



Atelier Officina d'Architettura

Via Cappellino Sora 18/D
CH – 6855 Stabio
Tel. +41(0) 91.647.36.20

Valutazione immobiliare
Particella no. 40 del Comune di Lugano – Pregassona
Proprietà: Sig.ra Cattaneo-Pedretti Monica, Via Ronchetto d' Orlino 3, Pregassona

Perizia immobiliare
15 settembre 2021
Aggiornamento al 12 gennaio 2026



OGGETTO:

No. 3 appartamenti con autorimessa comune e giardino esterno
Particella no. 40
Via Ronchetto d' Orlino no. 3
6963 Lugano - Pregassona

PROPRIETARIO (secondo registro fondiario):

Sig.ra Cattaneo-Pedretti Monica, Via Ronchetto d' Orlino 3, Pregassona

INCARICO:

Ufficio di esecuzione
6850 Mendrisio

SCOPO DELLA STIMA:

Determinare il valore immobiliare delle particelle in oggetto per procedure esecutive per vendita all'asta

DATA DI RIFERIMENTO:

Settembre 2021
Aggiornamento gennaio 2026

SOMMARIO

1. OSSERVAZIONI PRELIMINARI
 - 1.1 Situazione iniziale, incarico
 - 1.2 Basi, documentazione
 - 1.3 Giorno di riferimento, validità
 - 1.4 Valore venale
 - 1.5 Circostanze particolari, riserve
2. DESCRIZIONE DELL'OGGETTO
 - 2.1 Oggetto della stima
 - 2.2 Registro fondiario
 - 2.3 Dati ufficiali
 - 2.4 Calcolo superfici
 - 2.5 Edificio
3. VALUTAZIONE
 - 3.1 Qualificazione
4. CALCOLI
 - 4.1 Volume secondo norma SIA 416
 - 4.2 Valore commerciale della proprietà
 - 4.3 Valore di locazione
5. INDAGINE SULLE SOSTANZE NOCIVE
6. ASSICURAZIONE

1. Osservazioni preliminari

1.1 Situazione iniziale, incarico

L'Ufficio di esecuzione di Mendrisio ha incaricato il nostro studio di allestire una perizia estimativa della Particella no. 40 del Comune di Lugano – Pregassona per la vendita all'asta.

Con i documenti in nostro possesso è stato possibile redigere la perizia richiesta. Bisogna tuttavia considerare che la valutazione è stata effettuata sulla base di un sopralluogo visivo, sui piani in scala 1:100 messi a disposizione dalla Proprietà e secondo la documentazione richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Lugano, in parte consultabile anche sul sito internet del Comune.

In occasione della prima stesura del 2021 non è stato possibile accedere all'appartamento al primo piano, ad alcuni spazi del pt / autorimessa e locali tecnici annessi. Durante il sopralluogo del 18 dicembre 2025 è stato concesso l'ingresso a questa unità e agli altri locali, come da documentazione fotografica allegata.

Confrontando i documenti ricevuti da UTC Lugano con la situazione attuale – documentazione Committenza abbiamo riscontrato che, per quanto da noi visionato, i piani depositati in Comune presentano delle differenze rispetto alla realtà e ai piani di rilievo consegnati dalla Committenza.

In dettaglio:

- Piano autorimessa: non si segnalano differenze fra i piani rinvenuti e i piani di rilievo ricevuti dalla Proprietà.
- Appartamento al PT: la zona servizi presso la camera presenta un'organizzazione diversa dei locali: il locale deposito è stato ridotto ed è stato allestito un piccolo atrio con guardaroba per l'accesso al servizio dalla camera attigua. Il secondo servizio è adiacente alla zona pranzo-soggiorno, ma anche in questo caso è stato allestito un disimpegno che lo separa dal deposito e dalla zona giorno. E' stato posizionato, inoltre, un montacarichi di accesso alla cantina sottostante, eliminando la scala di accesso.
- Appartamento al primo piano: dal raffronto piani non emergono differenze fra i piani di rilievo e quanto depositato c/o UTC Lugano.
- Appartamento al secondo piano: dal raffronto emergono delle differenze fra il rilievo della Committenza e quanto depositato c/o UTC Lugano: la zona soggiorno con vista sulla città è stata organizzata ad open space, eliminando la camera prevista. E' stata modificata la disposizione interna dei servizi, posizionando centralmente i 2 bagni senza finestra e ubicando le due camere singole lato via Rolino. Sfruttando l'altezza e la conformazione geometrica della copertura, ad ogni camera singola è stato inoltre aggiunto un soppalco nella parte più alta, con accesso dalla scala interna.

1.2 Basi, documentazione

- Estratto Registro Fondiario (10.10.2025)
- Norme Piano regolatore, Piano delle zone e piano particolareggiato del nucleo di Orlino, ricevuti da UTC Lugano
- Documentazione richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Lugano: piani inerenti alla ristrutturazione dell'edificio avvenuta nel 1994-1995
- Piani scala 1:100 (piante, sezioni e facciate) ricevuti dalla Proprietà
- Visite della Proprietà eseguite in data 17.08.2021 e 18.12.2025 con rilievo fotografico e sopralluogo per verifica delle condizioni generali del manufatto

1.3 Giorno di riferimento, validità

Il nostro studio ha eseguito regolare e attento sopralluogo in data 17.08.2021 e in data 18.12.2025.

Per quanto è stato possibile vedere sono stati riscontrati alcuni difetti e mancanze, come descritto poi al punto 1.5.

I valori calcolati hanno validità fino a che le circostanze effettive, economiche e giuridiche o altri fattori influenti sul valore immobiliare non subiscano 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 la Committenza e solo per lo scopo di valutazione di cui al punto 1.1.

Il valutatore concede al Committente il diritto d'autore per quanto riguarda la pubblicazione della presente perizia in estratto o per intero sui Fogli Ufficiali Ticinesi e Svizzero e su Internet.

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

1.4 Valore venale

1.4.1 Definizione

L'incarico consiste nella determinazione del valore venale o di mercato della proprietà così come oggi si presenta.

Secondo la formulazione del Tribunale Federale, per valore venale si intende:

“il valore obbiettivo di mercato di un immobile, ossia il valore presumibilmente ricavabile mediante un'alienazione nel contesto di una comune transazione commerciale”. Nella nota alla DTF (Decisione del Tribunale Federale Svizzero, raccolta ufficiale Losanna) 124 I 145 consid. 6a (anno 1998), le espressioni “valore venale” e “valore di mercato” sono trattate in qualità di “termini coincidenti sul piano contenutistico”. Per definizione corrisponde al prezzo di mercato (prezzo massimo) che la maggior parte del gruppo di compratori tipici dell'oggetto è disposta a pagare.

Anche se non è espressamente prevista la vendita dell'immobile, viene stimato un valore venale orientato alla vendita.

Il valore terrà conto, nel limite del possibile, di tutti i fattori d'influsso che potrebbero incidere sul prezzo d'acquisto considerato dai potenziali compratori, in particolare la domanda riscontrata per l'oggetto della stima, la qualità, i rischi ed i costi che dovranno essere sostenuti in futuro.

1.4.2 Questioni tecniche e giuridiche

Il valutatore si limita alla descrizione oggettiva tecnica, descrittiva e di valore del bene immobiliare e non entra nello specifico nel campo legale. Le questioni legali sono di competenza dei giuristi.

Difetti costruttivi, della statica e danni per rischi ecologici sono stati considerati solo per le parti visibili nel sopralluogo o dalle fotografie scattate. Parti ed elementi costruttivi coperti e non accessibili non sono stati presi in considerazione nella presente valutazione.

Le questioni fiscali, come TUI, imposta federale diretta, AVS, ecc.. non sono considerate nella valutazione. La presente valutazione rimane entro i limiti della risposta alle questioni tecnica e, inoltre, senza garanzia alcuna.

1.5 Circostanze particolari, riserve

L'immobile viene valutato con un semplice sopralluogo e sulla base dei documenti ricevuti.

Nel caso specifico sono stati riscontrati alcuni difetti e mancanze: ---

Sono state riscontrate delle differenze fra i piani consegnati a UTC (serie piani 1995) e il rilievo consegnato dalla Proprietà (vedi raffronto effettuato al punto 1.1).

L'intonaco di facciata in corrispondenza del pt – lato scala di accesso ai piani superiori, presenta dei distacchi e delle efflorescenze dovute a probabili risalite di umidità dal terreno. Le parti in legno (serramenti, parapetti e oscuramenti) necessitano di manutenzione (riverniciatura).

Sono stati riscontrate delle probabili infiltrazioni in corrispondenza delle pavimentazioni in corrispondenza dei pianerottoli della scala esterna.

In base alle informazioni ricevute durante il sopralluogo del dicembre 2025 e per quanto visibile non sono stati effettuati lavori di manutenzione o rinnovamenti rispetto alla situazione visionata nel 2021.

Le tre unità attualmente sono così occupate:

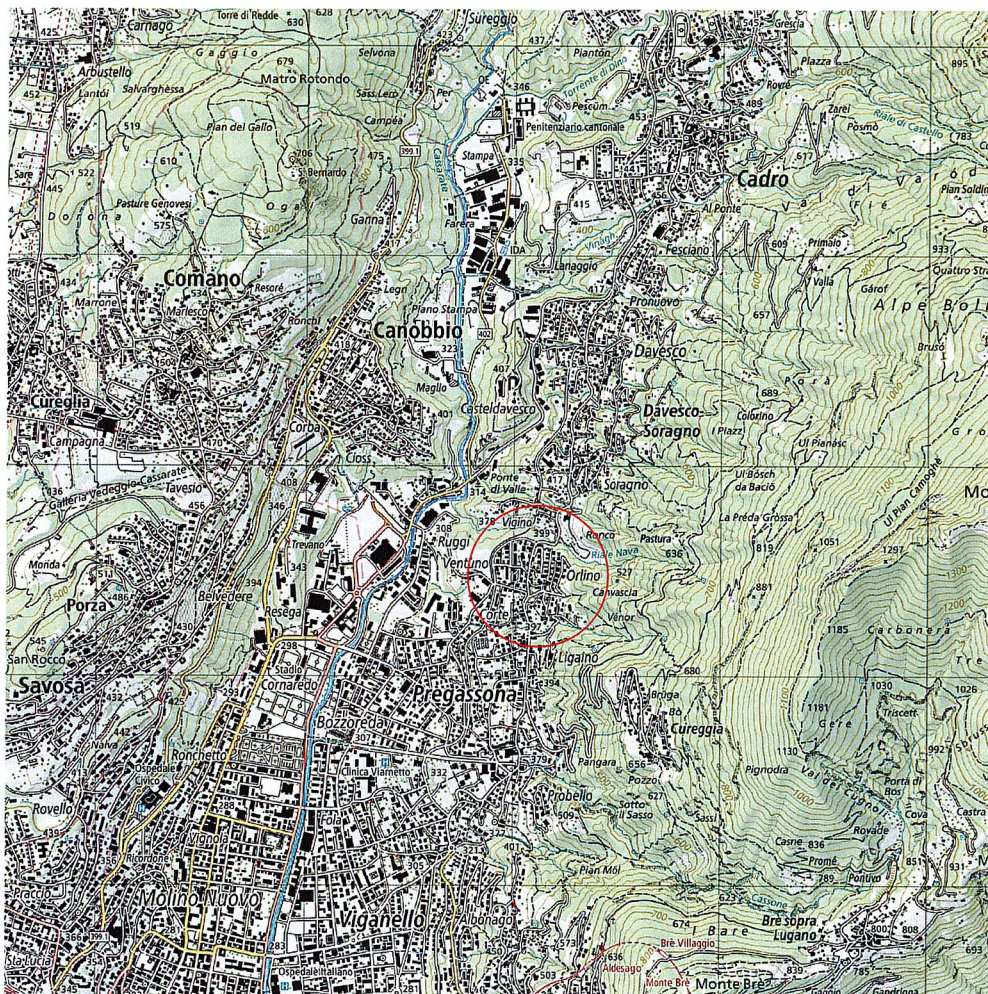
Piano terra: affitto a un locatario

Primo piano: abitato dalla proprietaria

Secondo piano: sfitto

2. Descrizione dell'oggetto

2.1 Oggetto della stima



La proprietà è costituita da no. 3 appartamenti organizzati su tre livelli distinti, con autorimessa, lavanderia e locale tecnico comuni ubicati nel seminterrato. L'abitazione, edificio storico ristrutturato a metà degli anni Novanta, è la prima di un gruppo di edifici in zona nucleo, disposti in adiacenza a via Rolino ed è ubicata in una posizione elevata e ben orientata al sole, con un'ottima vista sulla città sottostante. La costruzione è circondata su due lati da un giardino pianeggiante, che delimita il confine della particella lato via Ronchetto d'Orlino e, a ovest, lato parco pubblico sottostante.

Per quanto visibile, gli appartamenti presentano una tipologia simile. L'organizzazione degli spazi è stata determinata dalle murature portanti storiche (muri di spina probabilmente in pietra e di spessore importante). Sfruttando la migliore esposizione la zona giorno è disposta lato sud (con vista sul giardino antistante) e ovest (con visuale sulla città). Le camere sono state ubicate prevalentemente sul fronte nord, lato via Rolino. L'accesso alle unità avviene mediante una scala esterna in parte coperta, posizionata sul fronte sud, che permette di raggiungere un piccolo ballatoio al p1 e p2, da cui si entra nelle singole unità.

L'appartamento al PT ha un passaggio anche sul terrazzo verde allestito in corrispondenza dell'autorimessa interrata e tramite il deposito lato nord, si raggiunge la cantina sottostante. L'autorimessa è stata realizzata con un duplice ingresso: veicolare dal giardino antistante mediante un viale pavimentato in pietra. Un secondo, pedonale, è presente lungo via Rolino e permette di raggiungere anche il locale tecnico e la lavanderia.

Ricapitolazione organizzazione degli edifici presenti sulla particella

- | | |
|-----------------------|---|
| -Piano seminterrato | -autorimessa
-lavanderia
-locale tecnico (non visitato) |
| - Piano Terra | - atrio ingresso
- soggiorno-pranzo-cucina (open space)
- disimpegno
- servizio
- deposito con accesso alla cantina sottostante (non visitato)
- cantina (al livello inferiore)
- camera
- disimpegno
- servizio
- terrazza esterna

Esternamente: scala di accesso ai piani superiori |
| - Piano 1 | - ballatoio
- cucina
- pranzo-soggiorno
- disimpegno
- camera
- servizio
- disimpegno
- camera
- servizio
- camera

Esternamente: scala di accesso al piano superiore |
| -Piano 2 (sottotetto) | - ballatoio
- cucina
- pranzo-soggiorno
- servizio
- disimpegno
- camera
- servizio
- camera con soppalco
- camera con soppalco |

2.2 Registro fondiario

Si rimanda comunque alla lettura dei documenti specifici allegati.

