione (da 2 al 10% secondo l'oggetto) in caso di vendita all'asta può dipendere dal numero e dall'interesse dei possibili acquirenti, quindi maggiore e difficilmente quantificabile.*

\* calcoli a disposizione

Dichiaro di aver svolto con diligenza e cura il mio incarico e che il valore finale è stato stabilito secondo scienza e coscienza.

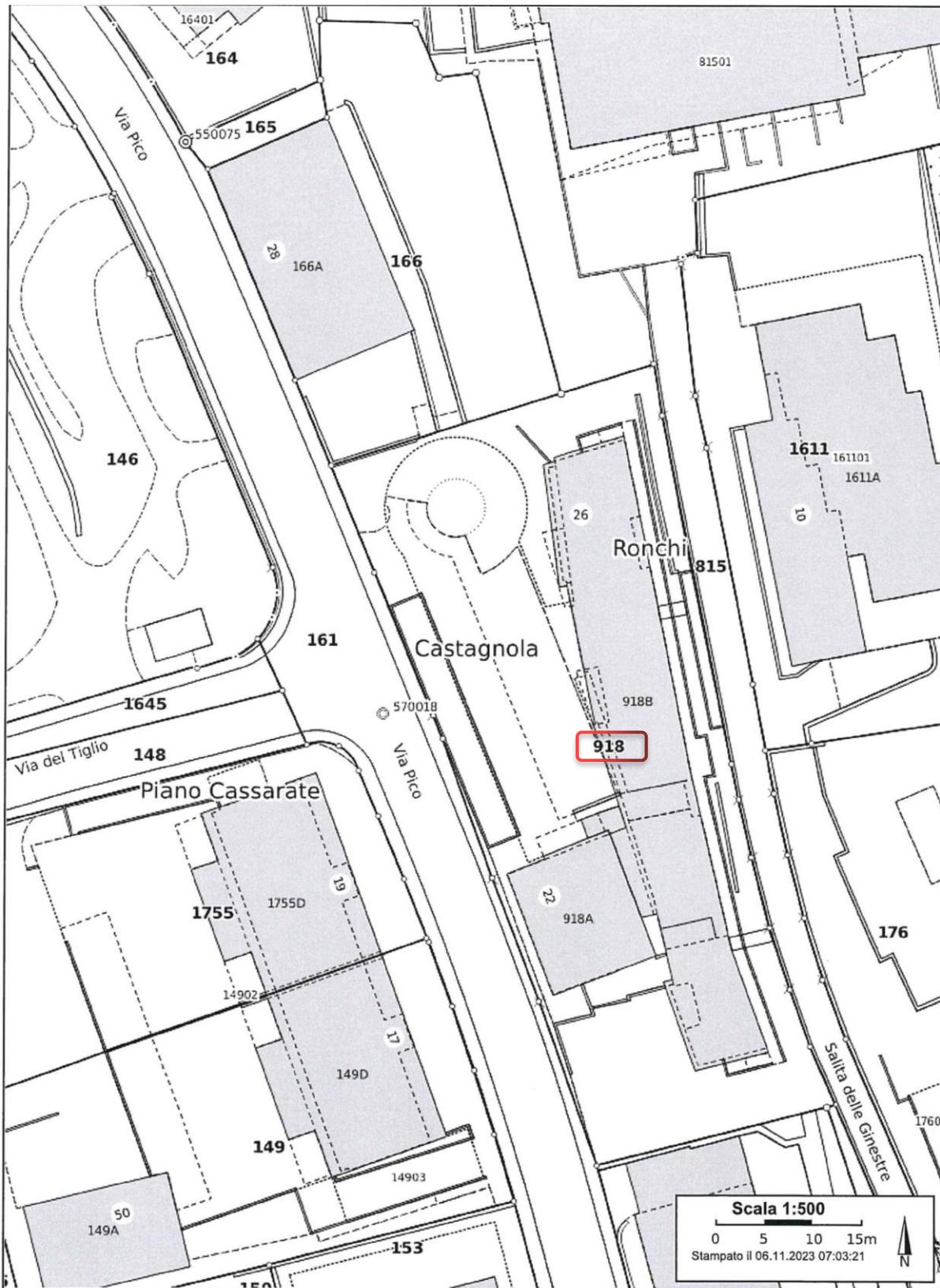
In fede, il perito:

Alessandro Coduri

**Allegati:**

- fotocopia estratto mappa con demarcazione in rosso del fondo mappale n.° 918
- nr. 3 estratto del registro fondiario
- planimetrie delle PPP e assegnazioni
- documentazione fotografica

# Estratto mappa



Dipartimento delle istituzioni  
Divisione della Giustizia  
Ufficio dei Registri  
del distretto di Lugano

**ESTRATTO PARZIALE DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO**

Dall'estratto sono esclusi i diritti di pegno immobiliare,  
le annotazioni e le eventuali richieste d'iscrizione non  
ancora eseguite nel libro mastro.

