



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

Valutazione immobiliare
PPP 6814, 6815, 6801
Particella no. 1335 RFD di Lugano-Castagnola
Proprietà: Sig. Foscale Federico

Perizia immobiliare
15 Luglio 2022
Aggiornamento al 02.02.2026

314 VALUTAZIONE DI STIMA:

PPP 6814, 6815, 6801 della particella no. 1335 RFD di Lugano-Castagnola



OGGETTO:

Particella no. 1335

-PPP 6814: appartamento corrispondente ad unità no. 16
con diritto di cantina

Quota PPP 86/1000

-PPP 6815: appartamento corrispondente ad unità no. 17
con annessa cantina e posto auto esterno

Quota PPP 137/1000

-PPP 6801: box auto a piano autorimessa

Quota PPP 7/1000

Via San Giorgio 5, 6976 Castagnola - Lugano

PROPRIETARIO (secondo Registro Fondiario):

Sig. Foscale Federico, via San Giorgio 5, 6976 Castagnola - Lugano

INCARICO:

Ufficio di esecuzione
6850 Mendrisio

SCOPO DELLA STIMA:

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

DATA DI RIFERIMENTO:

Luglio 2022

Aggiornamento a 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
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 delle PPP in oggetto presso la particella no. 1335 per la vendita all'asta.

Con i documenti in nostro possesso è stato possibile redigere quanto richiesto. Bisogna tuttavia considerare che la valutazione è stata effettuata sulla base di un sopralluogo visivo, sulla documentazione rinvenuta presso gli uffici del RFD di Lugano, sui piani e sulla documentazione urbanistica rinvenuta presso UTC Lugano, in parte consultabile anche sul sito internet del Comune e sulla documentazione gentilmente concessa dell'amministrazione del condominio (2022).

È stato possibile accedere alla proprietà e visitare le PPP 6814, 6815. Anche in occasione del sopralluogo del dicembre 2025, tuttavia, non è stato visionato le cantine e la PPP corrispondente all'autorimessa in quanto, in base a quanto riferito dalla Proprietà è attualmente affittata.

Non è stata consegnata ulteriore documentazione inerente allo stabile.

Confrontando i documenti ricevuti da UTC Lugano con la situazione attuale, per quanto visibile sono state riscontrate le seguenti difformità:

L'edificio in oggetto è stato edificato a metà degli anni Cinquanta ed è stato oggetto di diverse trasformazioni e adattamenti nel corso degli anni: da residenza unifamiliare è stato infatti trasformato in condominio suddiviso in PPP.

Per quanto visibile e riscontrato:

-PPP no. 6801: a differenza della serie di piani dei primi anni Settanta rinvenuti presso UTC Lugano, il fronte strada è stato interamente adibito a garages, con accesso laterale esterno.

-PPP no. 6814-6815: l'appartamento visionato è stato allestito unificando due PPP: la no. 16 la no. 17. Non è stata rinvenuta documentazione né nei piani in Comune né nel regolamento di Gestione PPP riguardo l'unificazione degli spazi delle due PPP in un unico appartamenti.

1.2 Basi, documentazione

Documentazione rinvenuta presso Ufficio dei Registri di Lugano:

- Estratti Registro Fondiario Particella no. 1335 e singole PPP in oggetto
- Regolamento di gestione condominiale PPP:
Regolamento del 1997 con aggiornamenti al 1998, 2009, 2021

Documentazione ricevuta dall'amministrazione del condominio:

conferma posto auto coperto, a raso e cantina al piano interrato

Documentazione rinvenuta presso UTC del Comune di Lugano

- Norme Piano regolatore, Piano delle zone (consultabili sul sito internet)
- Documentazione d'archivio inerente allo stabile: piani DC del 1956, piani trasformazioni avvenute negli anni Settanta, schema canalizzazioni

- Visita della Proprietà eseguita in data 28.06.2022 e in data 28.01.2026 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 28.06.2022 e in data 28.01.2026. Per quanto è stato possibile vedere non sono stati riscontrati piccoli difetti e mancanze, come descritto poi al punto 1.5. La Proprietà non ha consegnato documentazione inerente allo stabile. 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 non sono stati riscontrati difetti o mancanze eccetto alcune probabili infiltrazioni nelle parti comuni lato monte in corrispondenza dell’accesso (probabile infiltrazione nel raccordo dell’impermeabilizzazione).

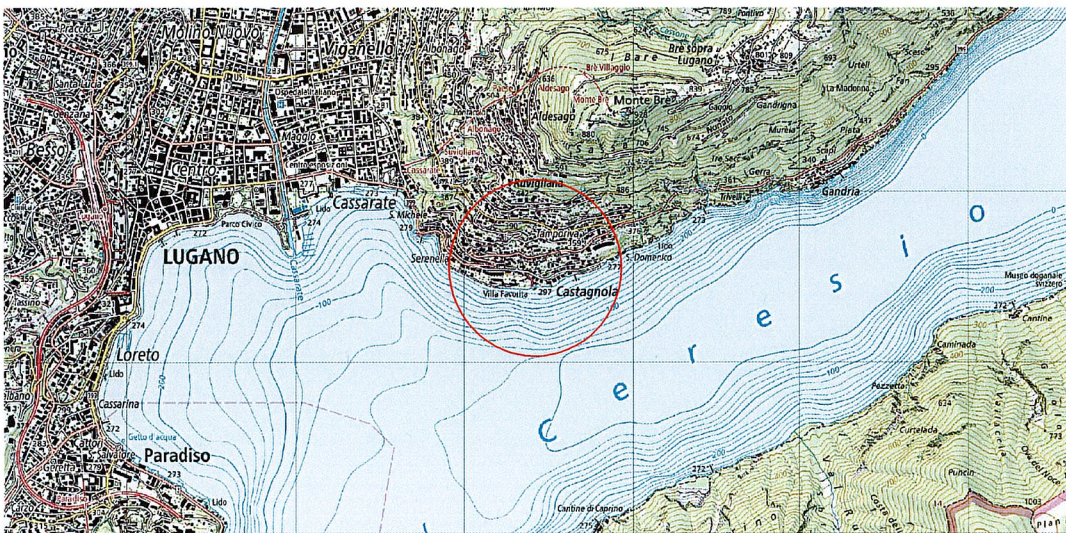
L’edificio, edificato alla metà degli anni Cinquanta è già stato oggetto di trasformazioni. Da residenza privata è stato trasformato in abitazione plurifamiliare / PPP, mediante l’allestimento di autorimessa presso la parte in inferiore del sedime.

Le PPP oggetto della valutazione sono state acquisite dalla Proprietà nel 1998 / 2002 e sono state oggetto oltre che dell’unificazione degli spazi, di un rinnovamento delle finiture interne.