Particella no. 40

- | | |
|------------------|--|
| Servitù: | - Nessuna servitù |
| Onere fondiario: | -Nessun onere fondiario |
| Annotazioni: | -Restrizione della facoltà di disporre - UE Mendrisio, Chf 1'432'991.15 più interessi e spese aggiornati DG 20413 / 10.09.2025
Grava pure Rf di Capriasca – Corticiasca part. no. 424 |
| Menzioni: | - Sottoposta a contributo – art 26 legge 10.01.1940
- Piano regolatore, Minuta 03.03.1961
- Restrizione del diritto di alienazione a norma della LPP DG 18291/ 19.08.2022 |

Diritto di pegno
immobiliare:

I Ipoteca legale di grado Leg
(I.L. di diritto pubblico (Imposta immobiliare))
Chf 12'052.25 Comune di Lugano
DG 11960/03.06.2022

J Ipoteca legale di grado Leg (I.L. di diritto pubblico)
Chf 8'352.00
Comune di Lugano DG 18979 / 24.07.2024

A Cartella ipotecaria di 1°grado Chf 100'000.00 10% il portatore
DG 4153 /28.02.1986
Società Cooperativa Banca Wir, Basilea

B Cartella ipotecaria di 1°grado con diritto di subingresso
Chf 100'000.00 10% il portatore
DG 4154 /28.02.1986
Società Cooperativa Banca Wir, Basilea

C Cartella ipotecaria di 1°grado con diritto di subingresso
Chf 100'000.00 10% il portatore
DG 4155 /28.02.1986
Società Cooperativa Banca Wir, Basilea

D Cartella ipotecaria di 1°grado con diritto di subingresso
Chf 100'000.00 10% il portatore
DG 4156 /28.02.1986
Società Cooperativa Banca Wir, Basilea

E Cartella ipotecaria di 1°grado con diritto di subingresso
Chf 100'000.00 10% il portatore
DG 4157 /28.02.1986
Società Cooperativa Banca Wir, Basilea

F Cartella ipotecaria di 2°grado con diritto di subingresso
Chf 100'000.00 10% il portatore
DG 4158 /28.02.1986
Società Cooperativa Banca Wir, Basilea

G Cartella ipotecaria di 2°grado con diritto di subingresso
Chf 100'000.00 10% il portatore
DG 4159 /28.02.1986
Società Cooperativa Banca Wir, Basilea

H Cartella ipotecaria di 2°grado con diritto di subingresso
Chf 100'000.00 10% il portatore
DG 4160 /28.02.1986
Società Cooperativa Banca Wir, Basilea

Consultare comunque l'estratto del registro fondiario definitivo allegato.

Stima ufficiale:

- Edificio		
A	Edificio abitativo	
	Sedime	Stima Chf
	241.00 mq	494'550.00
- Terreno		
	Terreno complementare	500.00 mq 94'663.00
	Terreno edificabile eccedente	161.00 mq 3'412.00
	Sedime	Stima ufficiale Chf
Totale complessivo	661.00 mq	592'625.00

2.3 Dati ufficiali:

I parametri del PR sono stati ricavati dal Pr / Napr del comune di Lugano (documentazione ricevuta da UTC Lugano)

La particella no. 40 è situata nella Zona *Nucleo storico* secondo il PR di Lugano - Pregassona

Art n. 41-42 Napr Pregassona: per quanto concerne la zona Nucleo Storico valgono le disposizioni del Piano per gli interventi dei nuclei

Secondo il piano particolareggiato di Orino l'edificio presente sulla particella no. 40 è inserito nel comparto degli *edifici soggetti a risanamento conservativo*.

L'art. no. 9 del Piano degli interventi nei nuclei prevede per la suddetta zona degli interventi indirizzati alla conservazione dei manufatti. Per una descrizione più dettagliata si rimanda agli estratti allegati. In linea di massima non devono essere alterati i volumi dell'edificio (muri maestri e perimetrali mantenuti), la conformazione della copertura, la tipologia delle bucatore ecc

Per la rimanente superficie della particella fanno stato le indicazioni illustrate nell'art. no. 14 *Spazi liberi* che di fatto specifica che negli spazi ineditati e sulla corona del nucleo non sono ammesse nuove costruzioni salvo piccoli accessori necessari per la manutenzione di giardini e fondi (vedi allegati).

2.4 Calcolo superfici

I dati fanno riferimento ai piani ricevuti dalla Proprietà e da un rilievo sommario degli spazi interni ed esterni effettuato durante il sopralluogo, per quanto visibile

La documentazione in nostro possesso risulta essere aggiornata e sufficientemente attendibile rispetto a quanto edificato eccetto quanto specificato ai punti 1.1 e 1.5

Sup. abitabili	Autorimessa e loc tecnici comuni	100.0	mq (interrata)
	Cantina appartamento pt	20.0	mq (interrata)
	Vano scala di accesso ai piani	15.0	mq (esterno)
	Appartamento pt	114.0	mq (abitabile)
	Appartamento p1	115.0	mq (abitabile)
	Appartamento p2 e soppalchi	135.0	mq (abitabile)
	Totale SUL edificio	364.0	mq (abitabile)

2.5 Edificio

2.5.1 Tipo di costruzione

L'edificio è un'abitazione del nucleo di Orino ristrutturata a metà degli anni Novanta.

La tipologia costruttiva rispecchia lo standard edificatorio dell'epoca: muratura portante perimetrale in pietra non isolata. Le solette sono state probabilmente risanate strutturalmente mediante nuova esecuzione in calcestruzzo armato o latero cemento. La copertura è stata rifatta in legno a vista ed è stata isolata probabilmente con lana minerale o polistirolo. I serramenti sono in legno con doppio vetro, gli oscuramenti persiane in legno. Internamente sono state utilizzate finiture standard: pareti e soffitti finiti a granolo o gesso e tinteggiati, pavimenti in legno o piastrelle, rivestimenti in piastrelle.

Considerando il periodo dei lavori di ristrutturazione presumiamo che la produzione di calore avvenga mediante caldaia a gas. La distribuzione nei vari locali è garantita da radiatori e piastre a parete. Le pareti esterne sono state ristrutturate con intonaco frattazzato e colorato. La scala esterna è in calcestruzzo armato intonacato e dipinto.

Al volume originario è stato aggiunto un corpo accessorio seminterrato, adibito ad autorimessa – locale tecnico e lavanderia ed eseguito in calcestruzzo armato faccia a vista.

L'accesso principale, pedonale e carroia, avviene da via Ronchetto di Orlino. Un viale di accesso pavimentato in cubetti di porfido permette di raggiungere l'autorimessa e, mediante una scala, il parterre presso il PT. Una seconda scala esterna in parte coperta garantisce l'accesso al p1 e p2 (sottotetto) mediante loggiati esterni ubicati alla conclusione della rampa di scale.

Appartamento al PT:

Dall'atrio d'ingresso si accede all'ampia zona soggiorno-pranzo-cucina organizzata ad open space e orientata a sud ovest. Dal soggiorno si raggiunge poi un piccolo disimpegno e la camera con annesso servizio. Un secondo disimpegno presso la zona pranzo collega la zona giorno a un secondo servizio e al deposito da cui si raggiunge la cantina sottostante mediante un montacarichi.

La zona soggiorno si affaccia su un ampio terrazzo – copertura verde dell'autorimessa sottostante.

Appartamento la P1

Dal loggiato esterno si accede alla zona pranzo-soggiorno. La cucina è ubicata lato via Rolino. Un piccolo disimpegno unisce la zona giorno con le due camere ubicate sul fronte ovest e separate da un servizio ubicato centralmente. Dal soggiorno si accede alla seconda camera, lato via Rolino, mediante un piccolo atrio con annesso servizio secondario, senza finestre.

Appartamento al P2- sottotetto

Dal loggiato presso l'ultima rampa di scale si entra nella zona soggiorno – pranzo a tutta altezza e con vista sulla città sottostante. La cucina-preparazione cibi è adiacente e si affaccia sul loggiato presso il vano scala. Un disimpegno immette nella zona notte, organizzata con tre camere, di cui quella matrimoniale orientata a sud, mentre quelle singole lungo via Rolino, entrambe a tutta altezza e con soppalco con accesso dalla scala interna.

I servizi sono disposti in posizione centrale fra le camere e non hanno finestrate (ventilazione meccanica).

Non è stato possibile visionare il locale tecnico e in dettaglio gli impianti elettrico e rvs per verificarne il funzionamento. Non sappiamo se siano stati effettuati i collaudi e la messa in funzione di tutte le installazioni (vedi eventuale montacarichi di accesso alla cantina). Non siamo in possesso del certificato Rasi per l'impianto elettrico e se sia regolarmente effettuata la manutenzione alle suddette infrastrutture.

2.5.2 Esterno

La proprietà risulta essere recintata su tutti i lati con accesso principale da via Ronchetto d' Orlino e ingresso pedonale secondario all'autorimessa da via Rolino.

Il volume dell'autorimessa risulta seminterrato rispetto all'edificio principale. Il dislivello fra il pt e l'accesso è stato compensato mediante allestimento di muri in calcestruzzo armato di contenimento del terreno e una scala di collegamento al parterre verde presso il pt. Una pergola verde è ubicata nella zona antistante l'abitazione.

Le recinzioni sono state edificate in muretti in calcestruzzo armato e in pannelli modulari di inferriate di metallo. I parapetti delle parti comuni sono con struttura portante in metallo e traversi in legno.

Non sono presenti posti auto per gli ospiti ma lungo via Ronchetto d'Orlino sono utilizzabili diversi posteggi pubblici.

3 Valutazione

3.1 Qualificazione

La proprietà si trova nel Comune di Lugano - Pregassona, in via Ronchetto d'Orlino 3, nel nucleo di Orlino, in una posizione sopraelevata rispetto alla strada, ben esposta al sole e con un'ottima vista su tutta la vallata sottostante. L'edificio è, infatti, il primo di un gruppo che costituisce il nucleo storico di Orlino, è circondato sui due lati da un'area verde non edificata e confina lato ovest con il parco pubblico comunale.

Il sedime è collegato alle principali infrastrutture: a poche decine di metri sono presenti la fermata dell'autobus e diverse attività commerciali. Il centro di Pregassona e i principali negozi di Lugano sono facilmente raggiungibili con pochi minuti di tragitto, come del resto anche il raccordo autostradale di Lugano Nord, le stazioni le scuole e le principali attività economiche.

L'edificio, completato ristrutturato nel 1995, risulta comunque essere mantenuto in buono stato eccetto le parti in legno e le facciate che necessiterebbero di un rinnovamento. Sono state riscontrate, inoltre, delle efflorescenze nell'intonaco alla base della facciata, dovute a probabili infiltrazioni.

Per quanto visto risulta comunque abitabile da subito.

Di seguito elenchiamo i lavori effettuati:

Non siamo stati informati riguardo a lavori avvenuti recentemente.

4 Calcoli

4.1 Volume secondo norma SIA 416

- Autorimessa e cantina	mc	396.00
- Vano scala	mc	105.00
- Appartamento pt	mc	376.20
- Appartamento p1	mc	379.50
- Appartamento p2 / sottotetto	mc	445.50
Totale complessivo volume appartamenti (abitabile)	mc	1'201.20
Totale complessivo volume edificato	mc	1'702.20

4.2 Valore commerciale della Proprietà

A. Calcolo del valore sulla base di:

- ubicazione
- esposizione
- raccordi
- edificabilità
- contenuti
- qualità del manufatto
- stato di conservazione

Valore secondo la cubatura:

Particella no. 40

Terreno complementare	500.00 mq x	1'500.00 Chf/mq	Chf	750'000.00
Terreno eccedente	161.00 mq x	5.00 Chf/mq	Chf	805.00

Costi riproduzione edificio

Autorimessa	396.00 mc x	300.00 Chf/mc	Chf	118'800.00
		deprezzamento 31% (1995)	Chf	- 36'828.00
Vano scala esterno	105.00 mc x	300.00 Chf/mc	Chf	31'500.00
		deprezzamento 31% (1995)	Chf	-9'765.00
Edificio abitato	1'201.20 mc x	800.00 Chf/mc	Chf	960'960.00
		deprezzamento 31% (1995)	Chf	- 297'897.60
Totale			Chf	1'517'574.40
Interventi di miglioria effettuati	Non risultano effettuati interventi di miglioria			00.00
Deduzione vetustà delle opere di miglioria				00.00

Opere esterne	giardino camminamenti generale	Chf	70'000.00
Totale complessivo Proprietà		Chf	1'587'574.40

B. Quale verifica del valore della costruzione, consideriamo che, un'edificazione di questa tipologia, conforme alle normative attuali e nella posizione attuale, avrebbe un costo pari a Fr 900.-/mc

Valore a nuovo della costruzione secondo la cubatura:

Particella no. 40

Autorimessa	396.00 mc x	400.00Chf/mc =	Chf	158'400.00
Scala esterna	105.00 mc x	500.00Chf/mc =	Chf	52'500.00
Edificio	1'201.20 mc x	900.00Chf/mc =	Chf	1'081'080.00
Totale			Chf	1'291'980.00

Sono stati valutate diverse lavorazioni quali:

- risanamento intonaco nel basamento dell'edificio
- tinteggio parte inferiore facciate
- tinteggio serramenti e oscuramenti
- sistemazione pianerottoli scale
- tinteggi interni vari
- onorari

Totale complessivo Chf 100'000.00

Quindi il valore attuale della costruzione aggiornato è di:

Costo edificio Chf (1'291'980.00 - 100'000.00) Chf 1'191'980.00

Terreno complementare	500.00 mq x	1'500.00 Chf/mq	Chf	750'000.00
Terreno eccedente	161.00 mq x	5.00 Chf/mq	Chf	805.00

- generale			
- pavimentazioni /			
giardino			
- muri	Chf	70'000.00	

Totale Chf 2'012'785.00

C. Per quanto riguarda la situazione attuale, si va considerando dunque una media dei valori secondo la cubatura (punto A) e l'eventuale costruzione aggiornata (punto B), ottenendo un prezzo di mercato pari a:

Particella no. 40 Rfd Pregassona

Valore di mercato totale della proprietà

Chf (1'587'574.40+ 2'012'785) / 2 = Chf 1'800'179.70

La percentuale di tolleranza +/-, usuale in ogni valutazione (da 2 a 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.

4.3: Valore di locazione

Non avendo ricevuto contratti di locazione, in analogia ai prezzi di mercato e considerando la tipologia di stabile sono state valutate le seguenti pigioni mensili, comprensive di spese.

Piano terra:	Appartamento 3 ½ locali	Chf 1'500.00
Primo piano:	Appartamento 4 ½ locali	Chf 1'700.00
Secondo piano:	Appartamento 4 ½ locali e soppalco camere	Chf 1'800.00

5 Indagine sulle sostanze nocive

Non ci siamo soffermati sulla presenza di sostanze nocive presenti nell'ambiente, al riguardo e se desiderato dal committente rinviando ad un ufficio specializzato.

6 Assicurazione

Non è nota l'esistenza della copertura assicurativa.

NOTA:

La valutazione esposta è stata eseguita sulla base della documentazione in nostro possesso, rinvenuta presso gli uffici preposti.

Dichiariamo inoltre di aver svolto con diligenza e cura il nostro incarico e che il valore finale è stato stabilito secondo scienza e coscienza.

