

Alessandro Coduri

Valutatore immobiliare

Fiduciario immobiliare e amministratore imm. dipl. fed.

VALUTAZIONE IMMOBILIARE



Oggetto	Appartamento
Fondo	Particella n° 405 RFD Collina d'Oro-Gentilino
Proprietaria	Pareti Daniela e Casiraghi Franco
Committente	Ufficio di esecuzione di Mendrisio
Scopo della stima	Determinare il valore della proprietà per vendita all'asta
Data di riferimento	giugno-luglio 2025
Rancate, 27.10.2025	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.....	5
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.....	7
3.3 Condizioni, durata di vita residua.....	8
3.4 Sostenibilità.....	8
3.5 Mercato immobiliare in generale.....	8

4 CALCOLI

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

5 INDAGINE SULLE SOSTANZE NOCIVE..... 10

6 PLAUSIBILIZZAZIONE..... 10

7 VALORE ASSICURATIVO..... 10

8 VALORE DI LIQUIDAZIONE FORZATA..... 10

1 OSSERVAZIONI PRELIMINARI

1.1 Situazione iniziale, incarico

L'ufficio di esecuzione di Mendrisio mi ha incaricato di allestire la perizia delle PPP 38909 del fondo base particella n° 405 RFD Collina d'Oro-Gentilino 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 foglio singola PPP, datati 4.10.2025, estratti intavolazione PPP,
- Planimetrie parziali estrapolate dall'archivio dell'Ufficio tecnico comunale,
- Indicazioni sulle norme di Piano regolatore ricevute da Ufficio tecnico comunale,
- Rilievo fotografico allestito dal perito, sopralluogo delle condizioni locali.

1.3 Giorno di riferimento, validità

Ho esperito regolare e attento sopralluogo l' 8 luglio 2025.

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) sia per la parte dell'impianto padronale che per le PPP in esame è stata eseguita nel 15.01.2018 prossima scadenza nel 2038; segnalo che nel caso di trapasso di proprietà, quale la vendita all'asta, trascorsi più di 5 anni dalla data di certificazione dell'impianto, il nuovo proprietario deve presentare una nuova certificazione RaSi.

Non è nota la presenza di gas radon nella costruzione, la mappatura del sito ufficiale dell'Ufficio federale della sanità pubblica indica: - probabilità di superare il limite di riferimento del radon di 300 Bq/m³: **5 %** (indice di confidenza: elevato).

Il fondo non risulta inquinato -verifica odierna estrapolata dal catasto cantonale dei siti inquinati, senza garanzia alcuna-, nel caso necessitasse, a richiesta del committente, resto a disposizione per una verifica approfondita.

Risulta iscritta a Registro fondiario una servitù prediale di passo veicolare e parcheggio (DG 16918 del 30.08.2001 – a richiesta) non in sintonia con l'intavolazione definitiva della PPP e il fondo edificato; in particolare il passo veicolare non è consentito data l'edificazione di una scala a più livelli come pure il parcheggio occupato in parte da un'area-aiuola e dall'accesso allo stabile; detta servitù è da adeguare allo stato attuale o da annullare, i relativi costi, attualmente non quantificabili, sono da considerare in deduzione del valore finale.

2 DESCRIZIONE OGGETTO

2.1 Oggetto della stima

Appartamento in condominio ripartito su un livello, esposto a Sud, posto auto interno in autorimessa e cantina assegnati in uso preclusivo.

La superficie dell'appartamento sotto riportata è stata estrapolata dalle planimetrie ricevute.

PPP 38909 / diritto esclusivo sull'unità int. 4 (appartamento) di 254/1000 al 4.°, composto da soggiorno, cucina, camere, doccia, w.c., disimpegno, come al piano di ripartizione.
Sono assegnate in uso preclusivo la cantina "a" e il posto auto interno "D".

Sup. appartamento SN ca. mq. 87.00 – 3 ½ locali / cantina ca. mq. 5

Condominio Sono parti comuni quelle non interessate dal diritto esclusivo e documentate nel piano di ripartizione della proprietà per piani.

Spese di gestione ca. Fr. 5'000.- annui (media di tre anni, dato estrapolato dai conti di gestione del condominio)

Fondo di rinnovamento saldo al 31.12.2024 ca. Fr. 6'500.-

In tutto risultano 5 unità, di cui 1 adibita a deposito, accesso dalla strada comunale.