Per quanto visibile lo stabile risulta essere mantenuto in buono stato, come del resto l’appartamento in oggetto, che risulta ad oggi abitato. In base alle informazioni ricevute non sono state effettuate migliorie o opere di manutenzione rispetto al precedente sopralluogo.

2. Descrizione dell’oggetto

2.1 Oggetto della stima



La proprietà in oggetto è costituita da tre PPP sul fondo base no. 1335 di Lugano – Castagnola.

PPP no. 6814 – Appartamento no. 16 – Quota PPP 86/1000

Da Rfd Lugano Castagnola, organizzato con: atrio d'ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno, balcone diritto di cantina

Appartamento tipo 2 ½

PPP no. 6815-Appartamento no. 17 – Quota PPP 137/1000

Da Rfd Lugano Castagnola, organizzato con: atrio d'ingresso, cucina, soggiorno, due camere, due servizi, balcone e annessa cantina E

Appartamento tipo 3 ½ -Alla suddetta PPP è abbinato anche il posto auto esterno B presso l'ingresso da via San Giorgio 5

PPP no. 6801-Posto auto no. 3 presso il piano autorimessa

L'edificio, edificato in un mappale in forte pendio, è stato oggetto di una ristrutturazione nei primi anni Settanta con conseguente modifica della destinazione da villa ad abitazione plurifamiliare organizzata in no. 3 appartamenti per piano, di cui due con tipologia 3 ½ disposti lateralmente sulle facciate est e ovest e uno tipo 2½ , ubicato centralmente.

Complessivamente sono presenti no. 8 appartamenti distribuiti su tre livelli. Le PPP in oggetto sono ubicate al secondo piano. L'accesso pedonale avviene da via San Giorgio, lungo la strada che dal lungo lago sale verso la chiesa di San Giorgio. Dall'atrio d'ingresso si raggiungono il vano scala – lift, la lavanderia, il ripostiglio, il locale tecnico e un disimpegno.

I livelli sottostanti: p2, p1 e pt sono destinati agli appartamenti. Essendo il vano scale-lift ubicato sul fronte est, l'accesso alle singole unità avviene da un corridoio – atrio d'ingresso lato monte. Per gli appartamenti al secondo piano, il collegamento avviene mediante un terrazzo esterno, con accesso dall'atrio principale.

Il livello inferiore e interrato è stato destinato alle cantine. Un secondo atrio d'ingresso e un sistema di rampe e di scale esterne permettono di raggiungere la parte inferiore del sedime dove sono stati costruiti i box auto, con accesso veicolare da Via Serenella.

L'appartamento oggetto della valutazione è stato oggetto dell'unificazione delle due PPP.

L'accesso avviene dalla PPP no. 17. La disposizione originaria è stata pressoché mantenuta integra: nella parete di separazione fra i due appartamenti è stato aperto un vano di collegamento. La zona giorno in corrispondenza della cucina è stata mantenuta e allestita a zona pranzo, mentre quella in corrispondenza della PPP no. 16 a zona soggiorno.

La cucina della PPP no. 16 è stata trasformata in deposito.

Complessivamente l'appartamento presenta una SUL di circa mq 145, con cucina, zona pranzo, soggiorno, tre camere da letto, un deposito, tre servizi e due balconi.

Sfruttando la migliore esposizione solare, i principali locali sono stati disposti lungo le facciate est e sud. La zona notte, i servizi, l'atrio d'ingresso sono orientati, invece, a nord.

La particella 1335 è ubicata in un sedime singolare dell'abitato di Castagnola: la posizione elevata e la presenza di un lotto in forte pendio separano l'edificio principale dalle abitazioni attigue, garantendogli una splendida visuale sulla città di Lugano e sul golfo antistante.

L'appartamento in oggetto è ubicato, inoltre, al livello più' elevato, ma risulta comunque schermato dalla strada retrostante.

Organizzazione degli edifici presenti nella particella 1335

- Parte inferiore sedime
- In dettaglio:
 - No. 8 autorimesse con accesso da via Serenella
 - PPP no. 6801, posto auto 3 presso il piano autorimessa
 - Esternamente:
 - Camminamento esterno di accesso al volume principale / area verde
- Piano seminterrato
 - Atrio d'ingresso dal giardino antistante
 - Vano scale – lift
 - Cantine (di cui la cantina E abbinata alla PPP 6815)
- Pt / P1 / P2
 - No. 3 appartamenti per piano, di cui 2 tipo ½ e uno tipo 3 ½
 - Ogni appartamento ha un balcone con vista lago
 - corridoio d'ingresso o terrazza lato nord, vano scala lift, locale rispostiglio al piano
- In dettaglio, P2:
 - PPP no. 6814 – Appartamento no. 16 – Quota PPP 86/1000
 - Atrio d'ingresso
 - Cucina (ora adibita a deposito)
 - Soggiorno
 - Servizio
 - Camera
 - Balcone
 - PPP no. 6815-Appartamento no. 17 – Quota PPP 137/1000
 - Atrio d'ingresso
 - Cucina
 - Soggiorno: zona pranzo
 - Servizio
 - Servizio
 - Camera
 - Camera
- Piano ingresso
 - Atrio d'ingresso
 - Ripostiglio
 - Lavanderia
 - Locale tecnico

Esternamente -Ingresso pavimentato
 -No 2 posti auto esterni, di cui il posto B attualmente in uso alla Proprietà

2.2 Registro fondiario

Si rimanda comunque alla lettura dei documenti specifici allegati.

Particella no. 1335

- Servitù:
- Onere di condotta acqua potabile
A favore di Comune di Lugano, Minuta 17.06.1939
 - Onere di passo per pedoni e per veicoli
A favore di RF di Lugano – Castagnola, part no. 1328
DG 4328 / 17.05.1956
 - Onere di limitazione di destinazione
A favore di RF di Lugano – Castagnola, part no. 277, 1329, 1346, 1347, 1349, 1351, 1392
DG 4326/17.05.1956 e aggiornamenti
 - Diritto di limitazione di destinazione
A carico di RF di Lugano – Castagnola, part no. 277, 1329, 1346, 1347, 1349, 1351, 1392
DG 4326/17.05.1956 e aggiornamenti
 - Diritto di passo lungo il confine a valle della Part 1335
A carico di RF di Lugano – Castagnola, part no. 277, 1392
DG 3064- S1/17.04.1958 e aggiornamenti

Diritto di costruzione in deroga alle distanze legali
A carico di RF di Lugano – Castagnola, part no. 277
DG 9878 -S / 20.12.1961

Onere di Cantina
A carico di RF di Lugano – Castagnola, part no. 6807, 6808, 6809, 6810, 6812,
6813, 6814, 6815
DG 2348 / 02.03.1977