Per lo Studio d'Architettura
Architetto Carlo Fibioli

ALLEGATI

- Estratti registro fondiario
- Documentazione ricevuta dalla Proprietà
- Estratto norme d'attuazione, estratto PR
- Documentazione edificio ricevuta da UTC Lugano
- Documentazione fotografica

ESTRATTI REGISTRO FONDIARIO

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

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: LUGANO-PREGASSONA

Numero fondo: 40

Superficie totale: mq 661

Ubicazione: Orfino

Numero piano: 3

Intavolazione nel SIFTI: 18.12.2000

COPERTURA DEL SUOLO

A	mq	241	EDIFICIO
NE	mq	420	SUPERFICIE NON EDIFICATA
			- RIVESTIMENTO DURO
			- HUMUS

PROPRIETA'

CATTANEO-PEDRETTI MONICA FRANCESCA, 03.02.1966

Modo di acquisto

DIVISIONE EREDITARIA, DG 29508/20.12.2012

MUTAZIONE GEOMETRICA, DG 21115/16.09.2013

COMPRAVENDITA PARZIALE, DG 21116/16.09.2013

SERVITU'

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (UE - MENDRISIO)
FR. 1'432'991.15 + INTERESSI E SPESE
DG 20413/10.09.2025
- grava pure RF di CAPRIASCA-CORTICIASCA part. 424

MENZIONI

SOTTOPOSTA A CONTRIBUTO - ART. 26 LEGGE 10.1.1940 -
DOC.: VERBALE N. 233 DEL 12.10.1960
V. 12.10.1960

PIANO REGOLATORE
Minuta 03.03.1961

RESTRIZIONE DEL DIRITTO DI ALIENAZIONE A NORMA DELLA LPP
DG 18291/19.08.2022

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

- I IPOTECA LEGALE di grado LEG
(I.L. DI DIRITTO PUBBLICO (IMPOSTA IMMOBILIARE))
FR 12'052.25
COMUNE DI LUGANO
DG 11960/03.06.2022
- A GARANZIA CONTRIBUTI, DG 11960/03.06.2022
- IMPOSTE COMUNALI 2012-2023, DG 11960/03.06.2022
- J IPOTECA LEGALE di grado LEG (I.L. DI DIRITTO PUBBLICO)
FR 8'352.00
COMUNE DI LUGANO
DG 18979/24.07.2024
- A GARANZIA CONTRIBUTI, DG 18979/24.07.2024
- A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado
FR 100'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 4153/28.02.1986
Società cooperativa
BANCA WIR SOCIETA' COOPERATIVA, BASILEA
DG 10829/10.05.2013
- DI PARI GRADO, DG 4157/28.02.1986
- SVINCOLATI MQ. 38, DG 21117/16.09.2013
- B CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso
FR 100'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 4154/28.02.1986
Società cooperativa
BANCA WIR SOCIETA' COOPERATIVA, BASILEA
DG 10830/10.05.2013
- DI PARI GRADO, DG 4157/28.02.1986
- SVINCOLATI MQ. 38, DG 21118/16.09.2013

- C CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso
FR 100'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 4155/28.02.1986
Società cooperativa
BANCA WIR SOCIETA' COOPERATIVA, BASILEA
DG 10831/10.05.2013
- DI PARI GRADO, DG 4157/28.02.1986
- SVINCOLATI MQ. 38, DG 21119/16.09.2013
- D CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso
FR 100'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 4156/28.02.1986
Società cooperativa
BANCA WIR SOCIETA' COOPERATIVA, BASILEA
DG 10832/10.05.2013
- DI PARI GRADO, DG 4157/28.02.1986
- SVINCOLATI MQ. 38, DG 21120/16.09.2013
- E CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso
FR 100'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 4157/28.02.1986
Società cooperativa
BANCA WIR SOCIETA' COOPERATIVA, BASILEA
DG 10833/10.05.2013
- DI PARI GRADO, DG 4157/28.02.1986
- SVINCOLATI MQ. 38, DG 21121/16.09.2013
- F CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso
FR 100'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 4158/28.02.1986
Società cooperativa
BANCA WIR SOCIETA' COOPERATIVA, BASILEA
DG 10834/10.05.2013
- DI PARI GRADO, DG 4160/28.02.1986
- MODIFICA GRADO, DG 7044/28.03.1994
- SVINCOLATI MQ. 38, DG 21122/16.09.2013
- G CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso
FR 100'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 4159/28.02.1986
Società cooperativa
BANCA WIR SOCIETA' COOPERATIVA, BASILEA
DG 10835/10.05.2013
- DI PARI GRADO, DG 4160/28.02.1986
- MODIFICA GRADO, DG 7044/28.03.1994
- SVINCOLATI MQ. 38, DG 21123/16.09.2013
- H CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso
FR 100'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 4160/28.02.1986
Società cooperativa
BANCA WIR SOCIETA' COOPERATIVA, BASILEA
DG 10836/10.05.2013

- DI PARI GRADO, DG 4160/28.02.1986
- MODIFICA GRADO, DG 7044/28.03.1994
- SVINCOLATI MQ. 38, DG 21124/16.09.2013

**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

Lugano, 10.10.2025 11:11

L'Ufficiale dei registri



Ufficio dei Registri del distretto di Lugano

V A L O R I D I S T I M A

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017

Comune di Lugano-Pregassona

Fondo 40

Superficie totale mq 661

Valore globale di stima

592.625 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

Terreno complementare

500 mq

94.663 CHF

Terreno edificabile eccedente

161 mq

3.412 CHF

Edifici

A Edificio abitativo

Sedime (mq)

241

Stima (CHF)

494.550

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, 10.10.2025 11:11

DOCUMENTAZIONE RICEVUTA DALLA PROPRIETA'

RILIEVO

Comune di Lugano - sez Pregassona
mappale n° 40

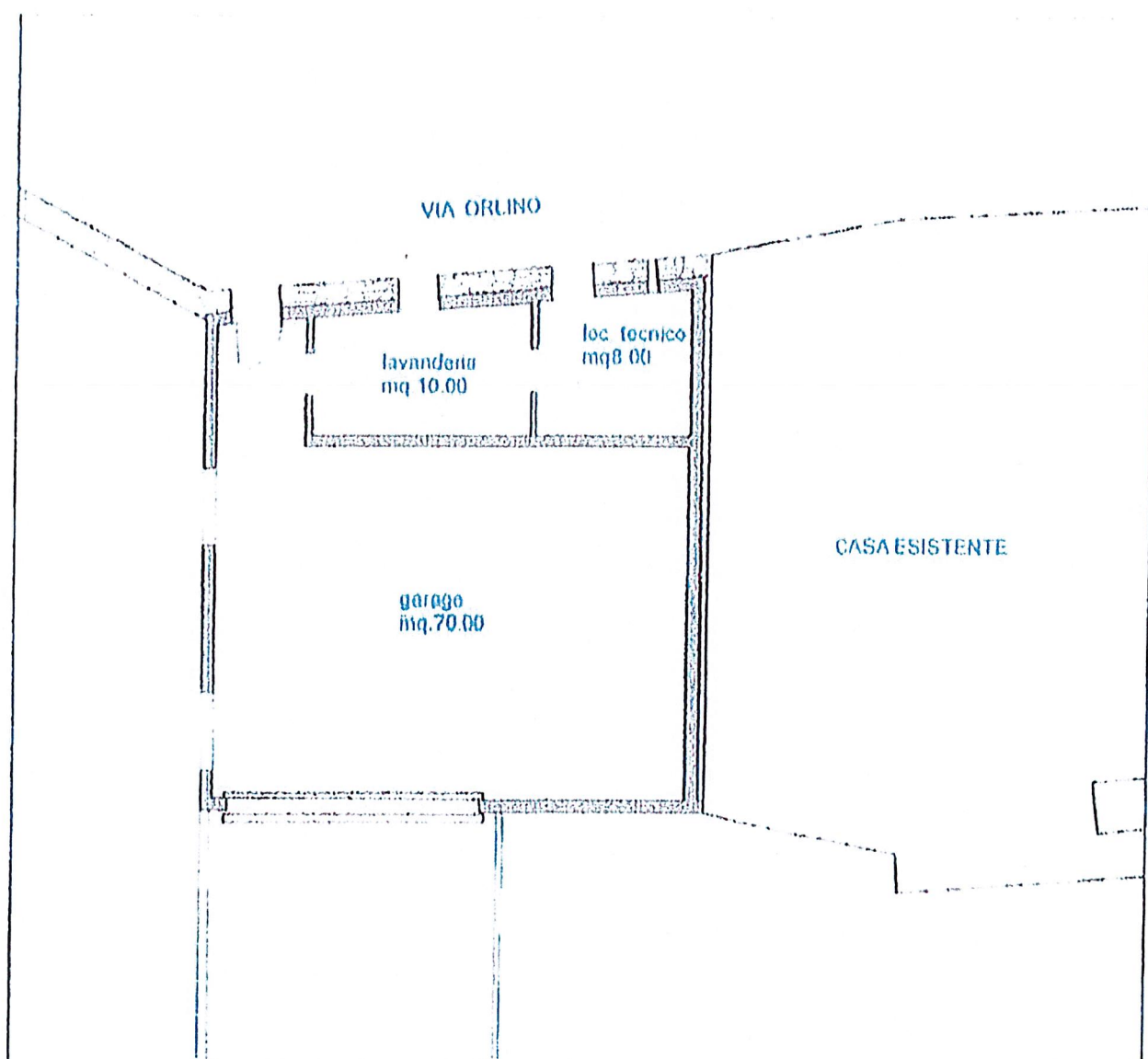
Architettura Peruzzi & Agli
tel 091 - 9433425
natef 078 - 6289585
E-mail: Ho_01@ticso.com

proprietà Cattaneo Pedrotti Monica - Pregassona

CH 6953 LUGANO

PIANO GARAGE

Formato	43	Data	15.12.12
P - A.10		Scala	1:100



RILIEVO

Comune di Lugano - sez Pregassona
mappale n° 40

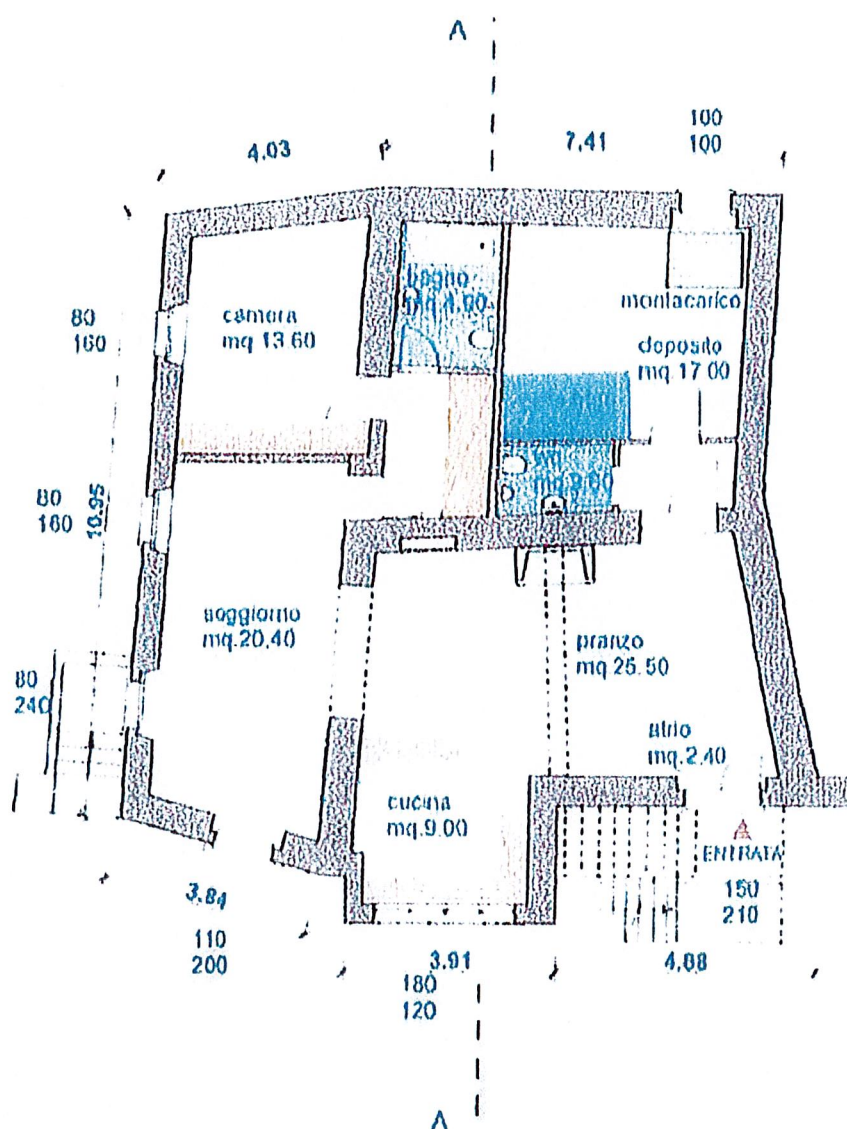
Architettura Pirelli Sagl
tel 001 - 943.34.25
natef 078 - 628.9586
E-mail Mo_012@icfno.com

proprietà Cattaneo Podrotti Monica - Pregassona

CH - 6953 LUSIGNEA

PIANO TERRENO

Formato	A 3	Data	15.12.12
P -	A.05	Scala	1:100



RILIEVO

Comune di Lugano - sez. Pregassona
mappale n° 40

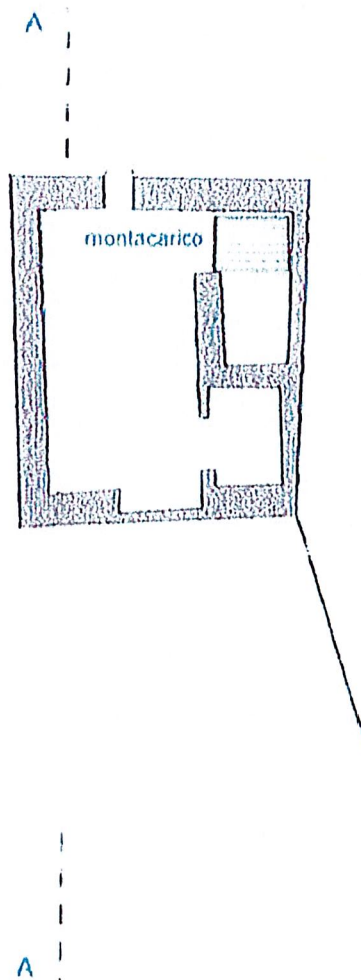
Architettura Piero H. Segli
tel. 091 - 343.34.25
mobile 078 - 528.5586
Email: Ho_01@icloud.com

proprietà Cattaneo Pedretti Monica - Pregassona

CH - 6953 LUGANO

PIANO CANTINA

Fornito	A.3	Data	15.12.12
P -	A.09	Scala	1:100



RILEVO

Comune di Lugano - sez Pregassona
mappale n° 40

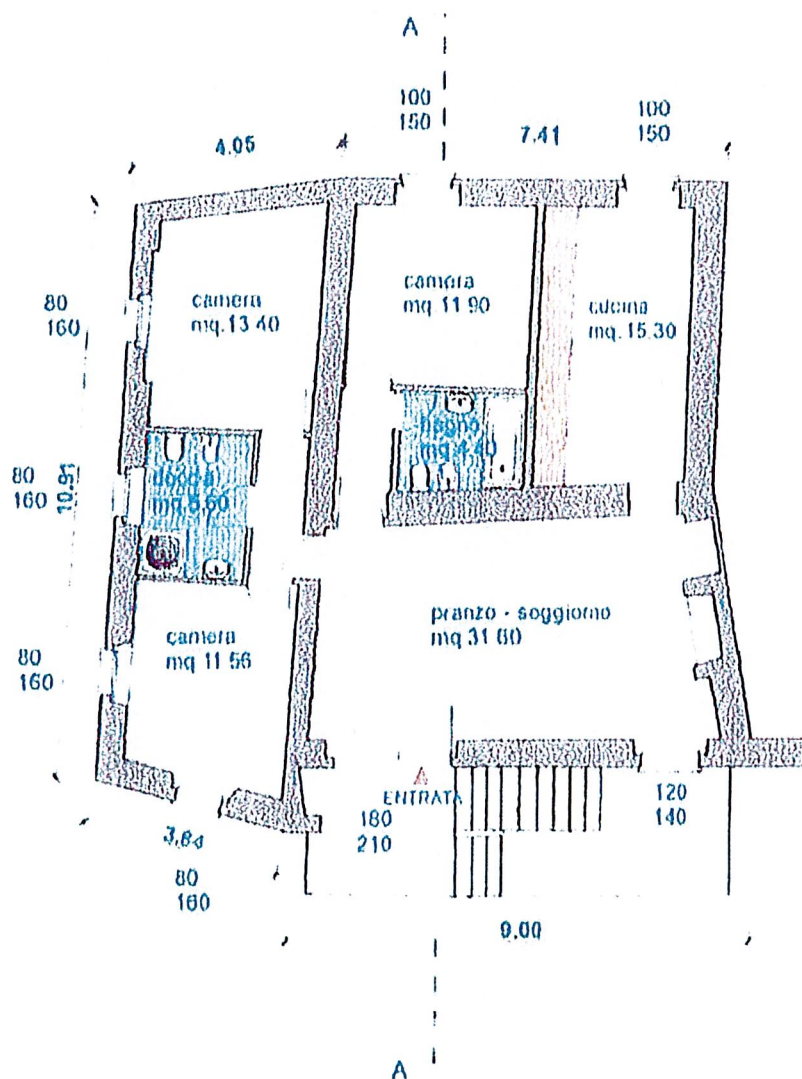
Architettura Peter H. Segl
tel. 091-043 34.25
natei 078-028 9586
E-mail: info.01@tiscali.com