2.2 Registro Fondiario

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

Superficie del fondo: mq. 489

Copertura del suolo

A	mq. 124	edificio
NE	mq. 365	superficie non edificata
		- rivestimento duro
		- humus

Servitù: regolano Diritti e Oneri diversi; in particolare vedi p.to 1.5 per la servitù al DG 16918.

Menzioni: di particolare importanza: abitazione primaria

Valore globale di stima ufficiale (agg. intermedio)	Fr.	675'393.-
terreno complementare mq. 489	Fr.	63'873.-
A edificio abitativo mq. 124	Fr.	611'520.-

Valore riferito all'unità immobiliare:

- PPP 38909 ca. Fr. 171'550.-

2.3 Dati Ufficiali

Il Piano regolatore del comune di Collina d'Oro-Gentilino situa il fondo in zona nucleo.

2.4 Edificio

2.4.1 Edificio, tipo di costruzione

Si tratta di una costruzione per certi aspetti architettonici tradizionale eseguita esternamente con struttura in calcestruzzo armato rivestita con cappotto termico, murature interne in cotto, solette in calcestruzzo armato, tetto a falde (a vista dall'appartamento in esame), ripartita su un piano interrato, uno seminterrato e tre piani fuori terra, edificata nel 2018, in un buono stato di manutenzione, predisposta al risparmio energetico per quanto in vigore al momento dell'edificazione.

Le finiture a riguardo della PPP in esame sono di buon livello medio-superiore.

Caratteristiche tecniche e finiture:

- impianto di riscaldamento centralizzato con termopompa aria/acqua, distribuzione del calore con serpentine a pavimento,
- impianto sanitario (apparecchi sospesi e di disin) e elettrico sotto muro,
- arredo cucina di buon livello con diversi elementi,
- pavimenti in piastrelle taglio grande,
- porte interne in legno a cassetta, anta prefinita, porta entrata blindata
- serramenti in alluminio con vetratura termica,
- scuri con tende avvolgibili interne,
- lavatrice per singolo utilizzo,
- spazio esterno adibito a piazzali, giardini (assegnati), scale di collegamento giardini

Non vi sono ordini di risanamento degli impianti, non sono previsti lavori imminenti e futuri investimenti.

2.4.2 Canoni locativi

L'appartamento è occupato; non sono note le condizioni contrattuali malgrado la richiesta fatta ai proprietari e al conduttore.

Il vettore d'informazione WüestPartner 2025 contempla una media dei canoni di locazione per le abitazioni del comune di Gentilino tra i Fr. 170.- e 339.-/mq. anno (quantile 10-90%).

Tenuto conto della tipologia dell'immobile, del Piano, delle assegnazioni, delle finiture e del mercato immobiliare locale viene considerata una pigione plausibile media di ca. Fr. 247.-/mq. anno (quantile 50%).

La superficie di calcolo è comprensiva della cantina al 50%.

Pigione plausibile Fr. 22'200.- annui

3 VALUTAZIONE

3.1 Qualificazione

Si tratta di un appartamento posizionato all'ultimo piano, di buone dimensioni con una buona distribuzione degli spazi interni, con vista, buona esposizione soliva, appartato, riservato a due-tre persone.

La frazione di Gentilino rappresenta uno sfogo per la Città di Lugano, è attrattiva per un insediamento abitativo per l'offerta completa di beni e consumi (abitativo, commerciale e artigianale) presenti sul territorio.

E' raggiungibile con accesso diretto da Via Pasquée 13, posizione arretrata dalla strada principale Gentilino-Agno di percorrenza sostenuta.

Contesto densamente costruito.

Accesso autostradale, ferroviario e centri commerciali a breve distanza.

Fermata autobus e treno FLP nelle vicinanze; la scuola dell'infanzia e le elementari nel comune, le medie e le superiori a Lugano, scuola speciale OTAF a breve distanza; servizi nelle immediate vicinanze.

Il moltiplicatore d'imposta è fissato al 60 % al di sotto della media cantonale e di sicuro interesse per un insediamento abitativo.

3.2 Classe di posizione

Il comune di Collina d'Oro è prevalentemente a vocazione residenziale-commerciale, sito in un discreto contesto ambientale, con tutte le strutture di ritrovo pubblico necessarie, facilmente raggiungibile con la rete viaria comunale e ferroviaria.