Diritto di passo con ogni veicolo
A carico di RF di Lugano – Castagnola, part 277
DG 8410 / 30.04.1985

Onere fondiario: Nessun onere fondiario

Annotazioni: Nessuna

Menzioni: - Scarico acqua piovana
con RF di Lugano Castagnola part 271
Minuta 17.06.1939

-Precario accesso per veicoli
a favore Stato del Canton Ticino
DG 11942/ 05.09.1973

-Piano regolatore
DG 1139 / 29.01.1980

- Regolamento d'amministrazione e d'uso PPP
DG 18138 / 21.07.1997 e aggiornamenti

-Comproprietà coattiva
Su RF Castagnola part 280. Quota F 1/15
DG 18106/ 18.08.1998

-Diritti di pegno immobiliare
Vedi DG 5865 / 11.03.2002

Diritto di pegno immobiliare: Fanno stato i singoli fogli della PPP

Particella 1335 Quota PPP 86/ 1000 – Unità no. 16 con diritto di cantina
PPP 6814

Servitù: Diritto di cantina
A carico RF di Lugano-Castagnola part 1335
DG 2348 / 02.03.1977

Onere fondiario: Nessun onere fondiario

Annotazioni: Sequestro (UE-Lugano)
Fr 30'221.30 più int. e spese
DG 9108 / 29.04.2024
Grava pure RF di Lugano – Castagnola foglio 6801, 6815

Pignoramento (UE-Lugano)
Fr 25'858.10 più int. e spese
DG 1543 / 23.01.2025
Grava pure RF di Lugano – Castagnola foglio 6801, 6815

Ipoteca legale provvisoria
di Fr 6'802.60 più int. 5%
incarto no. ca.2025.142 /46 G 2025 / ca.2025.143 / 47/ G / 2025
a favore Comunione dei comproprietari della PPP
DG 6718 / 27.03.2025

Pignoramento (UE-Lugano)
Fr 7'244.55 più int. e spese
DG 7259 / 01.04.2025
Grava pure RF di Lugano – Castagnola foglio 6801, 6815

Pignoramento (UE-Lugano)
Fr 7'681.10 più int. e spese
DG 20152 / 05.09.2025
Grava pure RF di Lugano – Castagnola foglio 6801, 6815

Menzioni: Regolamento d'amministrazione ed uso della PPP

Diritto di pegno immobiliare: Ipoteca legale di grado Leg
(I.L. diritto pubblico – imposta immobiliare)
Fr 2'457.05
Comune di Lugano
DG 25752/ 25.11.2022

Ipoteca legale di grado Leg
(I.L. diritto pubblico)
Fr 1'581.00
Comune di Lugano
DG 17789/ 18.07.2024

Ipoteca legale di grado Leg
(I.L. della comunità dei proprietari della PPP)
Fr 7'560.52 10%
Comunione dei comproprietari PPP
DG 10832/ 22.05.2024

Cartella ipotecaria registrale
Di primo grado con diritto di subingresso
Fr 800'000.00 10%
Società anonima
Banca Popolare di Sondrio (Suisse) Sa, Lugano
DG 26607/ 19.11.2013
Grava pure RF di Lugano – Castagnola foglio 6801-6815

Cartella ipotecaria registrale
Di secondo grado con diritto di subingresso
Fr 65'000.00 10%
Società anonima
Banca Popolare di Sondrio (Suisse) Sa, Lugano
DG 26608/ 19.11.2013
Grava pure RF di Lugano – Castagnola foglio 6801-6815

Cartella ipotecaria registrale
Di terzo grado con diritto di subingresso
Fr 35'000.00 10%
Società anonima
Banca Popolare di Sondrio (Suisse) Sa, Lugano
DG 6217/ 23.03.2018
Grava pure RF di Lugano – Castagnola foglio 6801-6815

Particella 1335 Quota PPP 137/ 1000 – Unità no. 17 con annessa cantina E e posto auto B
PPP 6815 presso ingresso da via San Giorgio

Servitù: Diritto di cantina
A carico RF di Lugano-Castagnola part 1335
DG 2348 / 02.03.1977

Onere fondiario: Nessun onere fondiario

Annotazioni: Sequestro (UE-Lugano)
Fr 30'221.30 più int. e spese
DG 9108 / 29.04.2024
Grava pure RF di Lugano – Castagnola foglio 6801, 6814

Pignoramento (UE-Lugano)
Fr 25'858.10 più int. e spese
DG 1543 / 23.01.2025
Grava pure RF di Lugano – Castagnola foglio 6801, 6814

Ipoteca legale provvisoria
di Fr 10'836.70 più int. 5%
incarto no. ca.2025.142 /46 G 2025 / ca.2025.143 / 47/ G / 2025
a favore Comunione dei comproprietari della PPP
DG 6719 / 27.03.2025

Pignoramento (UE-Lugano)
Fr 7'244.55 più int. e spese
DG 7259 / 01.04.2025
Grava pure RF di Lugano – Castagnola foglio 6801, 6814

Pignoramento (UE-Lugano)
Fr 7'681.10 più int. e spese
DG 20152 / 05.09.2025
Grava pure RF di Lugano – Castagnola foglio 6801, 6814

Menzioni: Regolamento d'amministrazione ed uso della PPP

Oneri Lefe: 1983
DG 3203-S 17.02.1998

Diritto di pegno immobiliare: Ipoteca legale di grado Leg
(I.L. diritto pubblico – imposta immobiliare)
Fr 3'908.25
Comune di Lugano
DG 25753/ 25.11.2022

Ipoteca legale di grado Leg
(I.L. diritto pubblico)
Fr 2'518.95
Comune di Lugano
DG 17790/ 18.07.2024

Ipoteca legale di grado Leg
(I.L. della comunità dei proprietari della PPP)
Fr 12'044.06 10%
Comunione dei comproprietari PPP
DG 10833/ 22.05.2024

Cartella ipotecaria registrale
Di primo grado con diritto di subingresso
Fr 800'000.00 10%
Società anonima
Banca Popolare di Sondrio (Suisse) Sa, Lugano
DG 26607/ 19.11.2013
Grava pure RF di Lugano – Castagnola foglio 6801-6814

Cartella ipotecaria registrale
Di secondo grado con diretto di subingresso
Fr 65'000.00 10%
Società anonima
Banca Popolare di Sondrio (Suisse) Sa, Lugano
DG 26608/ 19.11.2013
Grava pure RF di Lugano – Castagnola foglio 6801-6814

Cartella ipotecaria registrale
Di terzo grado con diretto di subingresso
Fr 35'000.00 10%
Società anonima
Banca Popolare di Sondrio (Suisse) Sa, Lugano
DG 6217/ 23.03.2018
Grava pure RF di Lugano – Castagnola foglio 6801-6814