proprietà Cattaneo Pedrotti Monica - Pregassona

CH 0953 LUGASSA

PRIMO PIANO

Formato	A3	Data	15.12.12
P - A.06		Scala	1:100



RILIEVO

Comune di Lugano - sez Pregassona
mappale n° 40

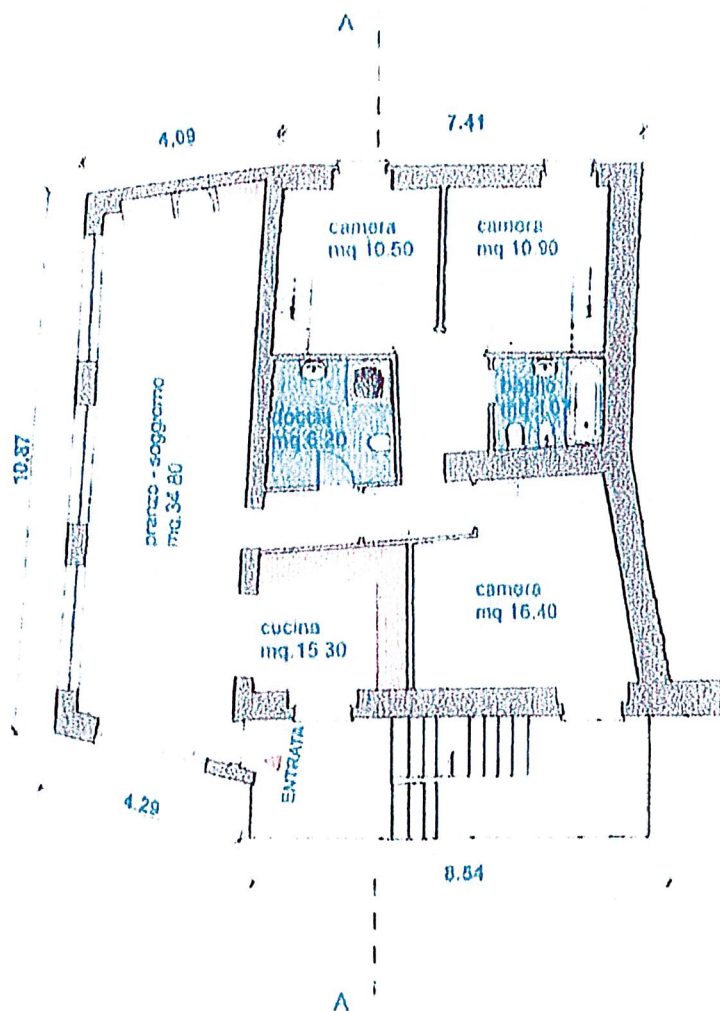
Architettura Piero H. Sapi
tel 081 - 643.34.25
mobile 078 - 628.6586
E-mail: Ho_01@Pino.com

proprietà **Cattaneo Pedretti Monica - Pregassona**

CH - 6963 LUGASSIA

SECONDO PIANO

Formato	A3	Data	15.12.12
P - A.07		Scala	1:100



RILIEVO

Comune di Lugano - sez. Pregassona
mappale n° 40

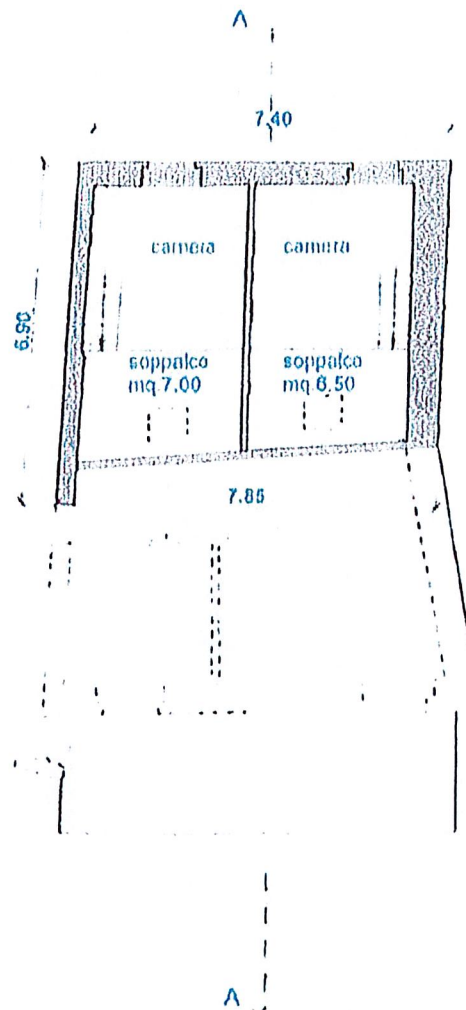
Architettura Piero H. Sapi
tel. 091-043 34 25
cel. 078-628 9586
E-mail: phsapi@tin.it

proprietà Cattaneo Pedretti Monica - Pregassona

CH - 6953 LUGANO

PIANO SOPPALCO

Formato	43	Data	15.12.12
P -	A.08	Scala	1:100



RILIEVO

Comune di Lugano - sez Pregassona
mappele n° 40

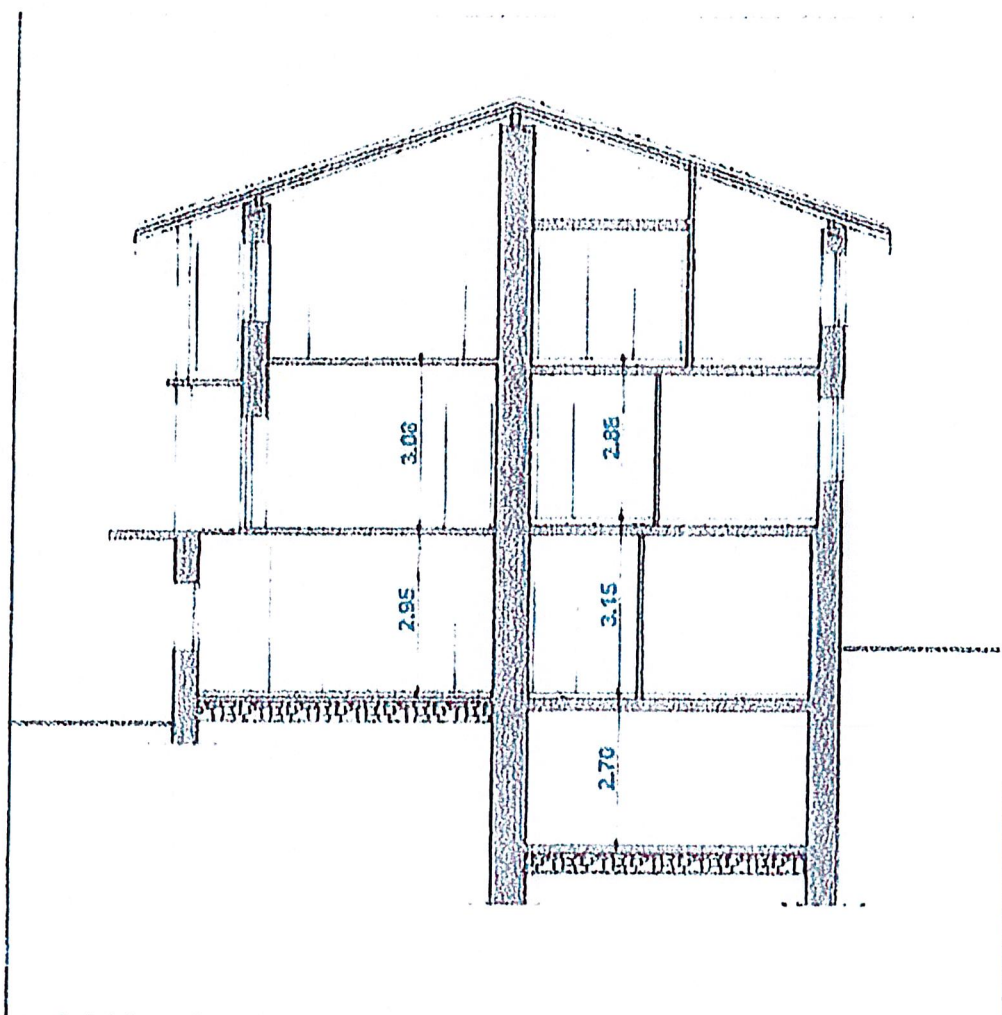
Architettura Peter H. Sany
tel 001 043 3425
natef 078-628.9585
E-mail: 80_01@fono.com

proprietà Cattaneo Podrotti Monica - Pregassona

C.H. - 6053 LUZAGGIA

SEZIONE A - A

Formella	4.3	Data	15.12.12
P. - A.11		Scala	1:100



RILIEVO

Comune di Lugano - sez Pregassona
mappale n° 40

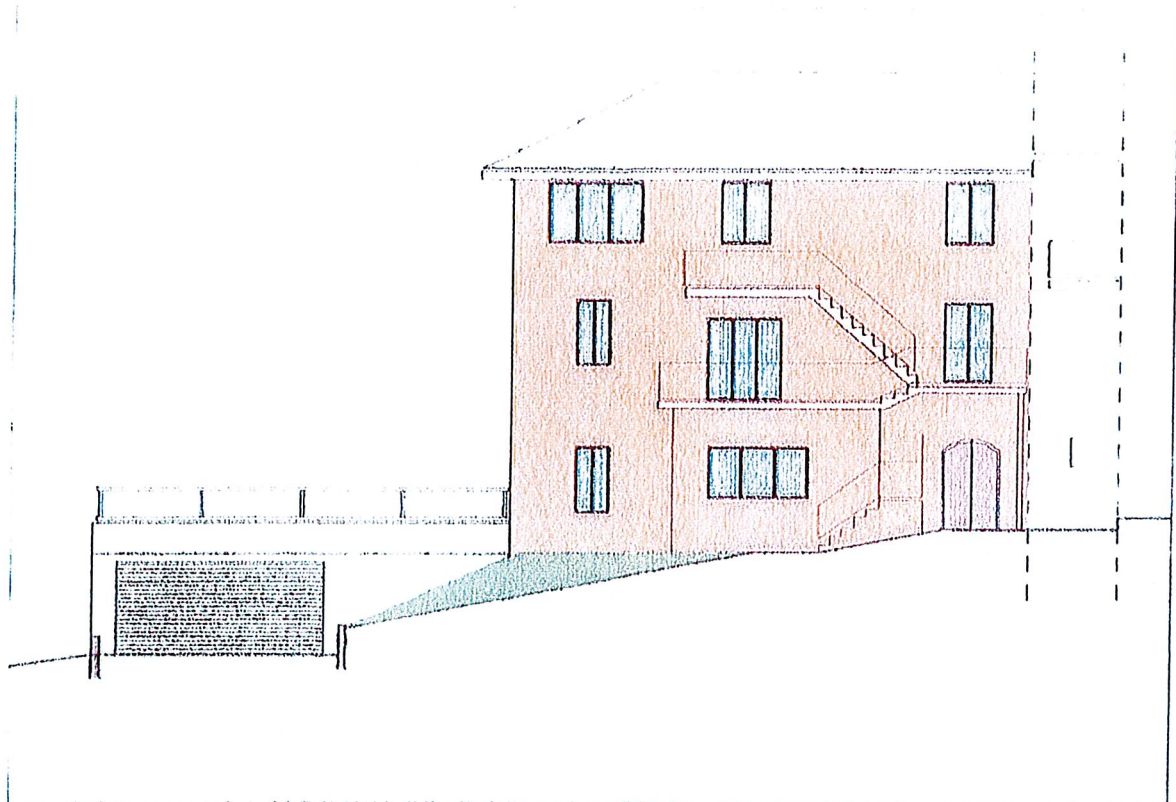
Architettura Peruzzi & Sangi
tel 031-6433426
mobile 078-6280585
E-mail: info_31@icene.com

proprietà Cattaneo Podrotti Monica - Pregassona

CIT. 6553 LUGANO

PROSPETTO SUD

Intitolo	A.3	Data	15.12.17
P. A.13		Scala	1:100



RILIEVO

Comune di Lugano - sez. Pregassona
mappale n° 40

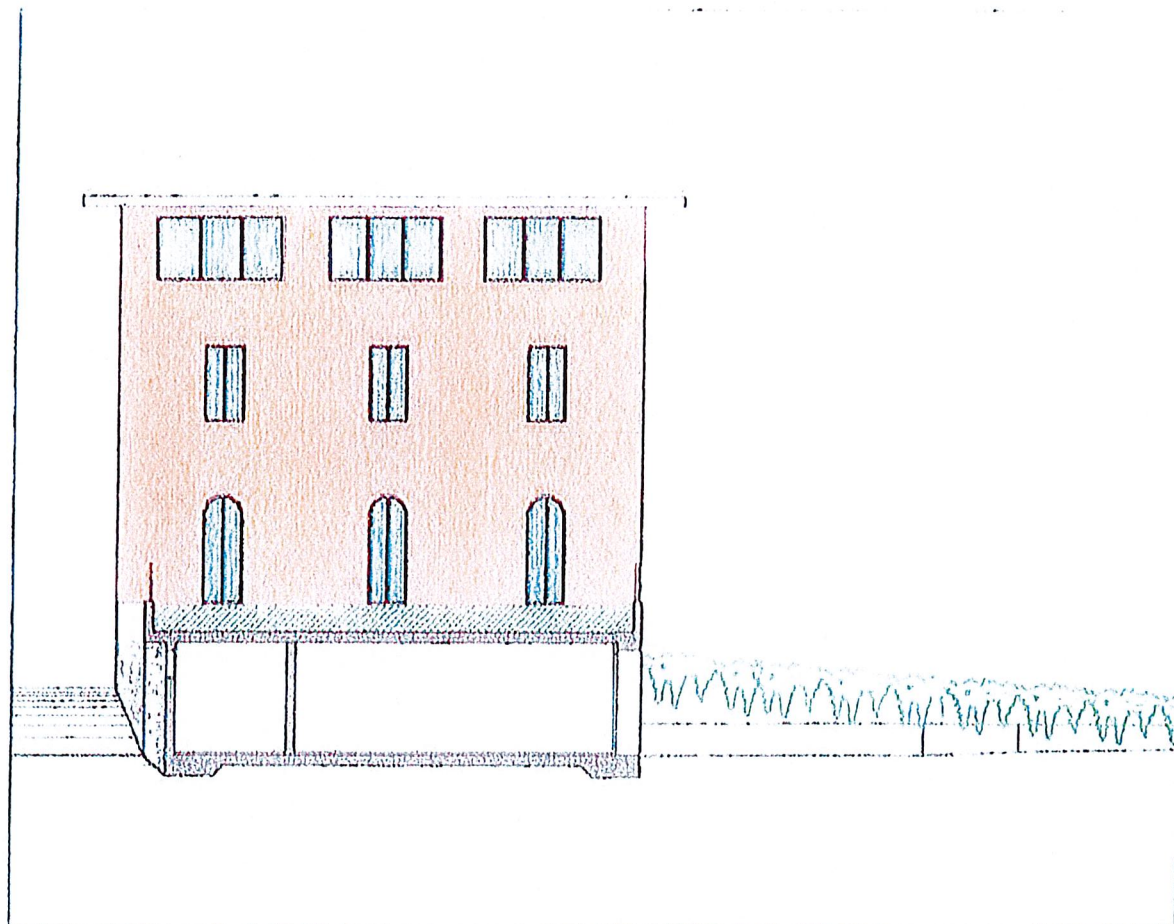
Architettura Peter H. Sarg
tel. 001 943 3425
nintel 078 - 628.9586
E-mail: info@peterh.com

