

Alessandro Coduri

Valutatore immobiliare

Fiduciario immobiliare e amministratore imm. dipl. fed.

VALUTAZIONE IMMOBILIARE



| | |
|----------------------------|--|
| Oggetto | Appartamento |
| Fondo | Particella n° 918 – RFD Lugano-Castagnola |
| Proprietario | YRdue Sagl - Lugano |
| Committente | Ufficio dei fallimenti – Viganello |
| Scopo della stima | Determinare il valore della proprietà per vendita all'asta |
| Data di riferimento | 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/m³: **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.

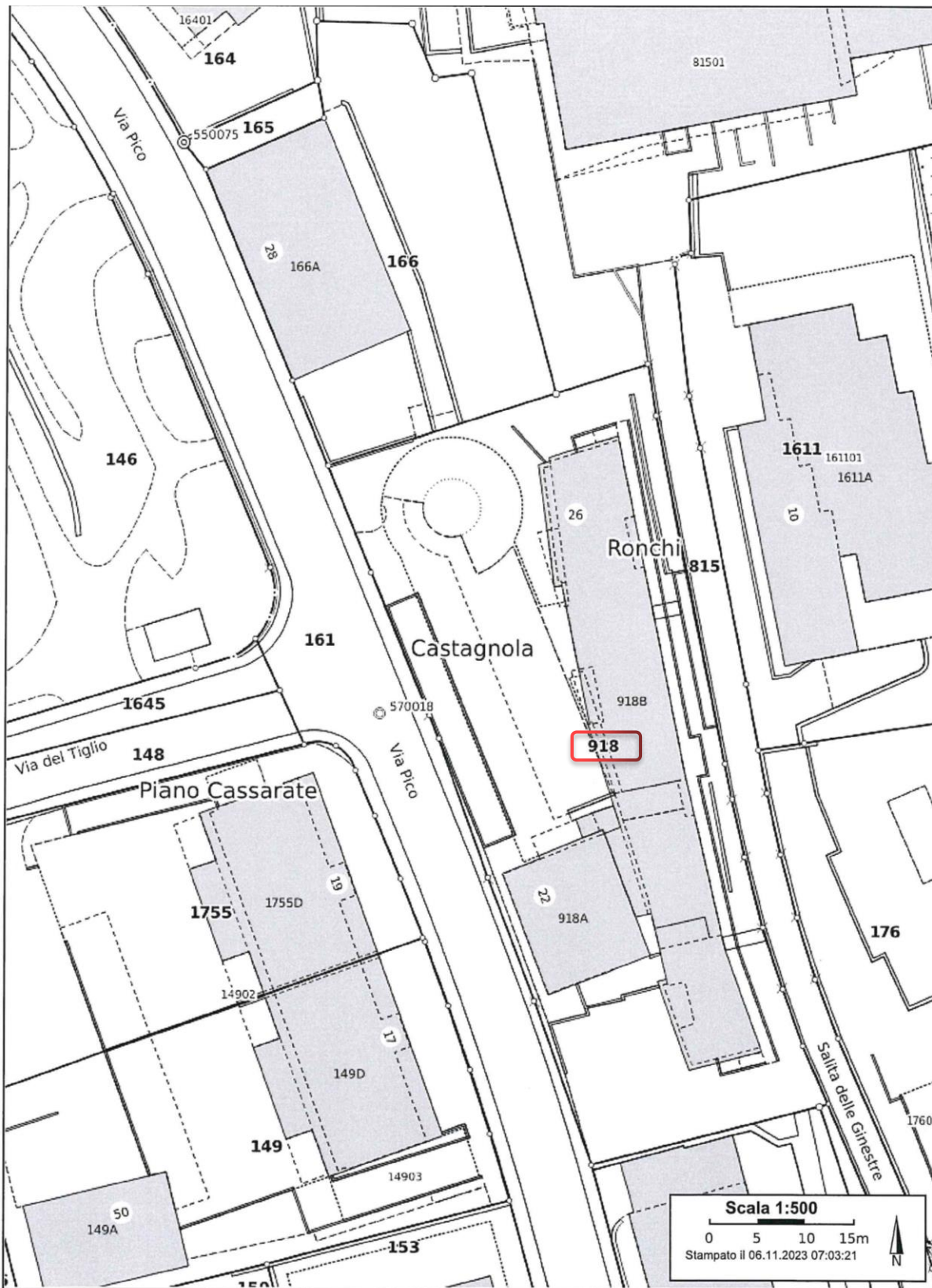
In fede, il perito:

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

Lugano, 29.09.2023 10:49

L'Ufficiale dei registri



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 9561/25.04.2014

ONERI 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













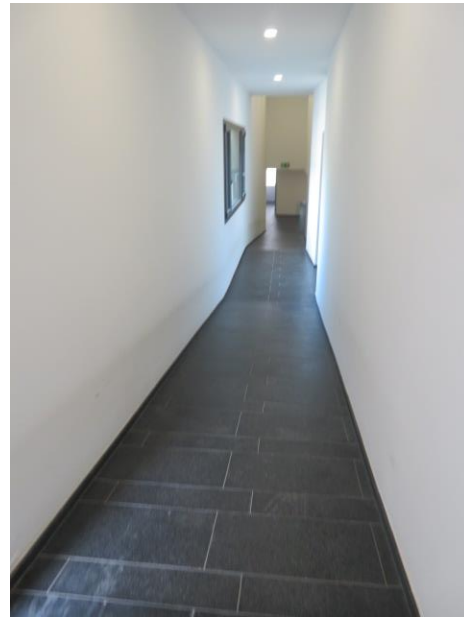
Vista



Danno Facciata



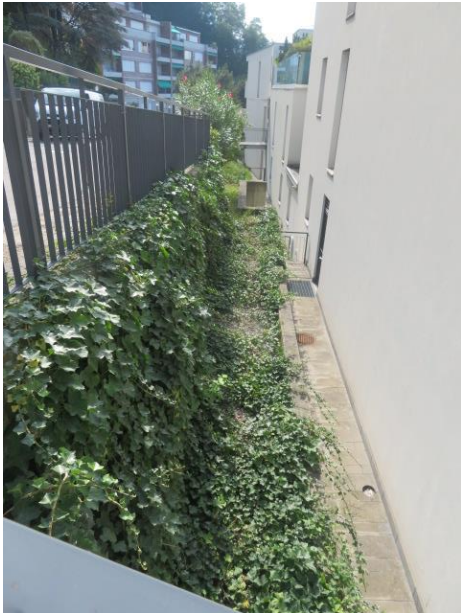
Parti Comuni











Posto auto e Rampa autorimessa



Facciate