Particella 1335 Quota PPP 7/ 1000 – Posto auto no. 3 presso autorimessa
PPP 6801

Servitù: Nessuna servitù

Onere fondiario: Nessun onere fondiario

Annotazioni: Sequestro (UE-Lugano)
Fr 30'221.30 più int. e spese
DG 9108 / 29.04.2024
Grava pure RF di Lugano – Castagnola foglio 6814, 6815

Pignoramento (UE-Lugano)
Fr 25'858.10 più int. e spese
DG 1543 / 23.01.2025
Grava pure RF di Lugano – Castagnola foglio 6814, 6815

Ipoteca legale provvisoria
di Fr 553.70 più int. 5%
incarto no. ca.2025.142 /46 G 2025 / ca.2025.143 / 47/ G / 2025
a favore Comunione dei comproprietari della PPP
DG 6717 / 27.03.2025

Pignoramento (UE-Lugano)
Fr 7'244.55 più int. e spese
DG 7259 / 01.04.2025
Grava pure RF di Lugano – Castagnola foglio 6814, 6815

Pignoramento (UE-Lugano)
Fr 7'681.10 più int. e spese
DG 20152 / 05.09.2025
Grava pure RF di Lugano – Castagnola foglio 6814, 6815

Menzioni: Regolamento d'amministrazione ed uso della PPP

Diritto di pegno immobiliare: Ipoteca legale di grado Leg
(I.L. diritto pubblico – imposta immobiliare)
Fr 199.50
Comune di Lugano
DG 25752/ 25.11.2022

Ipoteca legale di grado Leg
(I.L. della comunità dei proprietari della PPP)
Fr 324.1010%
Comunione dei comproprietari PPP
DG 10834/ 22.05.2024

Cartella ipotecaria registrale
Di primo grado con diritto di subingresso
Fr 800'000.00 10%
Società anonima
Banca Popolare di Sondrio (Suisse) Sa, Lugano
DG 26607/ 19.11.2013
Grava pure RF di Lugano – Castagnola foglio 6814-6815

Cartella ipotecaria registrale
Di secondo grado con diritto di subingresso
Fr 65'000.00 10%
Società anonima
Banca Popolare di Sondrio (Suisse) Sa, Lugano
DG 26608/ 19.11.2013
Grava pure RF di Lugano – Castagnola foglio 6814-6815

Cartella ipotecaria registrale
Di terzo grado con diritto di subingresso
Fr 35'000.00 10%
Società anonima
Banca Popolare di Sondrio (Suisse) Sa, Lugano
DG 6217/ 23.03.2018
Grava pure RF di Lugano – Castagnola foglio 6814-6815

Consultare comunque gli estratti del Registro Fondiario Definitivo allegati.

Stima ufficiale:

Particella no. 1335

- Edificio			
		Sedime	Stima Chf
A	Edificio abitativo	248.00 mq	1'118'625.00
B	Edificio accessorio	31.00 mq	3'532.00
D	Edificio accessorio	183.00 mq	87'135.00
- Terreno			
	Terreno complementare	1'053.00 mq	732'788.00

Totale complessivo stima particella	1'942.080 Chf
--	----------------------

Pertanto:

Valore PPP 6814 – quota 86/1000	167'018.88 Chf
Valore PPP 6815 – quota 137/1000	266'064.96 Chf
Valore PPP 6801 – quota 7/1000	13'594.56 Chf
Valore complessivo Proprietà	446'678.40 Chf

2.3 Dati ufficiali:

I parametri del PR sono stati ricavati dal Pr / Napr del comune di Lugano – sezione Castagnola (vedi doc. allegata)

La particella no. 1335 è situata nella zona R3a

Art. 14: Elenco delle zone

Zona R3a : zona con altezza massima edificabile m 10.50

Art. 16: Distanze da confini

1: Conformemente all'art. 12 della LE e del RLE la distanza minima di un edificio dal confine è stabilita nel modo seguente:

5m per le zone R3 – R3a

1.3: Per le zone R3 e R3a la distanza si riduce a 4 m qualora l'altezza dell'edificio non superi gli 8.00 m

Per una comprensione piu' dettagliata, vedi comunque estratti Pr / Napr allegati

Art. 26: Nel comprensorio della zona R3A sono concessi i seguenti parametri:

-Altezza massima: 10.50

-Indice di sfruttamento: 0.7

-Indice di occupazione: 30% / E' richiesta un'area verde minima pari al 40% della Sen

2.4 Calcolo superfici

Sup. abitabili	Secondo piano interrato		
	Autorimessa	290.00	mq
	Primo piano interrato		
	Cantine -atrio ingresso	55.00	mq
	Vano scala-blocco lift	20.00	mq(abitabile)
	Piano terra		
	Appartamenti	232.00	mq(abitabile)
	Atrio d'ingresso e scale	70.00	mq
	Balconi	24.00	mq
	Primo piano		
	Appartamenti	232.00	mq(abitabile)
	Atrio d'ingresso e scale	70.00	mq
	Balconi	24.00	mq
	Secondo piano		
	Appartamenti	232.00	mq(abitabile)
	Atrio d'ingresso e scale	20.00	mq
	Balconi e terrazza nord	74.00	mq
	Terzo piano – ingresso da via S. Giorgio		
	Atrio d'ingresso, scale e tecnici	50.00	mq
	Sottotetto	180.00	mq
	Totale SUL edificio	696.00	mq (abitabile)

Verifica parametri PR:

In occasione della ristrutturazione avvenuta ca nel 1975 sono stati verificati i parametri del progetto che è stato approvato rispetto a quanto previsto da PR / Napr dell'epoca.

2.5 Edificio

2.5.1 Tipo di costruzione

L'edificio è un'abitazione plurifamiliare situata nell'abitato di Lugano – Castagnola, in via San Giorgio, lungo la via che dalla Strada per Gandria conduce alla Chiesa di San Giorgio, sulla collina soprastante.

Gli appartamenti sono stati ubicati sulla parte alta del lotto, sfruttando la migliore esposizione solare.

L'edificio originario, una villa unifamiliare costruita a metà degli anni cinquanta, è stata già oggetto di una importante ristrutturazione a metà degli anni settanta, che ha comportato l'organizzazione in appartamenti sui tre livelli, l'allestimento di un vano lift e delle cantine al piano interrato e, lungo il confine sud, di un'autorimessa con box singoli e accesso da via Serenella.

La tipologia costruttiva rispecchia lo standard edificatorio dell'epoca: la struttura portante è in calcestruzzo armato (pilastri e solette) e mattoni di cotto, intonacata e colorata. Il volume originario è stato ampliato mediante l'allestimento di balconi ai tre piani fuori terra. I serramenti sono in legno, con doppio vetro, gli oscuramenti, tipo persiane, in alluminio. Gli spazi comuni quali: atrio d'ingresso, vano scale e corridoi ai piani sono pavimentati in pietra, con finitura tipo granolo, colorata.