proprietà Cattaneo Podrotti Monica - Pregassona

CH 6853 LU 2202A

PROSPETTO OVEST- SEZ. GARAGE

Formulo	63	Data	15.12.12
P -	A.14	Scala	1:100



RILIEVO

Comune di Lugano - sez. Pregassona
mappale n° 40

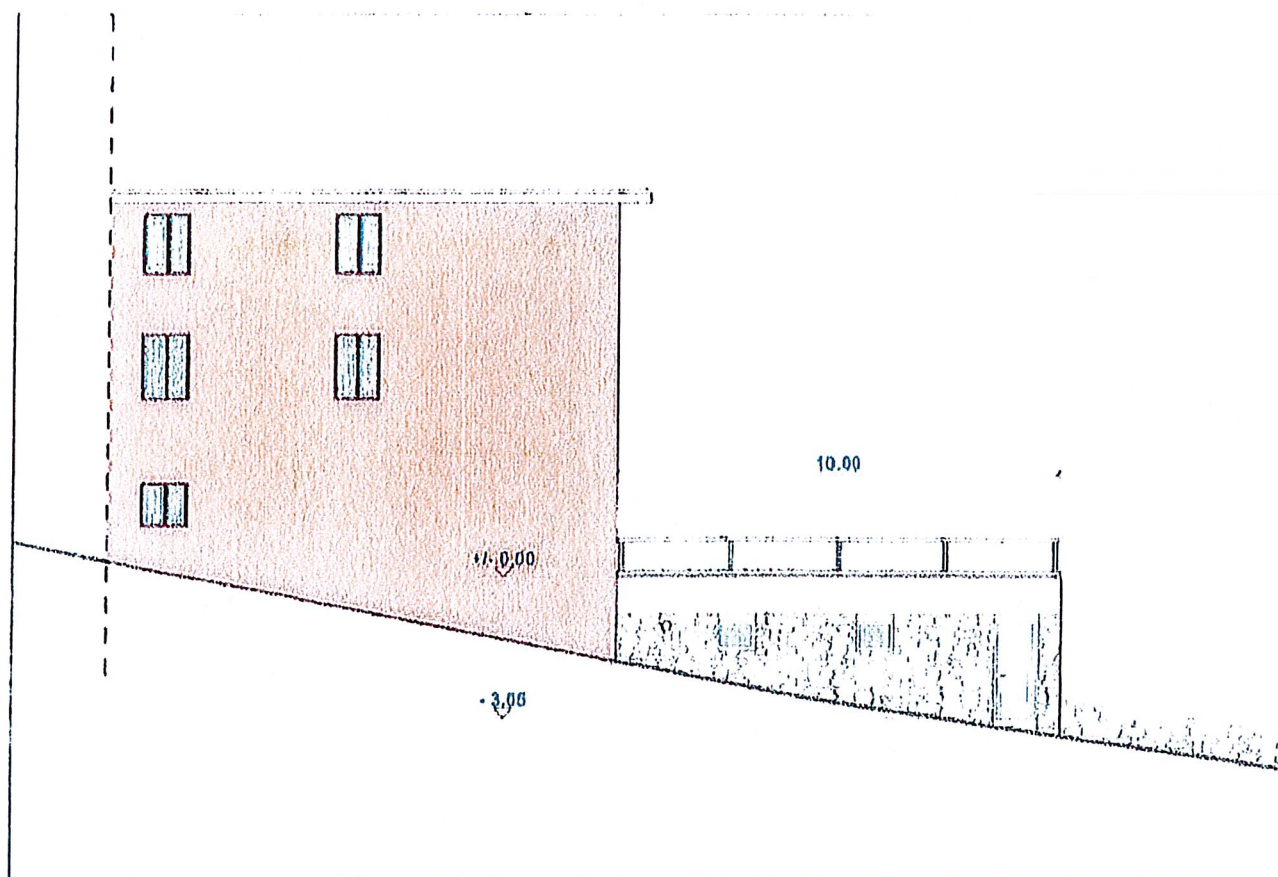
Architettura Peter H. Say
tel. 091 - 943 34 25
mobile 078 - 028.9526
E-mail: Sh_01@technicon.ch

proprietà Cattaneo Pedretti Monica - Pregassona

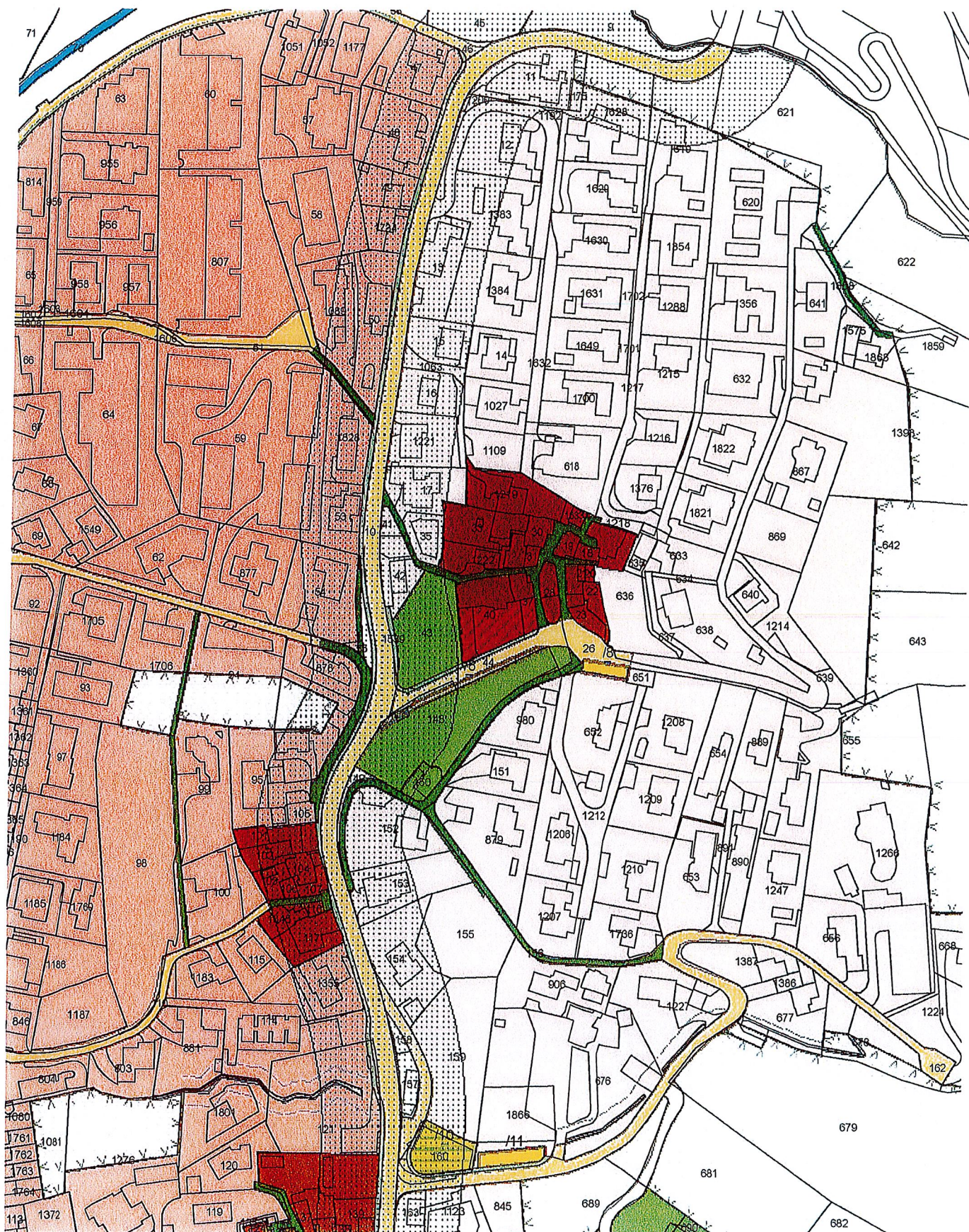
CH - 6853 LUGANO

PROSPETTI NORD

Formato	A3	Data	15.12.12
P.	A.12	Scala	1:100



ESTRATTO NORMA D'ATTUAZIONE, ESTRATTO PR



Estratto piano delle zone
Piano regolatore sezioni: Pregassona
 La definizione esatta delle linee di PR dev'essere richiesta al Geometra

25.05.2021
 Firma:



Città di Lugano
 Pianificazione,
 ambiente e mobilità

Via della Posta 8
 6900 Lugano
 Svizzera



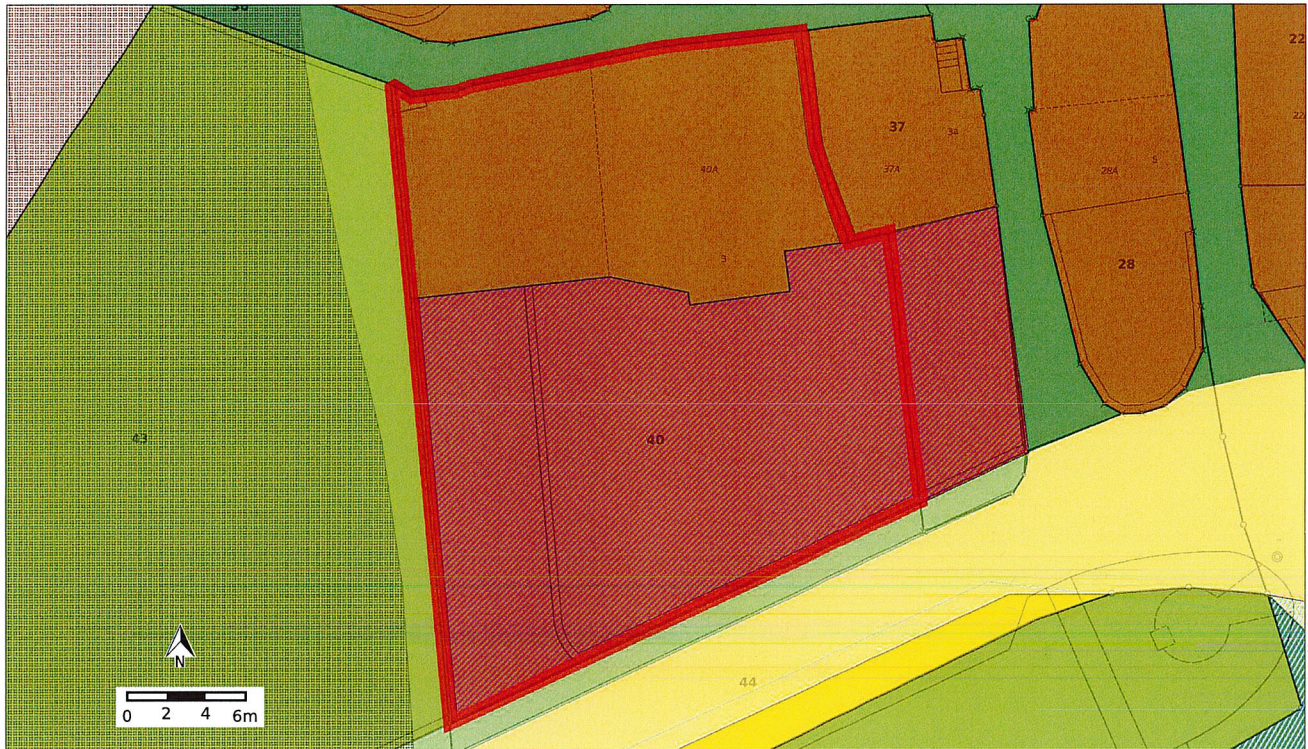
1:2'000

Legenda piano delle zone - Pregassona

	Zona nucleo storico (vedi piano degli interventi nel nucleo)
	Zona residenziale estensiva
	Zona residenziale semi-estensiva
	Zona residenziale semi-intensiva
	Zona residenziale semi-intensiva
	Zona residenziale intensiva
	Zona residenziale intensiva
	Zona residenziale particolare Sala-Via Guioni
	Zona artigianale-commerciale
	Zona commerciale servizi
	Zona oggetto di piano di quartiere
	Piano di quartiere comparto trà NS1 - Pregassona e NS2 - Sala
	Piano di quartiere Parco urbano Viarno
	Insedimento particolare ex Croce Verde
	Aree con esclusione delle costruzioni (SUL computabile nel calcolo dell'i.s.)
	Zona per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico
	Zone D1 - D2 Attività di produzione
	Vincolo arretramento
	
	Comparto sottoposto ad immissioni foniche superiori ai valori-limite (obbligo di perizia fonica)
	Perimetro zone
	Linee di allineamento (o di costruzione)
	Linee di arretramento
	Linee di arretramento dai corsi d'acqua
	Linee arretramento rispetto nucleo
	Limite del bosco accertato
	Perimetro NQC

Piani di utilizzazione (cantionali/comunali): PR Lugano-Pregassona / Piano zone

In vigore



	Tipo	Parte	Parte in %
Legenda degli oggetti coinvolti	 Zona nucleo storico	656 m ²	99.2%
	 Area con esclusione delle costruzioni (SUL computabile nel calcolo dell'i.s.)	415 m ²	62.8%
	 Attrezzature di interesse pubblico - Vincolo a favore del Comune	5 m ²	0.8%
Altra legenda (nell'area visibile)	 Comparto sottoposto a immissioni foniche		
	 Marciapiede		
	 Percorrenze pedonali		
	 Posteggio pubblico		
	 Riale intubato		
	 Spazio riservato ai corsi d'acqua		
	 Strada di servizio secondaria		
	 Zona residenziale estensiva (R2)		

Prescrizioni legali	Regolamento edilizio - PR LUGANO-PREGASSONA (RE) https://www4.ti.ch/fileadmin/GENERALE/IGDAC/ti_028b_1_version1_0_mn95/RE_ch08me6p_ch08me6p090100000.pdf
----------------------------	---

Basi legali	Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), RS 700 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/it
	Legge sullo sviluppo territoriale (LST), RL 701.100 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/398/index17/701.100
	Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLST), RL 701.110 https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/399/index17/701.110

Oggetto	NS	R2	R3	R4	R5	R6	R7	ZRP	CO-SE	AR-CO	IP-CV	PRP	PQ-PV	EFZ	
Indice di sfruttamento		0.5	0.7	0.9	1.0	1.2	1.4	Vedi disposizioni art.50 NAPR	1.4	-	8000 m2 (SUL)	Valgono le disposizioni dell'inventario degli edifici fuori zona edificabile			
Indice di occupazione		30%	30%	30%	30%	30%	30%		40%	-	-		Vedi disposizioni art.54 NAPR		
Indice di edificabilità		-	-	-	-	-	-		-	-	4 m3/m2	-	residenziale		
Altezza alla gronda del fabbricato		7.5 m	10.5 m	13.5 m	16.5 m	18 m per edifici a contatto con via Ceresio e via delle Scuole 19.5 m per i restanti edifici	18 m per edifici a contatto con via Ceresio e via delle Scuole 22.5 m per i restanti edifici		22.5 m	14.5 m	13.5 m		eccezioni per attività lavorative compatibili con la residenza		
Altezza al colmo del fabbricato		9.5 m	12.5 m	15 m	18 m	20 m per edifici a contatto con via Ceresio e via delle Scuole 21.5 m per i restanti edifici	20 m per edifici a contatto con via Ceresio e via delle Scuole 24 m per i restanti edifici		24.0 m	16.5 m	15.5 m		residenziale		
Distanza da confine		3.5 m	4.5 m	5 m	5.5 m	6 m	7 m		7 m	5 m	5 m		eccezioni per attività lavorative compatibili con la residenza		
Distanza tra fabbricati		7 m	9 m	10 m	11 m	12 m	14 m		14 m	10 m	10 m		eccezioni per attività lavorative compatibili con la residenza		
Costruzioni su grandi superfici (art.19 NAPR)		no	no	no	si	si	si		no	no	no	no	eccezioni per attività lavorative compatibili con la residenza		
Area verde minima		40%	40%	40%	40%	30%	30%		30%	30%	30%	-	eccezioni per attività lavorative compatibili con la residenza		
Contiguità		ammessa	ammessa	ammessa	ammessa	ammessa al piano terreno lungo via via Ceresio e via delle Scuole	ammessa al piano terreno lungo via via Ceresio e via delle Scuole		non ammessa	non ammessa	non ammessa	ammessa	eccezioni per attività lavorative compatibili con la residenza		
Destinazione d'uso		residenziale	residenziale	residenziale	residenziale	residenziale	di regola residenziale con obbligo di attività lavorative al piano terreno e al 1° piano per edifici a contatto con via Ceresio e via delle Scuole	residenziale	commerciale- servizi di alto valore aggiunto	artigianale- commerciale	clínica	eccezioni per attività lavorative compatibili con la residenza			

Art. 42

Zona nuclei storici
(NS)

¹ Comprende tutta la zona indicata sul Piano con colore marrone ed in particolare i seguenti nuclei:

- NS1 Pregassona
- NS2 Sala;
- NS3 Ligaino;
- NS4 Corte;
- NS5 Olinò.