CP (SIV) = 4.95

Per inciso segnalo che il valore del terreno per quanto costruito stabilito con il metodo della classe di posizione si situa a ca. Fr. 1'700.-/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 15 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 viene considerata nei fattori di incremento / deprezzamento.

3.5 Mercato immobiliare in generale

Per la frazione di Gentilino (Collina d'Oro) la richiesta di abitazioni in proprietà o in locazione è nella media regionale.

L'edificio è attrattivo per un insediamento abitativo con buone motivazioni per una predisposizione al mercato immobiliare.

E' comunque opportuno segnalare che 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 condizioneranno 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 e dal calo demografico.

Gentilino rappresenta uno sfogo della Città di Lugano, il contesto immobiliare è in leggera ripresa, i prezzi e i costi si adeguano al rialzo, le contrattazioni sono presenti e raccolgono quanto dato dal mercato; vi è una diminuzione dell'inflazione e la diminuzione dei tassi d'interesse è favorevole nel contesto ipotecario.

Per quanto sopra espresso i valori che seguono non possono tenere conto **dell'incertezza** attuale e il riscontro 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 di 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.

Valori arrotondati

* Tasso di capitalizzazione lordo 3.24 %

* valore di reddito Fr. 685'000.-

4.1.2 Età tecnica, deprezzamento

Volume complessivo degli edifici estrapolato dalla documentazione della domanda di costruzione e confrontato con la scheda della stima cantonale ritenuta accettata ai fini fiscali, senza verifica, ca. mc. 2200.

* valore a nuovo: Fr. 1'850'000.-

* età tecnica media 0 anni

* deprezzamento
complessivo, dedotto q.p.
fondo di rinnovamento Fr. 23'000.-

4.1.3 Fattori di incremento / deprezzamento

Fattori di incremento/deprezzamento Sito, posizione, soleggiamento,
attrattività fiscale (moltiplicatore
d'imposta) 60%,
sostenibilità

Risultato dei due fattori: 2 % positivo Fr. 15'000.-

4.1.4 Distinta dei singoli valori

Valore di reddito	Fr.	685'000.-
Deprezzamento	./.	Fr. 23'000.-
Minor valore per servitù (vedi p.to 1.5)	./.	Fr. ? -
Nr. 1 posto auto interno	Fr.	662'000.-
	Fr.	45'000.-
Fattori incr. / depr.	Fr.	15'000.-
Totale	Fr.	722'000.-

5 Indagine sulle sostanze nocive

Non mi sono soffermato sulla presenza di sostanze nocive presenti nell'ambiente, al riguardo e se desiderato dal committente rinviando 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 (ricevuto dal proprietario) è di ca. Fr. 2'886'800.-, superiore al valore di ricostruzione, da correggere; segnalo che in rapporto alla volumetria edificata il costo al mc. sarebbe di ca. Fr. 1'300.-, sproporzionato con l'effettiva costruzione

8 Valore di liquidazione forzata

CHF. 720'000.-

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.