**Comune:** LUGANO-CASTAGNOLA  
**Numero fondo:** 918  
**Tipo fondo:** FONDO COSTITUITO IN PROPRIETA' PER PIANI (PPP)  
**Superficie totale:** mq 2187  
**Ubicazione:** Ronchi  
**Numero piano:** 57  
**Intavolazione nel SIFTI:** 21.02.2000

**COPERTURA DEL SUOLO**

A	mq	154	EDIFICIO
B	mq	552	EDIFICIO
NE	mq	1'481	SUPERFICIE NON EDIFICATA - RIVESTIMENTO DURO - HUMUS
01	mq	533	EDIFICIO SOTTERRANEO

**FOGLI COSTITUENTI LA PPP**

Foglio 29455	25 / 1000
Foglio 29456	58 / 1000
Foglio 29458	99 / 1000
Foglio 29460	28 / 1000
Foglio 29461	28 / 1000
Foglio 29462	39 / 1000
Foglio 29463	49 / 1000
Foglio 29464	57 / 1000
Foglio 29465	65 / 1000
Foglio 29466	36 / 1000
Foglio 29468	58 / 1000
Foglio 29469	100 / 1000
Foglio 29470	57 / 1000
Foglio 29471	117 / 1000
Foglio 29472	121 / 1000
Foglio 33186	15 / 1000
Foglio 33188	48 / 1000

pagina 1 di 3

T139155/29.09.2023/10:49:20



COSTITUZIONE PPP, DG 18026/22.07.2009  
MODIFICA COSTITUZIONE PPP, DG 1716/23.01.2013  
MODIFICA COSTITUZIONE PPP, DG 21102/30.09.2014  
MODIFICA COSTITUZIONE PPP, DG 24336/16.11.2015  
MODIFICA COSTITUZIONE PPP, DG 4417/02.03.2021

**SERVITU'**

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

**A) D. PASSO CON CARRO**

a carico RF di LUGANO-CASTAGNOLA part. 815  
DG 307-S1/10.03.1939, DG 1492/17.06.1953, DG 1079/25.01.1962

**B) D. CONDOTTA ACQUA**

a carico RF di LUGANO-CASTAGNOLA part. 173, 177, 815  
Minuta 17.06.1939, DG 16825/29.07.2014

**C) D. SORGENTE**

a carico RF di LUGANO-CASTAGNOLA part. 177  
Minuta 17.06.1939

**D) O. DERIVAZIONE ACQUA**

a favore RF di LUGANO-CASTAGNOLA part. 149, 919, 1456, 1755  
Minuta 17.06.1939, DG 16825/29.07.2014

**E) O. CONDOTTA ACQUA**

a favore RF di LUGANO-CASTAGNOLA part. 149, 919, 1456, 1755  
Minuta 17.06.1939, DG 16825/29.07.2014

**ONERI FONDIARI**

Nessun onere fondiario.

**MENZIONI**

PRECARIO ACCESSI PEDONALI E OPERE DI CINTA  
a favore STATO DEL CANTONE TICINO  
DG 10524/27.11.1970, DG 29301/21.12.2007

PIANO REGOLATORE  
DG 1139/29.01.1980

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE: VEDI FOGLI PPP  
DG 14826/02.07.2014

REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP)  
DG 4420/02.03.2021, DG 23678/02.11.2022

Si certifica che i dati riportati nel presente estratto del registro  
fondiario sono giuridicamente efficaci (art.31 cpv.1 ORF).

pagina 2 di 3

T139155/29.09.2023/10:49:20



I dati relativi alla descrizione del fondo (art.20 ORF), come pure le iscrizioni di cui all'art.103 ORF, sono privi degli effetti del registro fondiario.

Luogo e data

L'Ufficiale dei registri

Lugano, 29.09.2023 10:49



Ufficio dei Registri del distretto di Lugano

VALORI DI STIMA

Nuovo edificio principale 2017

Comune di Lugano-Castagnola      Fondo 918  
Superficie totale mq 2.187

Valore globale di stima      6.493.083 CHF

Stima calcolata il 24.10.2019 17:28

**Terreno**

Terreno complementare      2.187 mq      817.533 CHF

**Edifici**

		Sedime (mq)	Stima (CHF)
A	Edificio abitativo	154	918.450
B	Edificio abitativo	552	4.757.100

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

Lugano, 29.09.2023 10:49

Dipartimento delle istituzioni  
Divisione della Giustizia  
Ufficio dei Registri  
del distretto di Lugano

---

**ESTRATTO PARZIALE DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO**

Dall'estratto sono esclusi i diritti di pegno immobiliare,  
le annotazioni e le eventuali richieste d'iscrizione non  
ancora eseguite nel libro mastro.