² Valgono le disposizioni del "Piano degli interventi nei nuclei".

³ Alla zona è attribuito il GdS II.



Via della Posta 8
6900 Lugano
Svizzera



1:500

Legenda Nt Pregassona - Orlino

-  Perimetro del piano
-  Zona del nucleo tradizionale
-  Zona per edifici ed attrezzature di interesse pubblico

CRITERI DI INTERVENTO

-  Edificio soggetto a risanamento conservativo
-  Innalzamento ammesso per l'utilizzazione di 2 piani abitabili

MISURE DI PROTEZIONE

-  Monumenti culturali di importanza locale (elenco vedi art. 34.5 NAPR)
-  Oggetto di valore ambientale
-  Porticato da mantenere

INTERVENTI DI PROMOZIONE

-  Nuova pavimentazione in pietra naturale

-
- a. Edifici in particolare degli elementi esterni quali i tetti, le grondaie e i pluviali, i muri e l'intonaco delle facciate.
 - b. Spazi e manufatti esterni in particolare manufatti antichi quali cortili, muri di recinzione e di sostegno, scale e gradinate, cancelli, ecc. e spazi verdi quali orti e giardini. In caso di nuove piantagioni si terrà conto dei caratteri locali, evitando l'introduzione di specie estranee.

Il Municipio può ordinare le opere di risanamento indispensabili.

In caso di urgenza o di inadempimento vi provvede direttamente a carico del proprietario.

Risanamento conservativo

Art. 9

1. Per le particelle inserite in zona del nucleo tradizionale, non soggette a prescrizioni particolari, gli interventi sono impostati sul principio del risanamento conservativo. Il risanamento conservativo implica:

- a. la conservazione dei caratteri tipologici e morfologici principali degli edifici, dei manufatti e degli spazi esterni;
- b. la possibilità di risanare le parti costruttivamente guaste, nonché di riordinare le parti funzionalmente e formalmente carenti.

2. Interventi ammessi, anche cumulativamente:

- il riattamento, la trasformazione e la ricostruzione di un edificio (v. art. 6);
- la demolizione senza obbligo di ricostruzione, di corpi eccessori o di parti di fabbricato in palese stato di rovina alla condizione che l'intervento non porti allo scadimento ambientale dell'edificio e dei suoi immediati dintorni.

3. Modalità d'intervento:

- Muri: i muri di facciata ed i muri maestri devono essere mantenuti, salvo nei casi di palese rovina.
- Solette: le quote delle solette esistenti dovranno, di regola, essere mantenute. In ogni modo devono essere salvaguardate le quote delle aperture esistenti sulle facciate.
- Tetti: la geometria generale dei tetti, le quote dei colmi e delle gronde, le pendenze delle falde devono essere sostanzialmente mantenute. Le coperture in buono stato, eseguite in coppi antichi sono da mantenere. In caso di pronunciato deterioramento e per il rifacimento dei tetti attualmente coperti con altri materiali possono essere utilizzate le tegole rosse piane o coppi, posati alla piemontese. È vietata la formazione di squarci nelle falde e di terrazze, nonché la posa di lucernari.
- Gronda: la sporgenza della gronda deve essere sostanzialmente mantenuta. I travetti di gronda sono da lasciare in vista. È vietato il rivestimento dei sottogronda con perline o altro materiale. Le cornici di gronda in pietra, mattoni o sagomate devono essere salvaguardate.
- Aperture: è vietata la formazione di nuove aperture in palese contrasto con i caratteri architettonici delle facciate antiche. Singole aperture, che per forma o materiali qualificano il disegno delle facciate, non possono essere modificate. Nella trasformazione di rustici e stalle è ammesso il mantenimento delle aperture esistenti, che possono essere munite di serramenti alla condizione che siano arretrati rispetto al muro di facciata, in ogni caso sono da posare almeno sul filo interno dei muri. Anche per

la chiusura con vetrate di loggiati e di verande è richiesto l'arretramento del serramento. Per le vetrate di dimensioni superiori all'apertura delle finestre tradizionali è esclusa la posa di gelosie o imposte.

- Persiane e porte: in caso di rifacimento o di posa di persiane sono richieste:- ante a ventola di tipo tradizionale per le case di carattere civile;
- ante piene a tavole verticali per le case di carattere rustico.

In ogni caso sono esclusi gli avvolgibili e le tapparelle a pacchetto posati all'esterno. Nuovi portoni e porte devono adattarsi, come materiale e fattura, ai modelli tradizionali.

- Balconi: è esclusa la formazione di nuovi balconi o di ballatoi. Quelli esistenti possono essere rinnovati con l'uso di materiali e tecniche che si ambientano con quelli tradizionali.
- Facciate: in caso di risanamento parziale e di aggiunte è richiesta un'esecuzione con materiali e procedimenti che adeguano alle preesistenze. Archi e incorniciature in pietra lavorata non possono essere intonacati, né ridipinti. Per l'imbiancatura delle facciate sono da utilizzare tinte alla calce o al minerale, con colori derivati da tonalità terrose.
- Elementi estranei alla tipologia dell'edificio in caso di rifacimento delle facciate o di modifica delle aperture esterne è richiesta l'eliminazione degli elementi aggiunti che non si ambientano con l'espressione architettonica della costruzione, oppure la loro sostituzione con nuovi manufatti che si inseriscono nel disegno della facciata.

Art. 10 /

1. Edifici ampliabili

Sui Piani di dettaglio sono indicate con un triangolo, un quadrato o un cerchio giallo le costruzioni per le quali il PR ammette la sopraelevazione, secondo i seguenti criteri d'intervento:

- a. Triangolo giallo: innalzamento ammesso fino alla quota dell'edificio contiguo

Nucleo di Pregassona:

mapp. 384, sub. A fino a quota no. 383;
mapp. 413, sub. C fino quota no. 413B;
mapp. 413, sub. M fino quota no. 413O;
mapp. 414 fino quota no. 415A;
mapp. 415, sub. B fino quota no. 415A.

Nucleo di Ligaino:

mapp. 121, sub. A fino quota no. 137A;
mapp. 135 fino quota no. 134;
mapp. 146 fino quota no. 145A
mapp. 147, sub. A fino quota no. 145A.

Nucleo di Corte:

mapp. 106, sub A fino quota no. 107A.

	2. Le sopraindicate possibilità edificatorie sono subordinate al rispetto delle seguenti condizioni: • demolizione dei subalterni H e L; • mantenimento dell'area verde indicata sul Piano. 3. La progettazione delle parti aggiunte deve tener conto degli obiettivi di riordino edilizio che si intendono conseguire: essa deve tendere ad un risultato qualificato nell'espressione architettonica e formale.
Distanze	Art. 13 Per gli interventi non regolamentati da linee di arretramento o di costruzione sono da rispettare le seguenti distanze minime: • verso un fondo aperto: a confine o a m 1.50; • verso un edificio senza aperture: in contiguità o a m 3.00; • verso un edificio con aperture: a m 4.00.
Spazi liberi	Art. 14 Negli spazi inedificati all'interno e sulla corona del nucleo (con l'esclusione dei comparti edificabili segnalati) non sono ammesse nuove costruzioni salvo piccoli accessori necessari per la manutenzione di giardini e fondi. Sull'area di proprietà comunale è ammessa la realizzazione di piccole infrastrutture legate all'arredo del verde pubblico. Le costruzioni devono integrarsi decorosamente nel contesto ambientale del nucleo. Eventuali nuove piantagioni sono ammesse solo con l'utilizzazione di specie indigene.
Spazi liberi di valore ambientale	Art. 15 Il Piano segnala alcuni spazi liberi di valore ambientale, sia di correlazione al tessuto edificato che all'interno dello stesso. Per queste aree si propugna il mantenimento delle attuali utilizzazioni (giardino, prato, orto, verde pubblico); gli interventi ammessi sono definiti all'art. 14.
Oggetti di valore ambientale	Art. 16 Gli oggetti di valore ambientale segnalati dal Piano (portali in pietra, affreschi, muri in sasso, ecc.) devono essere salvaguardati. Il Municipio può prescrivere le misure atte a garantire la loro adeguata manutenzione.
Porticati	Art. 17 I porticati indicati sul Piano devono essere mantenuti. Il Municipio può prescrivere le misure atte alla loro idonea conservazione e, se del caso, ordinare le opere di risanamento indispensabili. In caso di urgenza o di inadempienza vi provvede direttamente a spese del proprietario.
Oggetti culturali	Art. 18 1. Sul Piano sono indicati con un quadratino rosso gli oggetti culturali protetti dal Cantone, iscritti nell'elenco dei monumenti storici ed artistici. Essi sono:

DOCUMENTAZIONE EDIFICIO RICEVUTA DA UTC COMUNE DI LUGANO

no. **2**

oggetto : RIATTUAZIONE AL MAPP. NO. 40 DI PREGASSONA
 proprietà : CARLO PEDRETTI - PREGASSONA

PIANO PIANTE

Ceresola - Paparelli
 studio d'architettura
 69001 I. Capriano - Via Torricelli 17

7.05.94

dis. : T D

dim. : 62.56

scala : 1 : 100

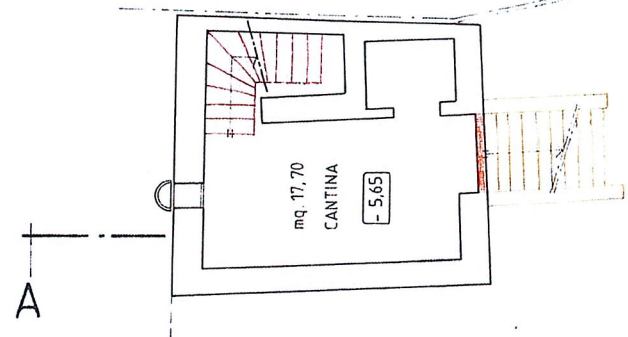
2.6.10.1994

16 AGO 1994

- LEGENDA
- ☐ ESISTENTE
 - ☐ DA DEMOLIRE
 - ☐ NUOVO

PROPRIETARIO E ISTANTE
Carlo Pedretti

PROGETTISTA
 Ceresola - Paparelli
[Signature]



PIANO CANTINA

COMUNE DI PREGASSONA

data **16 agosto 1994**

APPROVATO

riservati i diritti dei terzi

2. come nostra lettera-licenza
del 18 agosto 1994

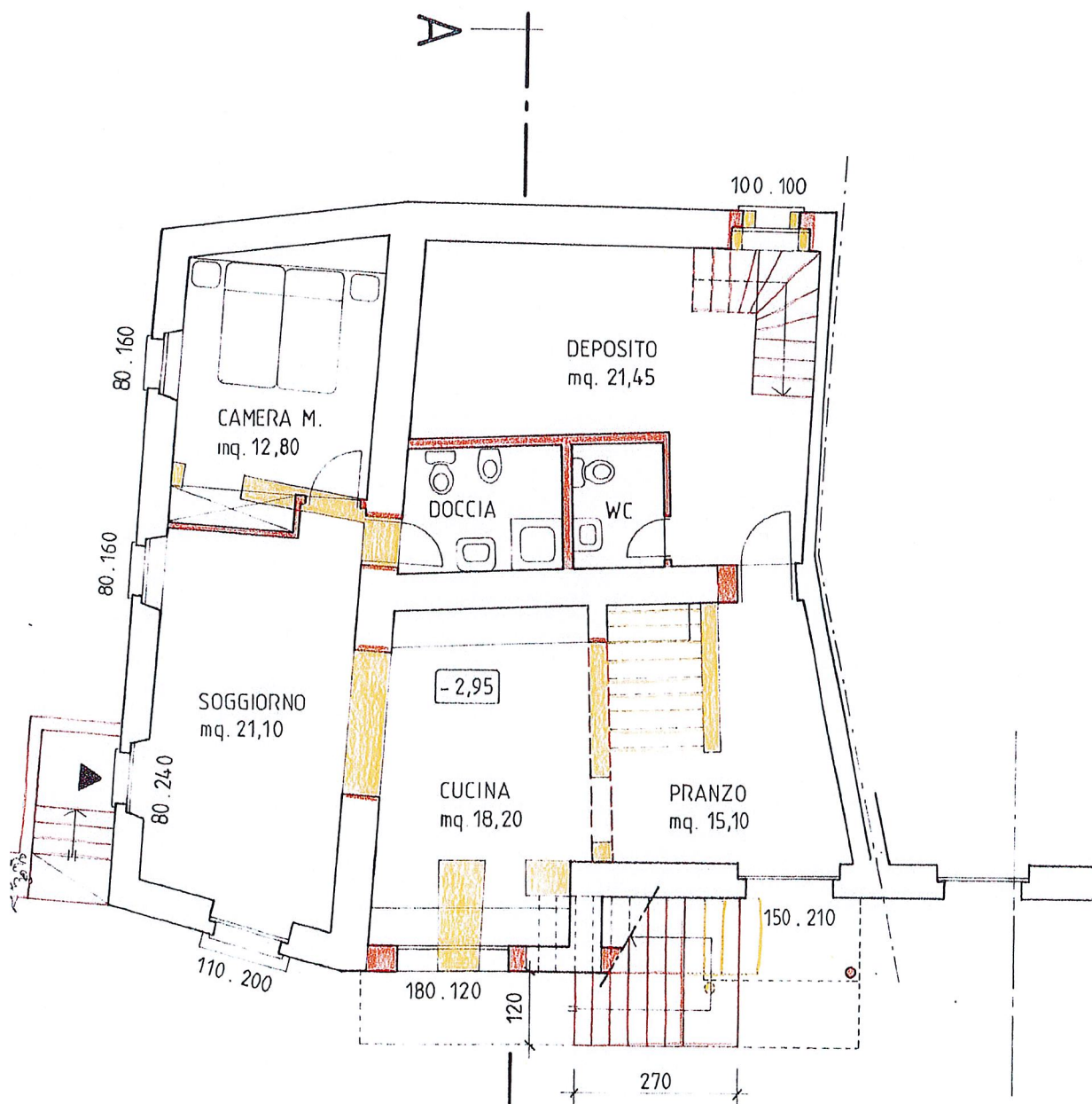
PER IL MUNICIPIO:
 IL SINDACO: *[Signature]*
 IL SEGRETARIO: *[Signature]*