La copertura dell'edificio è a falde, in coppi e, in base alle informazioni ricevute, non è stata oggetto di rinnovamenti recenti. La produzione di calore è mediante caldaia a gas, recentemente sostituita. La distribuzione è a radiatori – alta temperatura.

PPP 6814-6815:

In base alle informazioni ricevute dalla Proprietà, le PPP, acquisite alla fine anni Novanta / primi anni Duemila, sono state oggetto di rinnovamento delle finiture: oltre al tinteggio di pareti e soffitti a gesso, sono state sostituiti i pavimenti e rivestimenti e i due appartamenti sono stati unificati in un'unica abitazione mediante l'apertura di una porta nel corridoio centrale.

Per quanto visibile, l'appartamento risulta essere tenuto in buono stato ed è attualmente abitato. Non è stata rinvenuta documentazione riguardo gli impianti (Rasi, attestati vari), ma in base a quanto appreso risulta tutto funzionante. La cucina della PPP 6815 è stata adibita a magazzino. I servizi, sia wc semplice che bagno, hanno ricambio d'aria mediante ventilazione meccanica.

I balconi sono pavimentati in piastrelle e con copertura soprastante, in legno con coppi e parapetti in metallo.

L'accesso principale, pedonale, avviene da via San Giorgio. In corrispondenza dell'accesso sono stati ubicati il vano scale-lift, comune a tutti i piani e il locale tecnico-deposito.

In corrispondenza dell'ingresso sono stati allestiti due posti auto, di cui il posto B di pertinenza dell'unità abitativa no. 17.

PPP 6801

L'autorimessa è ubicata presso la parte inferiore del lotto, con accesso da via Serenella. I singoli box auto hanno accesso direttamente dalla strada. La struttura è in cemento armato bocciardato, con area verde soprastante e porte di chiusura in legno. Un camminamento esterno nel giardino sud la unisce al piano inferiore dell'edificio principale.

In base alle informazioni ricevute non sono avvenuti rinnovamenti dal sopralluogo 2022 ad oggi.

3 Valutazione

3.1 Qualificazione

La proprietà si trova nel Comune di Lugano, in località Castagnola.

Il sedime è in un'ottima posizione per quanto concerne l'esposizione solare e gode di un'ottima visuale sulla città e sul golfo di Lugano.

I principali servizi sono a poche decine di metri di distanza: fermata dell'autobus, ufficio postale, attività commerciali e ricreative varie.

Il lungolago è facilmente raggiungibile anche a piedi. Il centro città, la dogana di Gandria, i centri commerciali, la stazione, i raccordi autostradali di Lugano sud e nord sono a pochi minuti di tragitto in auto, così come pure l'università e i principali istituti scolastici.

L'edificio, edificato a metà degli anni Cinquanta, è già stato oggetto di rinnovamenti e trasformazioni a metà degli anni Settanta e anche più recentemente, come indicato dalla proprietà.

Di seguito elenchiamo i lavori effettuati:

-sostituzione della produzione di calore mediante installazione di una nuova caldaia a gas

-nel 2022 sono avvenuti i lavori di tinteggio e sistemazione delle facciate dell'edificio adibito ad abitazioni

In base alle informazioni ricevute, anche le PPP in oggetto hanno avuto delle migliorie, quali

-apertura varco di accesso fra le due PPP per unificazione spazi

-sostituzione delle finiture: pavimenti e rivestimenti.

-tinteggio di pareti e soffitti.

4 Calcoli

4.1 Volume secondo norma SIA 416

Edificio principale

-Abitabile	mc	2'265.00
-Locali disponibili, cantine	mc	825.00
-Vano scala	mc	140.00
-Balconi-loggiati	mc	135.00
-Autorimessa	mc	760.00
Totale complessivo volume	mc	4'125.00

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. 1335 Rfd di Lugano – Castagnola

Terreno complementare	1'053.00mq x 3'500.00 Chf/mq	Chf	3'685'500.00
Costi riproduzione edificio			
Appartamenti	2'265.00 mq x 600.00 Chf/mq	Chf	1'359'00.00
	deprezzamento 50% (1972)	Chf	-679'500.00
Locali disponibili e vari	825.00 mc x 500 Chf/mc	Chf	412'500.00

	deprezzamento 50% (1972)	Chf	-206'250.00
Scale – lift	120.00 mc x 500 Chf/mc	Chf	60'000.00
	deprezzamento 50% (1972)	Chf	-30'000.00
Terrazze-balconi	135.00 mc x 450 Chf/mc	Chf	60'750.00
	deprezzamento 50% (1972)	Chf	- 30'375.00
Autorimessa	760.00 mc x 400 Chf/mc	Chf	304'000.00
	deprezzamento 50% (1972)	Chf	- 152'000.00
	Totale	Chf	4'783'625.00
Interventi di miglioria effettuati	In base alle informazioni ricevute dalla Proprietà, sono stati effettuate le seguenti migliorie:		
	Sostituzione caldaia – centrale termica	Chf	60'000.00
	Deprezzamento migliorie 9% (2017)	Chf	-5'400.00
	Sistemazione e tinteggio facciate	Chf	100'000.00
	Deprezzamento migliorie 3% (2022)	Chf	-3'000.00
Opere esterne	Piazzali, muri, camminamenti esterni	Chf	120'000.00
	Totale complessivo Proprietà particella 1335	Chf	5'055'225.00
	Valore PPP 6814 – Quota 86/1000	Chf	434'749.35
	Valore PPP 6815 – Quota 137/1000	Chf	692'565.83
	Valore PPP 6801 – Quota PPP 7/1000	Chf	35'386.58
	Totale complessivo valore Proprietà	Chf	1'162'701.76

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 Chf/mc 1'100.00(per la parte abitabile).