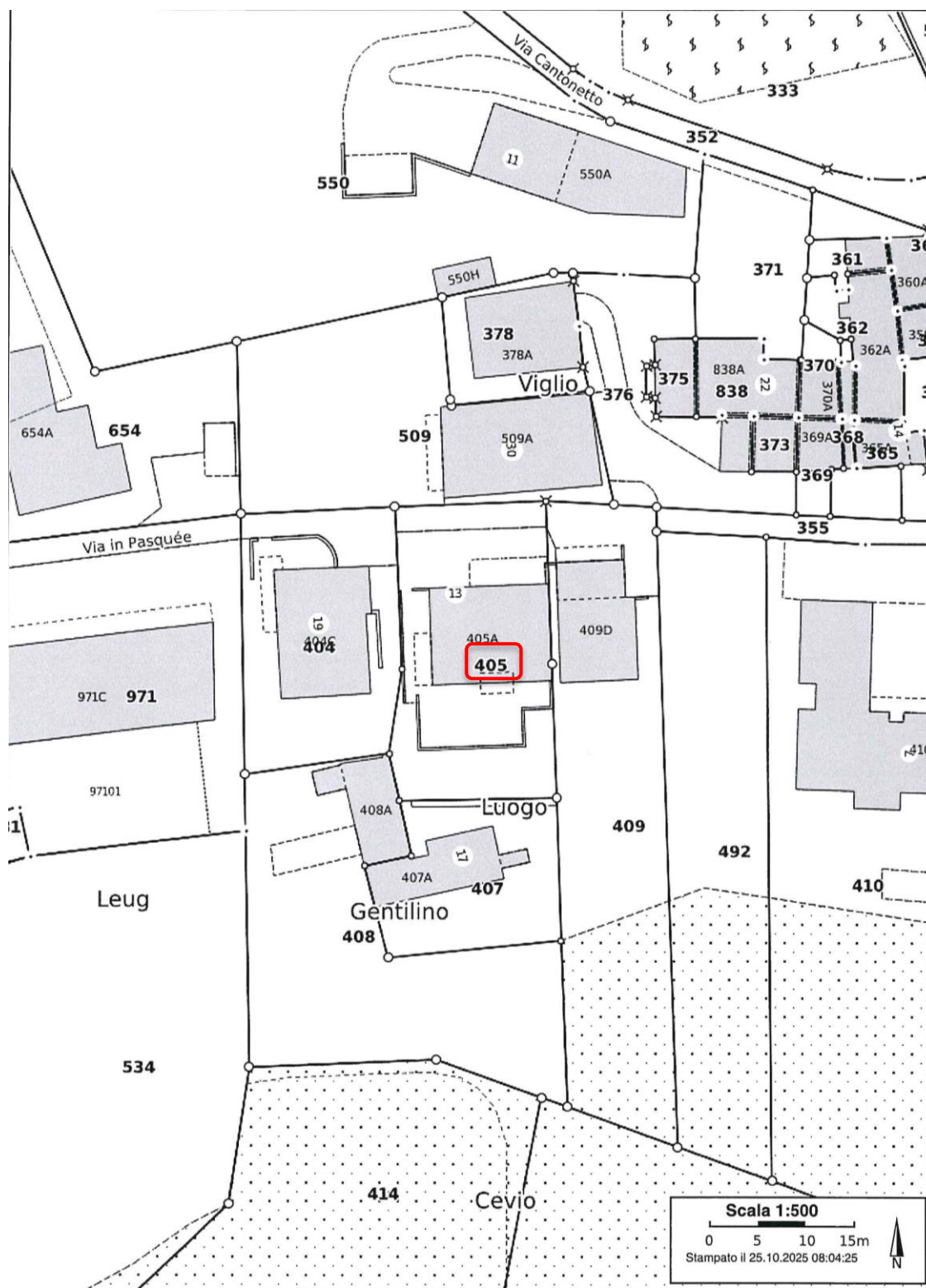
In fede, il perito:

Alessandro Coduri

Allegati:

- fotocopia estratto mappa con demarcazione in rosso del fondo part. n.° 405
- nr. 2 estratti del registro fondiario
- estratto della PPP e assegnazioni
- documentazione fotografica
- planimetria dell'appartamento

Estratto mappa



Repubblica e Cantone
Ticino

<https://map.geo.ti.ch> è una piattaforma pubblica accessibile per la ricerca di geoinformazioni. Nonostante si presti grande attenzione all'esattezza delle informazioni pubblicate, l'Amministrazione cantonale declina ogni responsabilità per la correttezza, l'attualità, l'affidabilità e la completezza di tali informazioni. Fonte: Amministrazione cantonale e Ufficio federale di topografia swisstopo, <https://www4.ti.ch/dt/vsg/sai/ugeo/temi/geoportale-ticino/geoportale/condizioni-utilizzo>