12.5

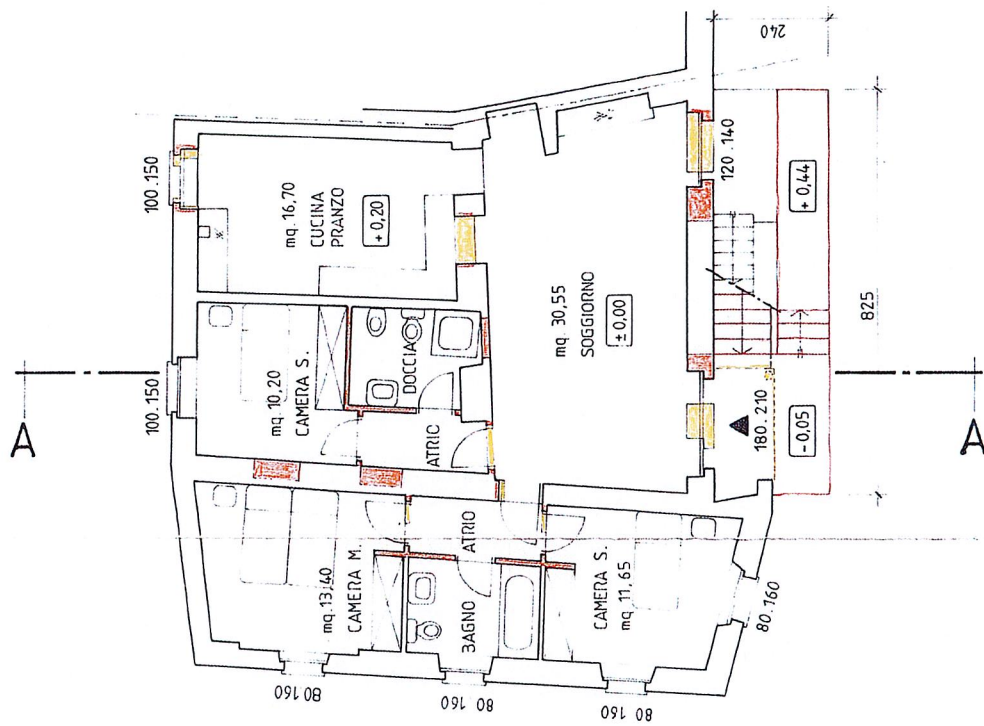
12 AGO 1994

CAPIE' TONINO



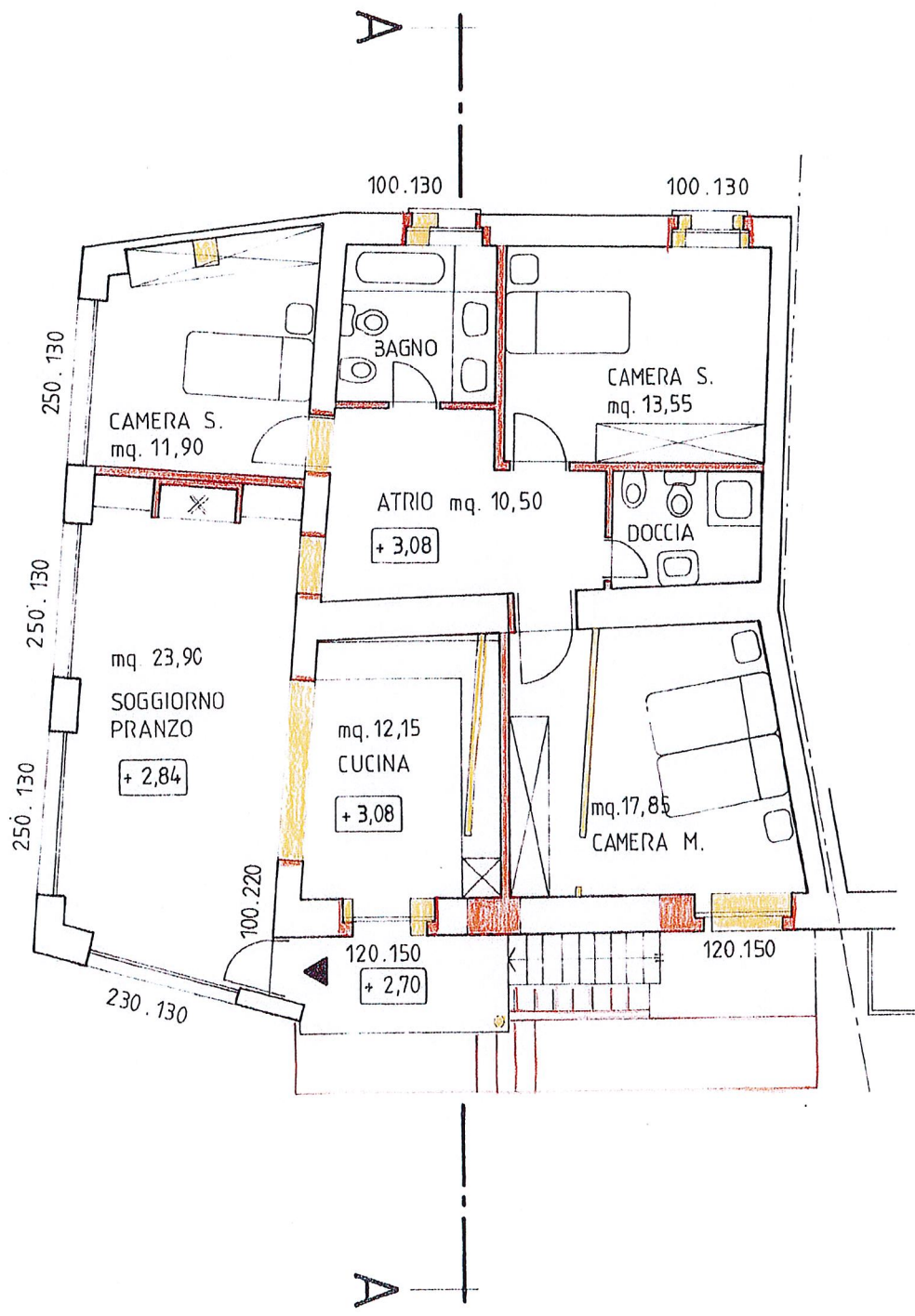


PIANO TERRENO

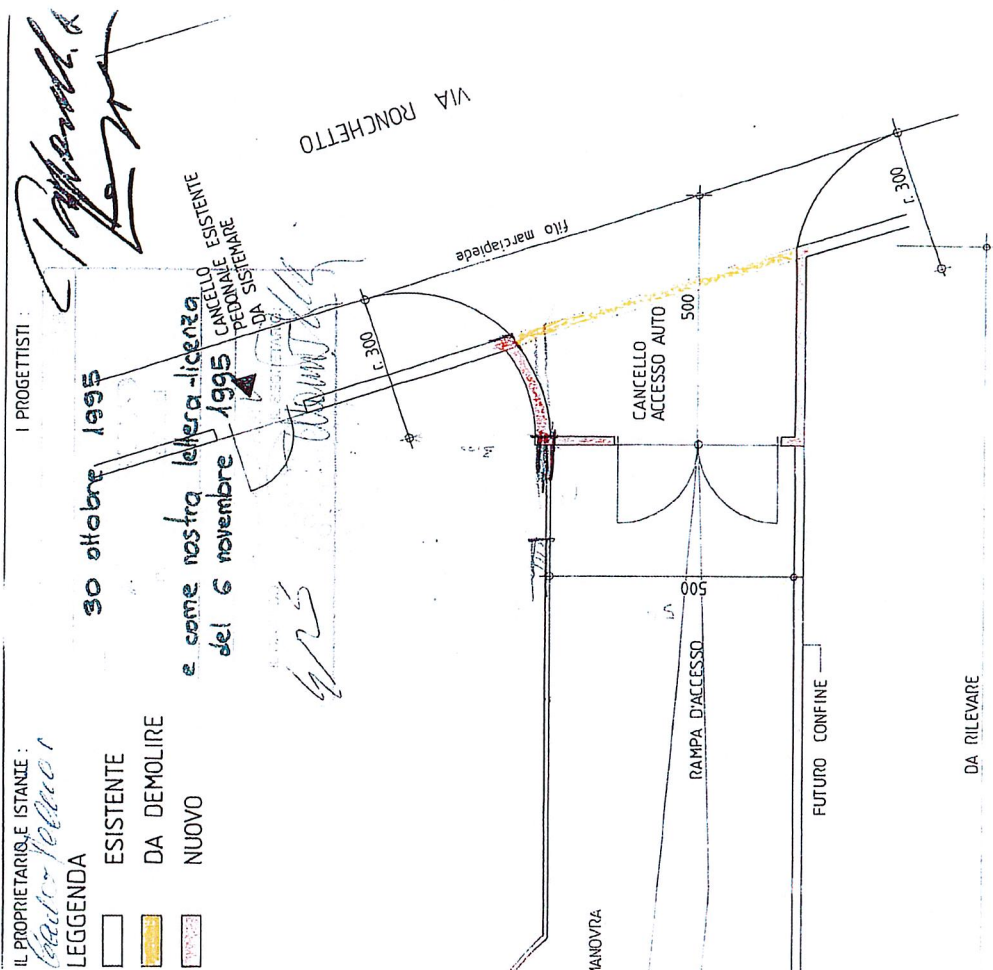
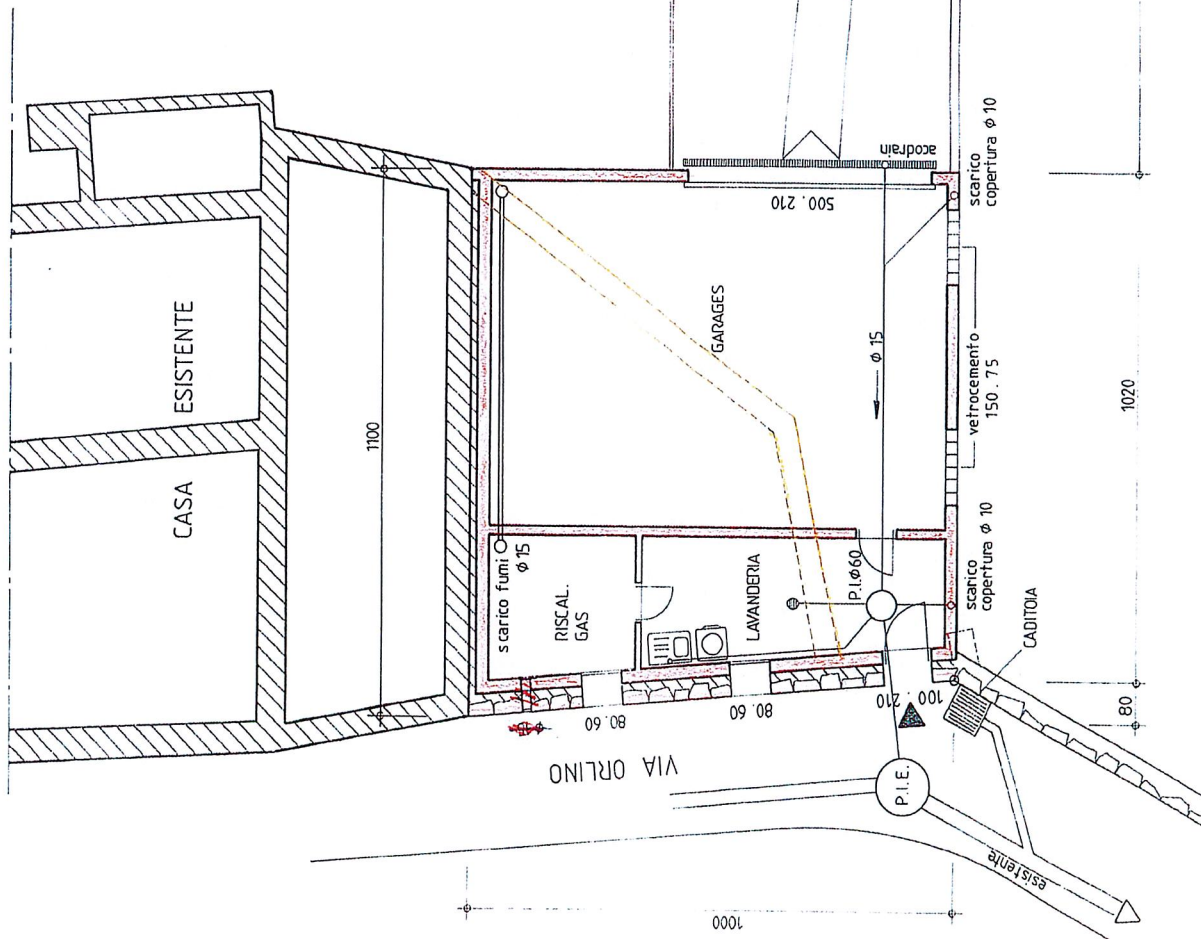


1° PIANO

PIANO TERRENO



2° PIANO

[illegible]

၆၈

oggetto : RIATTAZIONE AL MAPP.NO. 40 DI PREGASSONA
proprietà : CARLO PEDRETTI - PREGASSONA

Ceresola - Paparelli
studio d'architettura
6900 Lugano Via Tancoselli 17

PIANO COPERTURA GARAGE
08.06.'95 CORRETTO SU INDICAZIONE ING. FRÜH

data :

24.02.'95
CORR. 20.9.'95

dis. :
T.D.

dim. : A3

scala :
1:100

IL PROPRIETARIO E ISTANTE :

IL PROPRIETARIO E ISTANTE: *Carlo Jero*

I PROGETTISTI :

ESISTENTE

DA DEMOLIRE

NUOVO

30 ottobre 1995

-scarico esalazioni
caldaia gas Ø 15

TAPPETO VERDE
(GAZON)

VIA ORLINO

009

085

TO 500

009

085

TO 500

1020

DA RILEVARE

$$\begin{array}{r} 11 \\ \times 300 \\ \hline \end{array}$$

Cerisola - Paparelli
studio d'architettura
3900 Lugano Via Torricelli 17

VARIANTE APERTURE FACCIATA OVEST
PIANO TERRENO
ISTANZA DI NOTIFICA

data :
30.01.'95
21.02.'95

dis.:
T.D.

dim.:
50.45

scala :
1:100

LEGGENDA

PRIMO PROGETTO

VARIANTE PROGETTO

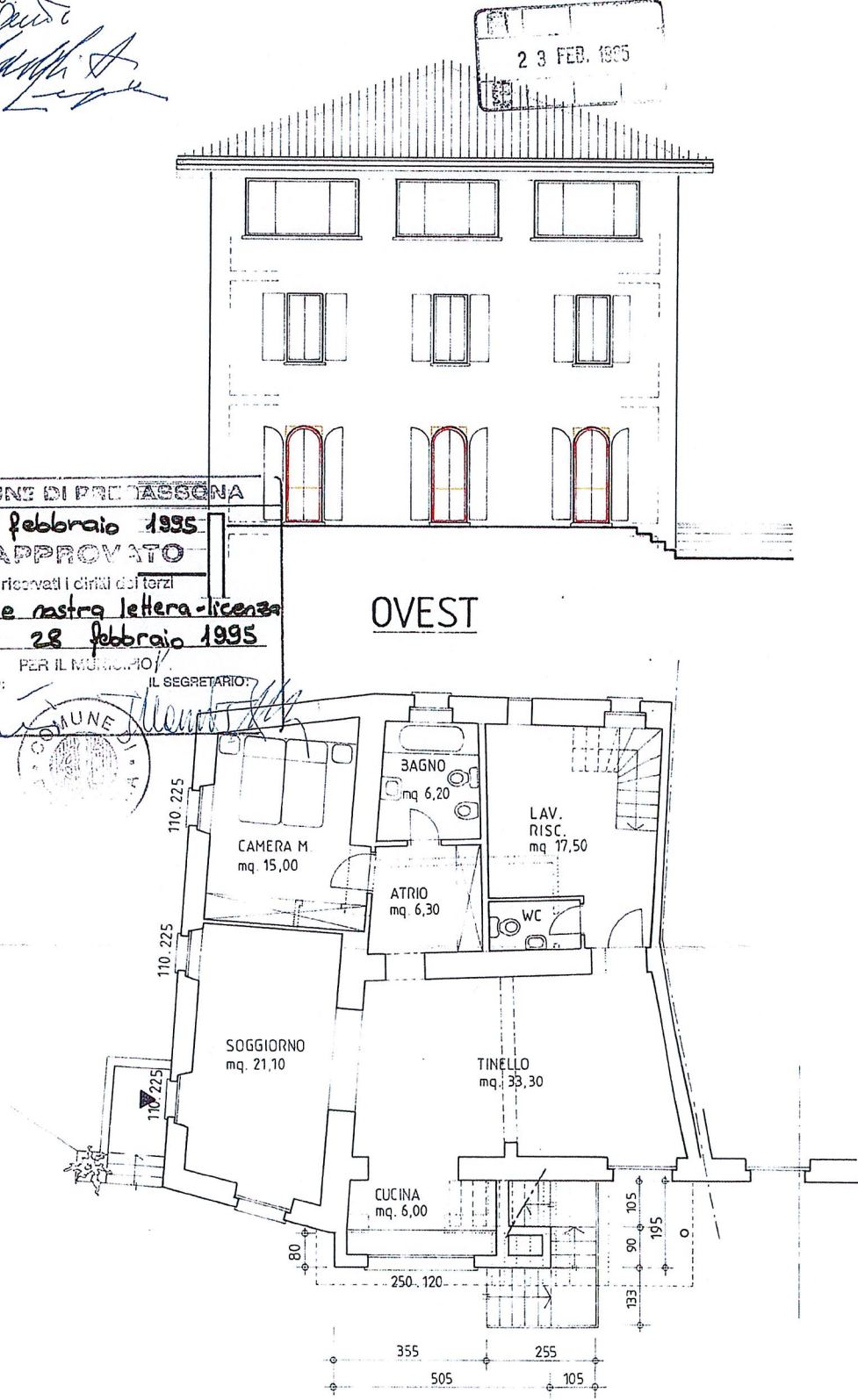
IL PROPRIETARIO:
Carlo Toldi
I PROGETTISTI:
[Signature]