Valore a nuovo della costruzione secondo la cubatura:

Particella no. 1335 Rfd di Lugano – Castagnola

Autorimessa	760.00 mc x	600 Chf/mc =	Chf	456'000.00
Edificio (abitazione)	2'265.00 mc x	1'100.00Chf/mc =	Chf	2'491'500.00
Edificio (disponibili)	825.00 mc x	800 Chf/mc =	Chf	660'000.00
Edificio (locali scale-lift)	120.00 mc x	650 Chf/mc =	Chf	78'000.00
Loggiati –terrazzi	135.00 mc x	650 Chf/mc =	Chf	87'750.00
	Totale		Chf	3'773'250.00

Sono stati valutate diverse lavorazioni quali:

-da quanto visibile non sono necessari interventi

Totale complessivo lavorazioni previste	Chf	0.00
---	-----	------

Quindi il valore attuale della costruzione aggiornato è di:

Costo edificio	Chf	3'773'250.00
----------------	-----	--------------

Terreno complementare	1'053.00 mq x 3'500.00 Chf/mq	Chf	3'685'500.00
-----------------------	-------------------------------	-----	--------------

-muri / recinzioni			
-pavimentazioni / giardino	Chf	120'000.00	

Totale complessivo Proprietà	Chf	7'578'750.00
-------------------------------------	------------	---------------------

Valore PPP 6814 – Quota 86/1000	Chf	651'772.50
---------------------------------	-----	------------

Valore PPP 6815 – Quota 137/1000	Chf	1'038'288.75
----------------------------------	-----	--------------

Valore PPP 6801 – Quota PPP 7/1000	Chf	53'051.25
------------------------------------	-----	-----------

Totale complessivo valore Proprietà	Chf	1'743'112.50
--	------------	---------------------

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. 1335 (valore sedime ed edifici)

Valore totale della proprietà

Chf (5'055'225.00+7'578'750.00)/2 = Chf 6'316'987.50

Pertanto

Valore PPP 6814 – Quota 86/1000 = Chf 543'260.93

Valore PPP 6815 – Quota 137/1000 = Chf 865'427.29

Valore supplementare posto auto B a raso = Chf 20'000.00

Valore complessivo PPP 6815 = Chf 885'427.29

Valore PPP 6801 – Quota PPP 7/1000 = Chf 44'218.91

Valore complessivo Proprietà = Chf 1'472'907.13

Con sistema con calcolo cubatura

D. Valore commerciale a reddito della proprietà:

Considerando la volumetria dello stabile, come verifica del valore ricavato è stato effettuato un ulteriore calcolo con il sistema a reddito.

Il valore di reddito sostenibile tiene conto della vetustà economica dovuta alla tipologia dell'immobile e si basa unicamente sul dato di riferimento dell'affitto totale annuo per gli appartamenti.

Valore locativo intera proprietà

Tasso di capitalizzazione

Il tasso d'interesse netto viene utilizzato come tasso di capitalizzazione per il finanziamento

Tasso d'interesse netto:

Capitali terzi:	80%	al	1.00%	=	0.80%
Capitale proprio:	0.00	al	0.00%	=	0.00%
Costi d'esercizio			1.00%		
Costi di manutenzione			0.50%		
Rischio canole locativo			0.20%		
Spese amministrative			0.10%		
			Totale costi	=	1.80%
			Tasso interesse lordo	=	2.60%

Locazione:

Con gli attuali valori di mercato e la tipologia dello stabile sono considerabili le seguenti

Pigione mensile appartamento e posto auto esterno / cantine Chf 2'900.00
Superficie appartamento ca mq 135.00

Pigione mensile box (attualmente affittato separatamente) Chf 250.00

Pigione mensile complessiva Chf 3'150.00. Pertanto, il valore locativo annuo è di Chf 37'800.00

Calcolo verifica valore proprietà:

Valore locativo / tasso di capitalizzazione: Chf 37'800.00 / 2.60% = Chf 1'453'846.15

Valore complessivo proprietà:

Il valore definitivo è ricavato mediante la media fra il valore ricavato al paragrafo C e quello al paragrafo D

Valore complessivo Proprietà = Chf (1'472'907.13+1'453'846.15) / 2= 1'463'376.64

La corrisponde a una quota complessiva di millesimi (86+137+7)=230 millesimi

Per proporzione matematica si possono pertanto ricavare i seguenti valori delle singole PPP

Valore PPP 6814 – Quota 86/1000: Chf (1'463'376.64 x230)/86= **Chf 547'175.61**

Valore PPP 6815 – Quota 137/1000: Chf (1'463'376.64 x230)/ 137=**Chf 871'663.48**

Valore PPP 6801 – Quota PPP 7/1000 : Chf (1'463'376.64 x230)/ 7=**Chf 44'537.55**

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.

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 di Castagnola
- Documentazione inerente alle PPP ricevuta dall'amministrazione condominio
- Estratto norme d'attuazione, estratto PR e documentazione stabile ricevuti da UTC Lugano
- Documentazione fotografica

ESTRATTO REGISTRO FONDIARIO – AMMINISTRAZIONE PPP

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

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: LUGANO-CASTAGNOLA

Numero fondo: 1335

Tipo fondo: FONDO COSTITUITO IN PROPRIETA' PER PIANI (PPP)

Superficie totale: mq 1049

Ubicazione: Vallee

Numero piano: 59

Intavolazione nel SIFTI: 21.02.2000

COPERTURA DEL SUOLO

A	mq	246	EDIFICIO
B	mq	184	EDIFICIO
NE	mq	619	SUPERFICIE NON EDIFICATA
			- RIVESTIMENTO DURO
			- HUMUS

FOGLI COSTITUENTI LA PPP

Foglio	6799	20 / 1000
Foglio	6800	7 / 1000
Foglio	6801	7 / 1000
Foglio	6802	7 / 1000
Foglio	6803	7 / 1000
Foglio	6804	7 / 1000
Foglio	6805	7 / 1000
Foglio	6806	8 / 1000
Foglio	6807	105 / 1000
Foglio	6808	73 / 1000
Foglio	6809	105 / 1000
Foglio	6810	180 / 1000
Foglio	6812	107 / 1000
Foglio	6813	137 / 1000
Foglio	6814	86 / 1000
Foglio	6815	137 / 1000

COSTITUZIONE PPP, DG 2348-S/02.03.1977

RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 25747/11.12.2001

RIUNIONE QUOTE PPP, DG 5122/10.03.2021

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) O. CONDOTTA ACQUA POTABILE

a favore COMUNE DI LUGANO

Minuta 17.06.1939

B) O. PASSO PER PEDONI E PER VEICOLI

a favore RF di LUGANO-CASTAGNOLA part. 1328

DG 4328/17.05.1956

D) O. LIMITAZIONE DI DESTINAZIONE

a favore RF di LUGANO-CASTAGNOLA part. 277, 1329, 1346, 1347, 1349, 1351, 1392

DG 4326/17.05.1956, DG 4481-S2/30.05.1956, DG 3064-S4/17.04.1958

H) D. LIMITAZIONE DI DESTINAZIONE

a carico RF di LUGANO-CASTAGNOLA part. 277, 1329, 1346, 1347, 1349, 1351, 1392

DG 4326/17.05.1956, DG 4481-S2/30.05.1956, DG 3064-S4/17.04.1958

C) D. PASSO - LUNGO IL CONFINE A VALLE DELLA PART. 1335 -

a carico RF di LUGANO-CASTAGNOLA part. 277, 1392

DG 3064-S1/17.04.1958, DG 4481/30.05.1956, DG 3810-S/21.06.1957,

DG 3928/27.06.1957, DG 4065/11.07.1957, DG 9878/20.12.1961,

DG 7659/08.08.1963

E) D. COSTRUZIONE IN DEROGA ALLA DISTANZE LEGALI

a carico RF di LUGANO-CASTAGNOLA part. 277

DG 9878-S/20.12.1961

F) O. CANTINA

a favore RF di LUGANO-CASTAGNOLA foglio 6807, 6808, 6809, 6810, 6812, 6813, 6814, 6815

DG 2348/02.03.1977, DG 5123/10.03.2021

G) D. PASSO CON OGNI VEICOLO

a carico RF di LUGANO-CASTAGNOLA part. 277

DG 8410/30.04.1985

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

Nessuna.