---

**Comune:** LUGANO-CASTAGNOLA  
**Numero fondo:** 918  
**Numero foglio PPP:** 29458  
**Quota di PPP:** 99 / 1000

**DESCRIZIONE DEL FOGLIO DI PROPRIETA' PER PIANI (PPP)**

Comproprietà del fondo-part. 918, con diritto esclusivo  
sull'appartamento n. 5 composto da:  
ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, 2 camere, doccia,  
bagno vasca, lavanderia, 2 balconi, scala, al III.P;  
2 camere, 2 bagno doccia, 2 ripostigli, scala, al IV.P;  
come al piano di ripartizione.

**PROPRIETA'**

Società a garanzia limitata  
YRDUE SAGL, LUGANO

Modo di acquisto  
COMPRAVENDITA, DG 16131/02.09.2020  
MODIFICA COSTITUZIONE PPP, DG 4417/02.03.2021

**SERVITU'**

Nessuna servitù.

**ONERI FONDIARI**

Nessun onere fondiario.

**MENZIONI****ONERI LAFE**

DG 16132/02.09.2020

**REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP)**

DG 4420/02.03.2021

(...) omissis, art.26 ORF.

Si certifica che i dati riportati nel presente estratto del registro fondiario sono giuridicamente efficaci (art.31 cpv.1 ORF). I dati relativi alla descrizione del fondo (art.20 ORF), come pure le iscrizioni di cui all'art.103 ORF, sono privi degli effetti del registro fondiario.

Luogo e data

Lugano, 29.09.2023 10:52

L'Ufficiale dei registri



Dipartimento delle istituzioni  
Divisione della Giustizia  
Ufficio dei Registri  
del distretto di Lugano

---

**ESTRATTO PARZIALE DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO**

Dall'estratto sono esclusi i diritti di pegno immobiliare,  
le annotazioni e le eventuali richieste d'iscrizione non  
ancora eseguite nel libro mastro.

---

**Comune:** LUGANO-CASTAGNOLA  
**Numero fondo:** 918  
**Numero foglio PPP:** 29472  
**Quota di PPP:** 121 / 1000

**DESCRIZIONE DEL FOGLIO DI PROPRIETA' PER PIANI (PPP)**

Comproprietà del fondo-part. 918, con diritto esclusivo  
sull'unità n. 19 composta da:  
rampa di accesso, al PT; autorimessa (11 posti auto),  
5 depositi, corsia di distribuzione, rampa, al piano  
autorimessa -1; autorimessa (11 posti auto), 4 depositi,  
corsia di distribuzione, rampa, al piano autorimessa -2;  
come al piano di ripartizione.

**PROPRIETA'**

Quote di comproprietà

A	2/22	GREBENNIKOVA OLGA, 02.08.1977
B	2/22	SACERDOTE CORRADO, 18.01.1947
C	1/22	BABUSHKIN ANTON, 24.02.1986
CA	1/22	BABUSHKINA IRINA, 21.07.1987
D	1/44	Società a garanzia limitata LINEA STONES SAGL, LAVERTEZZO
E	1/44	Società a garanzia limitata LINEA STONES SAGL, LAVERTEZZO

pagina 1 di 3

F	1/22	BADIA GIAMPIERO, 24.12.1983
G	1/22	Società anonima A.N. IMMOBILIARE SA, LUGANO
H	1/44	BURTSCHER SARAH MARIA, 06.09.1968
I	1/44	BURTSCHER SARAH MARIA, 06.09.1968
K	3/22	PESCINI YOLANDA ALICE EDDA, 03.10.1936
L	1/22	BOSCHETTI LAURO GIOVANNI MARIO, 17.11.1950
M	1/22	BOSCHETTI LAURO GIOVANNI MARIO, 17.11.1950
N	1/22	VERONA CARLA, 09.02.1937
O	2/22	Società a garanzia limitata YRDUE SAGL, LUGANO
P	1/22	MINART BRIGITTE GERMAINE, 19.05.1955
Q	1/44	BABUSHKIN ANTON, 24.02.1986
QA	1/44	BABUSHKINA IRINA, 21.07.1987
R	1/44	PARINI FABRIZIO, 11.06.1962
S	1/44	PARINI CORDULA, 02.01.1963
T	1/44	MAZZONI ALESSANDRA, 26.03.1989
U	1/44	MALGESINI NICOLA, 25.10.1985

**SERVITU'**

Nessuna servitù.