23 FEB. 1995

COMUNE DI PRETOSA

data **27 febbraio 1995**
APPROVATO
ricevati i diritti dei terzi
e come istruttoria lettera-licenza
del 28 febbraio 1995

PER IL MUNICIPIO:
IL SINDACO: *[Signature]*
IL SEGRETARIO: *[Signature]*



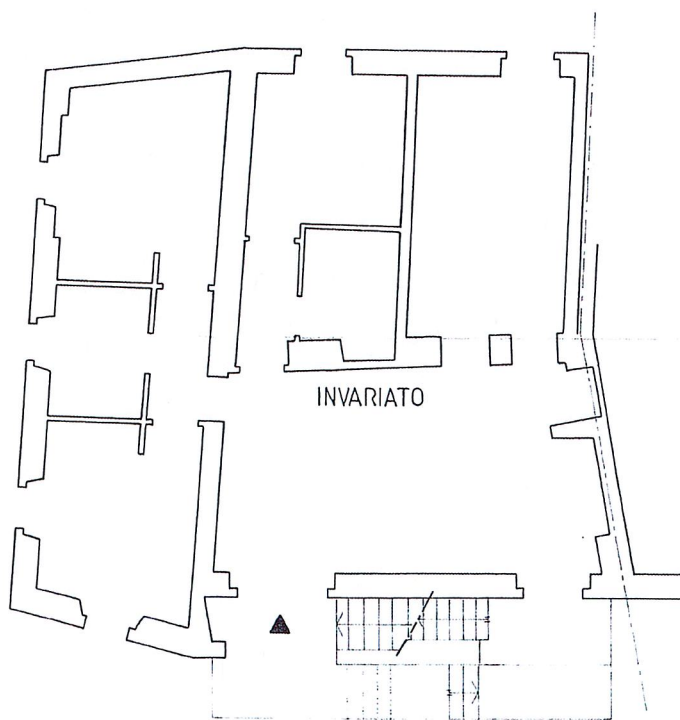
PIANO TERRENO

LEGGENDA

- PRIMO PROGETTO
- VARIANTE PROGETTO



SUD



1° PIANO

no

1

oggetto : RIATTAZIONE AL MAPP. NO. 40 DI PREGASSONA
proprietà : CARLO PEDRETTI - PREGASSONA

Ceresola - Paparelli
studio d'architettura
6900 Lugano Via Tivoli 17

FACCIAE, SEZIONE

2 AGO 1994

35.94

dis. :
T.D.

dim. :
58.53

scala :
1:100

data 16 agosto 1994

APPROVATO

riservati i diritti dei terzi

e come nostra lettera - licenza

del 18 agosto 1994

PER IL MUNICIPIO:

IL SINDACO:

IL SEGRETARIO:



+2.84

Dipartimento del territorio
12 AGO. 1994
CANTONE TICINO

-2.95

LEGGENDA

- ESISTENTE
- DA DEMOLIRE
- NUOVO

IL PROPRIETARIO E ISTANTE :

Carlo V.

Ceresola - Paparelli
studio d'architettura
6900 Lugano Via Tivoli 17

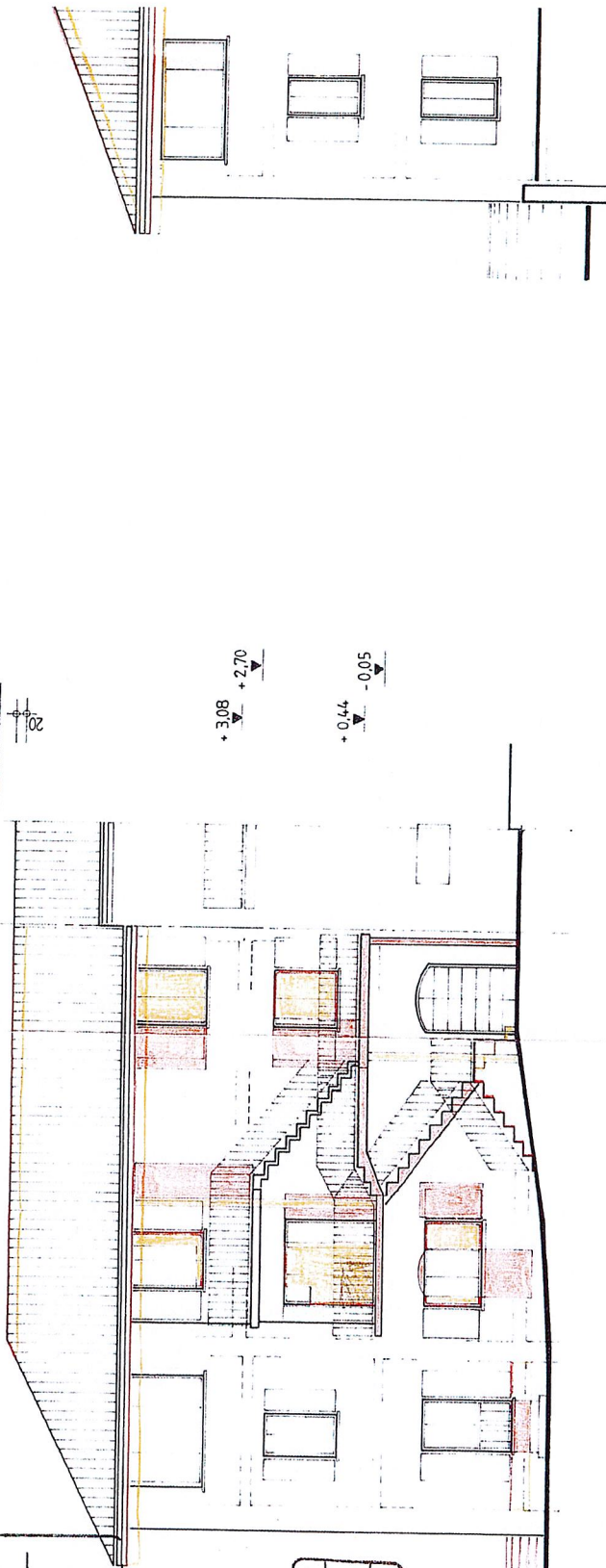
IL PROGETTISTA :

[Signature]

asse muro comune

confine proprietà

1/2



SUD

0

JASSONA
 250
 26/11/1994
 scala :
 1:100

ESISTENTE
DA DEMOLIRE
NUOVO

B. G. L.

IL PROGETTISTA :

asse muro comune

confine proprietà

20

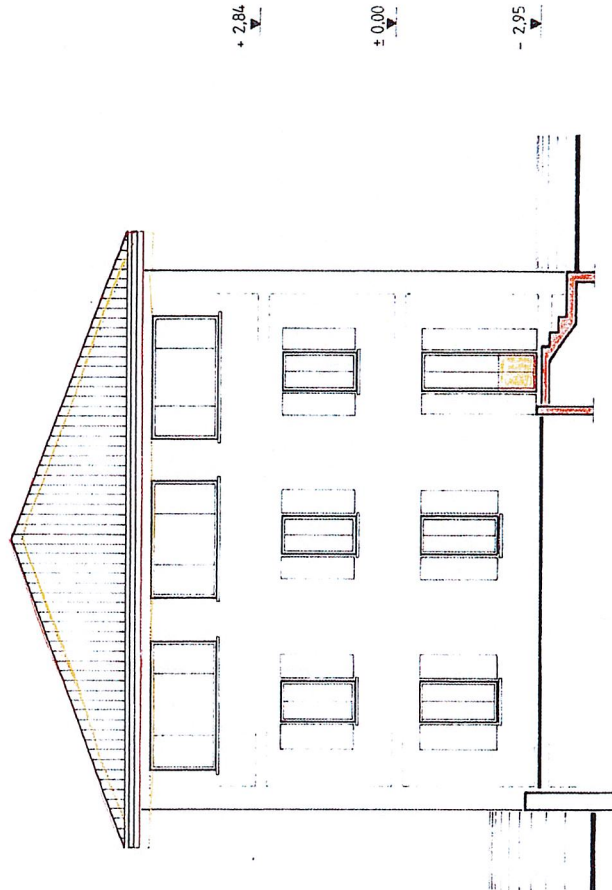
+ 3.08

+ 2.70

+ 0.44

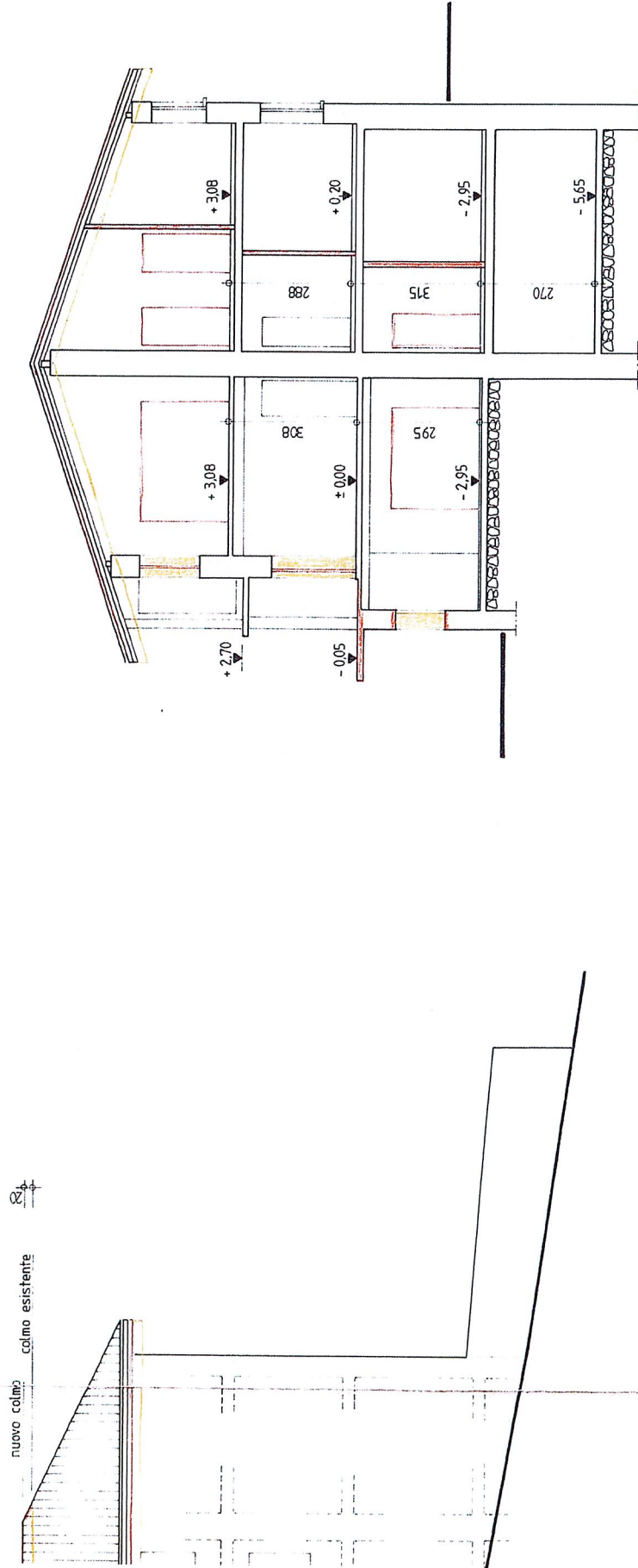
- 0.05

OVERST

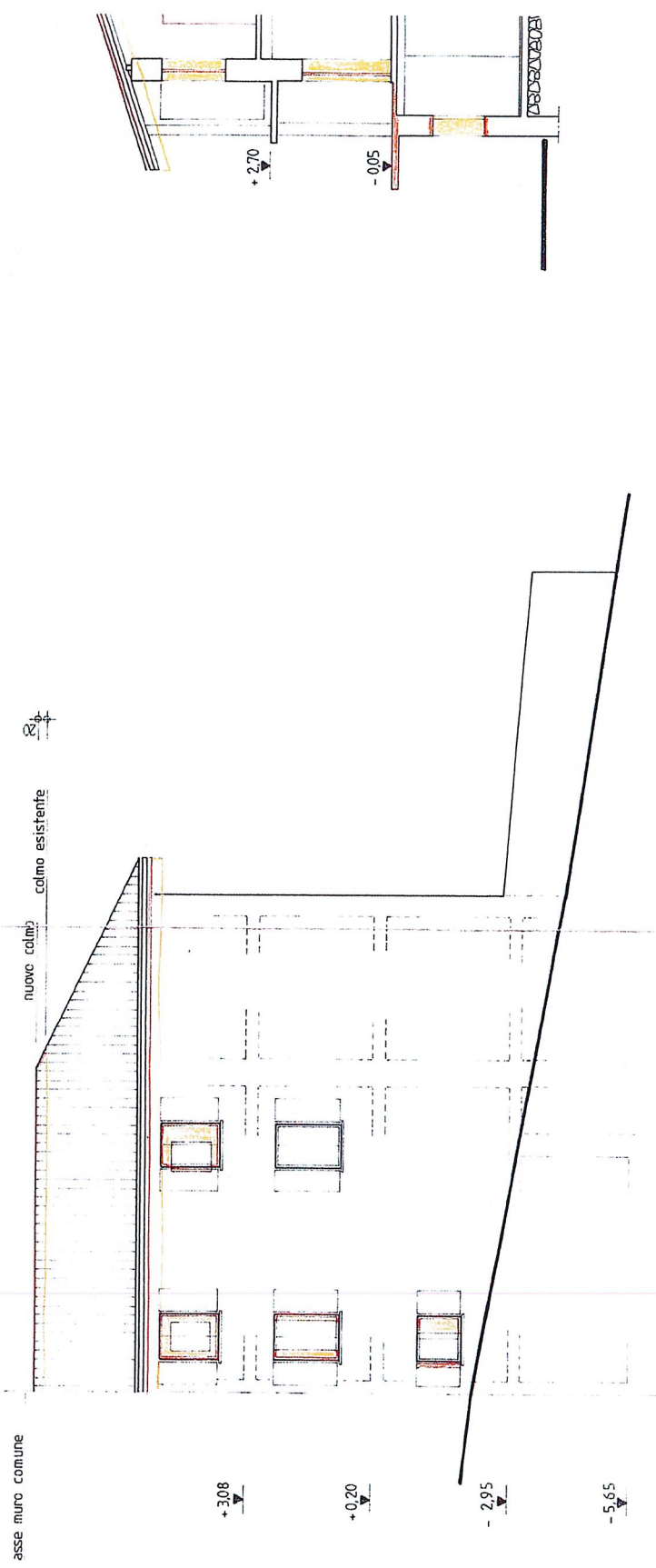


OVEST

sez. A-A



SUD



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



