MENZIONI

SCARICO ACQUA PIOVANA
con RF di LUGANO-CASTAGNOLA part. 271
Minuta 17.06.1939

PRECARIO ACCESSO PER VEICOLI
a favore STATO DEL CANTONE TICINO
DG 11942/05.09.1973

PIANO REGOLATORE
DG 1139/29.01.1980

REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP)
DG 18138/21.07.1997, DG 23073/23.09.1997, DG 1736/28.01.1998,
DG 20839/29.09.1998, DG 14750/19.06.2009, DG 5124/10.03.2021

COMPROPRIETA' COATTIVA
su RF di LUGANO-CASTAGNOLA part. 280, QUOTA F 1/15
DG 18106/18.08.1998

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE: VEDI FOGLI PPP
DG 5865/11.03.2002

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, 11.11.2025 09:32



Ufficio dei Registri del distretto di Lugano

VALORI DI STIMA

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017

Comune di Lugano-Castagnola

Fondo 1335

Superficie totale mq 1.053

Valore globale di stima

1.942.080 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

Terreno complementare

1.053 mq

732.788 CHF

Edifici

A	Edificio abitativo
B	Edificio accessorio
D	Edificio accessorio

Sedime (mq)

248
31
183

Stima (CHF)

1.118.625
3.532
87.135

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, 11.11.2025 09:33

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

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: LUGANO-CASTAGNOLA
Numero fondo: 1335
Numero foglio PPP: 6801
Quota di PPP: 7 / 1000

DESCRIZIONE DEL FOGLIO DI PROPRIETA' PER PIANI (PPP)

Comproprietà del fondo-part. 1335, con diritto esclusivo
sull'unità n. 3 composta di:
box, al P. autorimessa, come al piano di ripartizione.

PROPRIETA'

FOSCALE FEDERICO LUIGI RENATO, 29.07.1974

Modo di acquisto
ESERCIZIO DEL DIRITTO DI COMPERA, DG 4427/25.02.2002

SERVITU'

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

SEQUESTRO (UE - LUGANO)
FR. 30'221.30 + INT. E SPESE
DG 9108/29.04.2024
- grava pure RF di LUGANO-CASTAGNOLA foglio 6814, 6815

PIGNORAMENTO (UE - LUGANO)

CHF. 25'858.10 + INTERESSI E SPESE

DG 1543/23.01.2025

- grava pure RF di LUGANO-CASTAGNOLA foglio 6814, 6815

IPOTECA LEGALE PROVVISORIA DI CHF 553.70 + INT. 5%

INCARTO N. CA.2025.142 / 46/G/2025 / CA.2025.143 / 47/G/2025

a favore COMUNIONE DEI COMPROPRIETARI PPP

DG 6717/27.03.2025, DG 15617/08.07.2025

PIGNORAMENTO (UE - LUGANO)

FR. 7'244.55 + INT. E SPESE

DG 7259/01.04.2025

- grava pure RF di LUGANO-CASTAGNOLA foglio 6814, 6815

PIGNORAMENTO (UE - LUGANO)

FR. 7'681.10 + INTERESSI E SPESE

DG 20152/05.09.2025

- grava pure RF di LUGANO-CASTAGNOLA foglio 6814, 6815

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

DG 18138/21.07.1997, DG 23073/23.09.1997, DG 1736/28.01.1998,

DG 20839/29.09.1998, DG 14750/19.06.2009

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE.**H IPOTECA LEGALE di grado LEG**

(I.L. DI DIRITTO PUBBLICO (IMPOSTA IMMOBILIARE))

FR 199.50

COMUNE DI LUGANO

DG 25751/25.11.2022

- A GARANZIA CONTRIBUTI, DG 25751/25.11.2022

- IMPOSTE COMUNALI 2014-2022, DG 25751/25.11.2022

- RETTIFICA/IMPOSTE COMUNALI 2014-2023, DG 5723/28.03.2023

J IPOTECA LEGALE di grado LEG

(I.L. DELLA COMUNITA' DEI PROPRIETARI DELLA PPP)

FR 324.10 10.00 %

COMUNIONE DEI COMPROPRIETARI PPP

DG 10834/22.05.2024

- IPOTECA LEGALE DEFINITIVA, DG 33920/31.12.2024

E CARTELLA IPOTECARIA REGISTRALE

di 1. grado con diritto di subingresso

FR 800'000.00 10.00 %

Società anonima

BANCA POPOLARE DI SONDRIO (SUISSE) SA,

LUGANO

DG 26607/19.11.2013

- grava pure RF di LUGANO-CASTAGNOLA foglio 6814, 6815

- IN PARZIALE SOSTITUZIONE A TITOLI PRECEDENTEMENTE ISCRITTI
DG 26607/19.11.2013

F CARTELLA IPOTECARIA REGISTRALE
di 2. grado con diritto di subingresso
FR 65'000.00 10.00 %
Società anonima
BANCA POPOLARE DI SONDRIO (SUISSE) SA,
LUGANO
DG 26608/19.11.2013
- grava pure RF di LUGANO-CASTAGNOLA foglio 6814, 6815
- IN PARZIALE SOSTITUZIONE A TITOLI PRECEDENTEMENTE ISCRITTI
DG 26608/19.11.2013

G CARTELLA IPOTECARIA REGISTRALE
di 3. grado con diritto di subingresso
FR 35'000.00 10.00 %
Società anonima
BANCA POPOLARE DI SONDRIO (SUISSE) SA,
LUGANO
DG 6217/23.03.2018
- grava pure RF di LUGANO-CASTAGNOLA foglio 6814, 6815

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

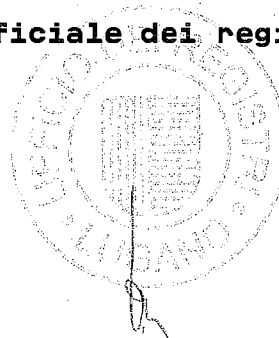
Nessuna.