**ONERI FONDIARI**

Nessun onere fondiario.

**MENZIONI**ONERI LAFE  
- MINART BRIGITTE -  
DG 9561/25.04.2014ONERI LAFE  
grava quota R,S  
DG 21105/30.09.2014

ONERI LAFE  
grava quota D,E  
DG 11090/31.05.2016

(...) omissis, art.26 ORF.

ONERI LAFE  
grava quota O  
DG 16132/02.09.2020

ONERI LAFE  
grava quota A  
DG 25744/29.12.2020

REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP)  
DG 4420/02.03.2021

REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (AUTORIMESSA)  
DG 4421/02.03.2021

(...) omissis, art.26 ORF.

ONERI LAFE  
grava quota C,CA,Q,QA  
DG 25434/22.11.2022

Si certifica che i dati riportati nel presente estratto del registro fondiario sono giuridicamente efficaci (art.31 cpv.1 ORF). I dati relativi alla descrizione del fondo (art.20 ORF), come pure le iscrizioni di cui all'art.103 ORF, sono privi degli effetti del registro fondiario.

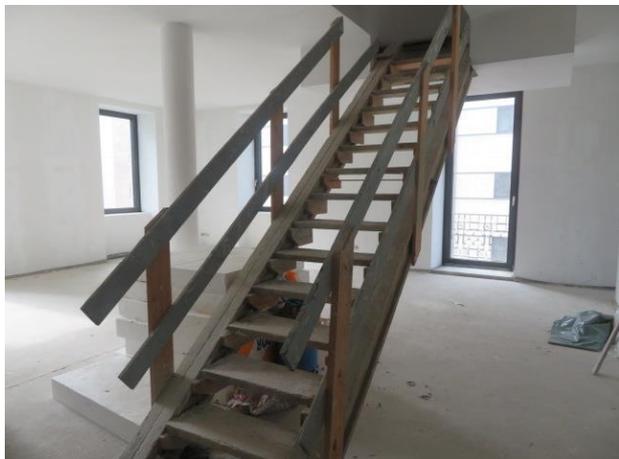
Luogo e data

Lugano, 29.09.2023 10:52

L'Ufficiale dei registri



## Servizio Fotografico Interni













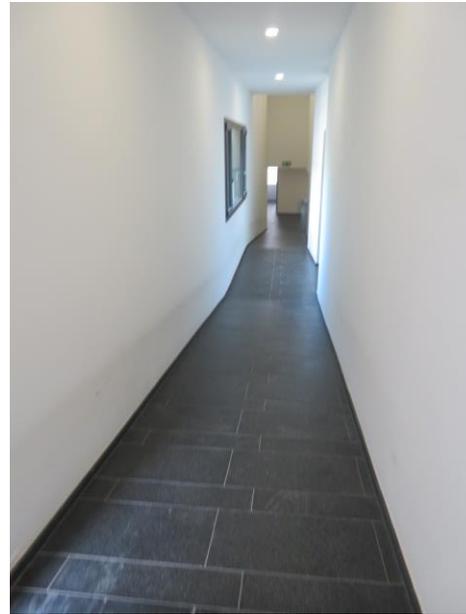
## Vista



**Danno Facciata**



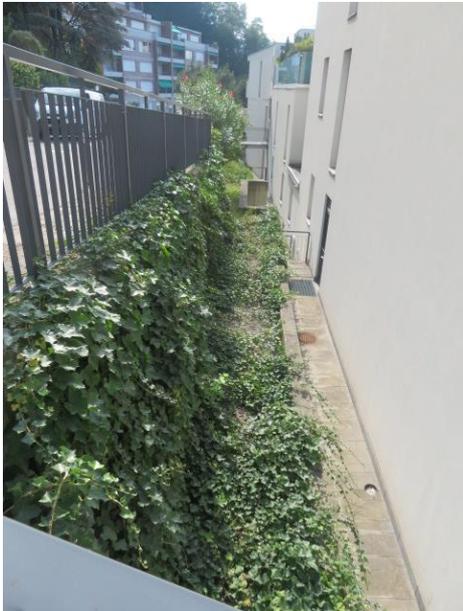
## Parti Comuni











## **Posto auto e Rampa autorimessa**



## **Facciate**