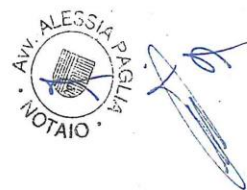
1/1



Piani della PPP – appartamento

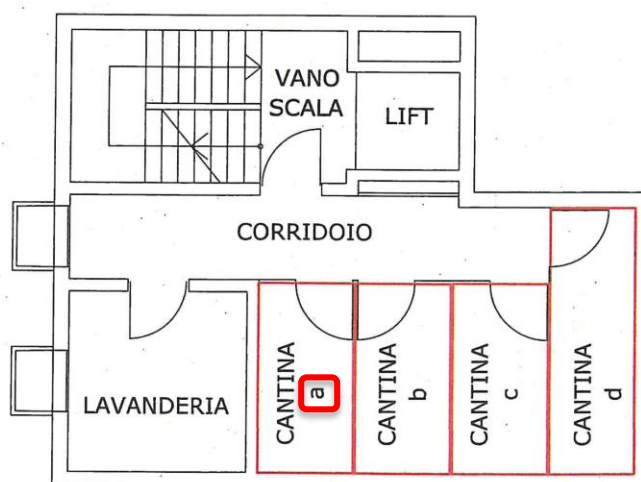


PIANO TERRENO 1:100



COMUNE DI COLLINA D'ORO GENTILINO
PARTICELLA N° 405 RFD
PIANO DI ASSEGNAZIONE DELLE PARTI COMUNI
18 APRILE 2019

PIANO INTERRATO 1:100



Estratto del Registro fondiario

00142A

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

----- ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO -----

Comune: COLLINA D'ORO-GENTILINO
Numero fondo: 405
Tipo fondo: FONDO COSTITUITO IN PROPRIETA' PER PIANI (PPP)
Superficie totale: mq 489
Ubicazione: Luogo
Numero piano: 4
Intavolazione nel SIFTI: 22.06.2001

COPERTURA DEL SUOLO

A	mq	124	EDIFICIO
NE	mq	365	SUPERFICIE NON EDIFICATA
			- RIVESTIMENTO DURO
			- HUMUS

FOGLI COSTITUENTI LA PPP

Foglio 38906	244 / 1000
Foglio 38907	244 / 1000
Foglio 38908	244 / 1000
Foglio 38909	254 / 1000
Foglio 38910	14 / 1000

MINUTA, M. 30.12.1948
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 15271/28.06.2013
RIUNIONE DI FONDI, DG 5699/27.03.2019
COSTITUZIONE PPP, DG 8918/10.05.2019

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) O. PASSO CON CARRO
a favore COMUNE DI COLLINA D'ORO, MONTAGNOLA
Minuta 30.11.1948

E) O. PASSO PEDONALE
a favore RF di COLLINA D'ORO-GENTILINO part. 407
Minuta 30.11.1948, DG 5699/27.03.2019, DG 5700/27.03.2019

pagina 1 di 2

T160645/01.10.2025/08:54:14



C) 0. POSTEGGIO E PASSO PEDONALE, VEICOLARE
a favore RF di COLLINA D'ORO-GENTILINO part. 408
DG 16918/30.08.2001

D) 0. PASSO PEDONALE E VEICOLARE
a favore RF di COLLINA D'ORO-GENTILINO part. 408
DG 16919/30.08.2001

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

Nessuna.

MENZIONI

ABITAZIONE PRIMARIA
DG 5597/18.03.2015

REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP)
DG 8919/10.05.2019

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE: VEDI FOGLI PPP
DG 8920/10.05.2019

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

Fanno stato i singoli fogli della PPP.

RICHIESTE DI ISCRIZIONE NON ANCORA ESEGUITE NEL LIBRO MASTRO
GIUSTA L'ART.31 CPV.4 LETT.E ORF

Nessuna.

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

L'Ufficiale dei registri

Lugano, 01.10.2025 08:54



pagina 2 di 2

T160645/01.10.2025/08:54:14



Ufficio dei Registri del distretto di Lugano

VALORI DI STIMA

Nuovo edificio principale 2018

Comune di Collina d'Oro-Gentilino

Fondo 405

Superficie totale mq 489

Valore globale di stima

675.393 CHF

Stima calcolata il 22.08.2019 15:52

Terreno

Terreno complementare

489 mq

63.873 CHF

Edifici

A

Edificio abitativo

Sedime (mq)

124

Stima (CHF)

611.520

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, 01.10.2025 08:54

T160645/01.10.2025/08:54:15



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: COLLINA D'ORO-GENTILINO
Numero fondo: 405
Numero foglio PPP: 38909
Quota di PPP: 254 / 1000

DESCRIZIONE DEL FOGLIO DI PROPRIETA' PER PIANI (PPP)

Comproprietà del fondo-part. 405, con diritto esclusivo
sull'unità n. 4, composta di:
soggiorno, cucina, 2 camere, doccia, wc, disimpegno,
al IV.P; come al piano di ripartizione.

PROPRIETA'

Quote di comproprietà

A 1/2 PARETI DANIELA, 29.06.1970

Modo di acquisto
ESERCIZIO DEL DIRITTO DI COMPERA, DG 23298/30.11.2020

B 1/2 CASIRAGHI FRANCO, 25.04.1968

Modo di acquisto
ESERCIZIO DEL DIRITTO DI COMPERA, DG 23298/30.11.2020

SERVITU'

Nessuna servitù.

pagina 1 di 2

T160645/01.10.2025/08:54:54



ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

MENZIONI

REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP)
DG 8919/10.05.2019

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

L'Ufficiale dei registri

Lugano, 01.10.2025 08:54



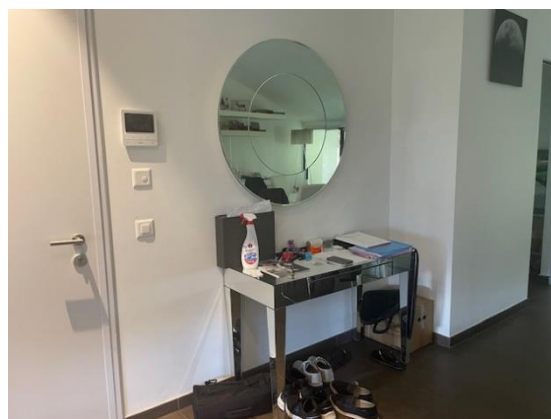
pagina 2 di 2

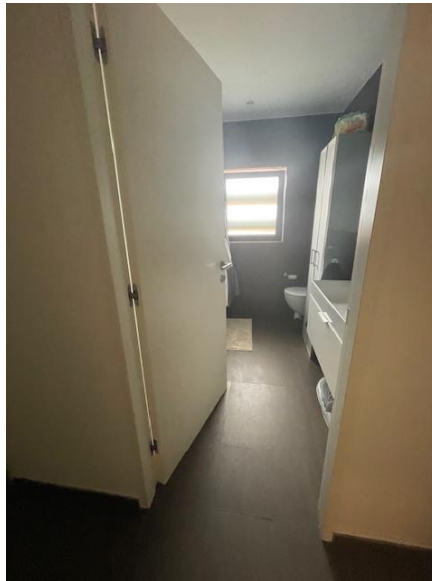
T160645/01.10.2025/08:54:54

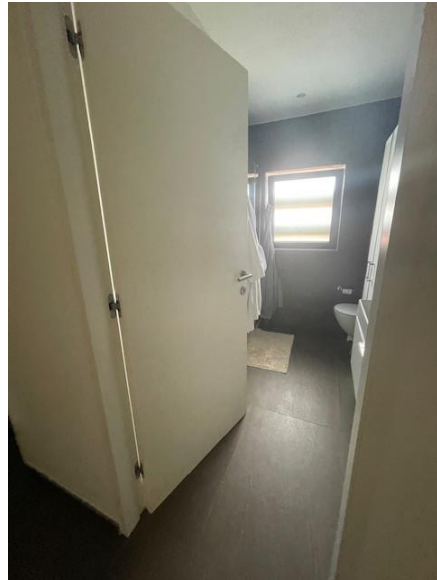


Documentazione fotografica

Appartamento : interni





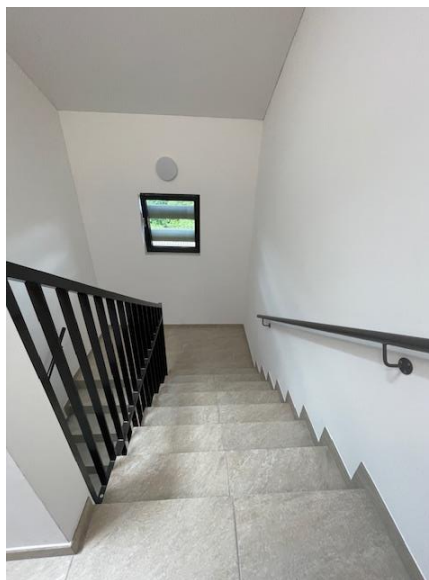






Parti comuni





Cantina







Accesso



Facciate