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, 11.11.2025 09:33



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

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: LUGANO-CASTAGNOLA

Numero fondo: 1335

Numero foglio PPP: 6814

Quota di PPP: 86 / 1000

DESCRIZIONE DEL FOGLIO DI PROPRIETA' PER PIANI (PPP)

Comproprietà del fondo-part. 1335, con diritto esclusivo
sull'unità n. 16 composta di:
atrio, cucina, soggiorno, camera, bagno e balcone al II.P.
come al piano di ripartizione.

PROPRIETA'

FOSCALE FEDERICO LUIGI RENATO, 29.07.1974

Modo di acquisto

ESERCIZIO DEL DIRITTO DI COMPERA, DG 4427/25.02.2002

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) D. CANTINA

a carico RF di LUGANO-CASTAGNOLA part. 1335

DG 2348/02.03.1977

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI**SEQUESTRO (UE - LUGANO)****FR. 30'221.30 + INT. E SPESE****DG 9108/29.04.2024****- grava pure RF di LUGANO-CASTAGNOLA foglio 6801, 6815****PIGNORAMENTO (UE - LUGANO)****CHF. 25'858.10 + INTERESSI E SPESE****DG 1543/23.01.2025****- grava pure RF di LUGANO-CASTAGNOLA foglio 6801, 6815****IPOTECA LEGALE PROVVISORIA DI CHF 6'802.60 + INT. 5%****INCARTO N. CA.2025.142 / 46/G/2025 / CA.2025.143 / 47/G/2025****a favore COMUNIONE DEI COMPROPRIETARI PPP****DG 6718/27.03.2025, DG 15618/08.07.2025****PIGNORAMENTO (UE - LUGANO)****FR. 7'244.55 + INT. E SPESE****DG 7259/01.04.2025****- grava pure RF di LUGANO-CASTAGNOLA foglio 6801, 6815****PIGNORAMENTO (UE - LUGANO)****FR. 7'681.10 + INTERESSI E SPESE****DG 20152/05.09.2025****- grava pure RF di LUGANO-CASTAGNOLA foglio 6801, 6815****MENZIONI****REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP)****DG 18138/21.07.1997, DG 23073/23.09.1997, DG 1736/28.01.1998,****DG 20839/29.09.1998, DG 14750/19.06.2009****DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE****I IPOTECA LEGALE di grado LEG****(I.L. DI DIRITTO PUBBLICO (IMPOSTA IMMOBILIARE))****FR 2'457.05****COMUNE DI LUGANO****DG 25752/25.11.2022****- A GARANZIA CONTRIBUTI, DG 25752/25.11.2022****- IMPOSTE COMUNALI 2014-2022, DG 25752/25.11.2022****- RETTIFICA/IMPOSTE COMUNALI 2014-2023, DG 5724/28.03.2023****K IPOTECA LEGALE di grado LEG (I.L. DI DIRITTO PUBBLICO)****FR 1'581.00****COMUNE DI LUGANO****DG 17789/18.07.2024****- A GARANZIA CONTRIBUTI, DG 17789/18.07.2024****L IPOTECA LEGALE di grado LEG****(I.L. DELLA COMUNITA' DEI PROPRIETARI DELLA PPP)**

FR 7'560.52 10.00 %
COMUNIONE DEI COMPROPRIETARI PPP
DG 10832/22.05.2024
- IPOTECA LEGALE DEFINITIVA, DG 33916/31.12.2024

E CARTELLA IPOTECARIA REGISTRALE
di 1. grado con diritto di subingresso
FR 800'000.00 10.00 %
Società anonima
BANCA POPOLARE DI SONDRIO (SUISSE) SA,
LUGANO
DG 26607/19.11.2013
- grava pure RF di LUGANO-CASTAGNOLA foglio 6801, 6815
- IN PARZIALE SOSTITUZIONE A TITOLI PRECEDENTEMENTE ISCRITTI
DG 26607/19.11.2013

F CARTELLA IPOTECARIA REGISTRALE
di 2. grado con diritto di subingresso
FR 65'000.00 10.00 %
Società anonima
BANCA POPOLARE DI SONDRIO (SUISSE) SA,
LUGANO
DG 26608/19.11.2013
- grava pure RF di LUGANO-CASTAGNOLA foglio 6801, 6815
- IN PARZIALE SOSTITUZIONE A TITOLI PRECEDENTEMENTE ISCRITTI
DG 26608/19.11.2013

G CARTELLA IPOTECARIA REGISTRALE
di 3. grado con diritto di subingresso
FR 35'000.00 10.00 %
Società anonima
BANCA POPOLARE DI SONDRIO (SUISSE) SA,
LUGANO
DG 6217/23.03.2018
- grava pure RF di LUGANO-CASTAGNOLA foglio 6801, 6815

**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, 11.11.2025 09:33



pagina 3 di 3

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

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: LUGANO-CASTAGNOLA

Numero fondo: 1335

Numero foglio PPP: 6815

Quota di PPP: 137 / 1000

DESCRIZIONE DEL FOGLIO DI PROPRIETA' PER PIANI (PPP)

Comproprietà del fondo-part. 1335, con diritto esclusivo
sull'unità n. 17 composta di:
atrio, cucina, soggiorno, 2 camere, bagno, wc e balcone,
al II P. come al piano di ripartizione.

PROPRIETA'

FOSCALE FEDERICO LUIGI RENATO, 29.07.1974

Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 3203/17.02.1998

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) D. CANTINA
a carico RF di LUGANO-CASTAGNOLA part. 1335
DG 2348/02.03.1977

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI**SEQUESTRO (UE - LUGANO)****FR. 30'221.30 + INT. E SPESE****DG 9108/29.04.2024****- grava pure RF di LUGANO-CASTAGNOLA foglio 6801, 6814****PIGNORAMENTO (UE - LUGANO)****CHF. 25'858.10 + INTERESSI E SPESE****DG 1543/23.01.2025****- grava pure RF di LUGANO-CASTAGNOLA foglio 6801, 6814****IPOTECA LEGALE PROVVISORIA DI CHF 10'836.70 + INT. 5%****INCARTO N. CA.2025.142 / 46/G/2025 / CA.2025.143 / 47/G/2025****a favore COMUNIONE DEI COMPROPRIETARI PPP****DG 6719/27.03.2025, DG 15619/08.07.2025****PIGNORAMENTO (UE - LUGANO)****FR. 7'244.55 + INT. E SPESE****DG 7259/01.04.2025****- grava pure RF di LUGANO-CASTAGNOLA foglio 6801, 6814****PIGNORAMENTO (UE - LUGANO)****FR. 7'681.10 + INTERESSI E SPESE****DG 20152/05.09.2025****- grava pure RF di LUGANO-CASTAGNOLA foglio 6801, 6814****MENZIONI****REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP)****DG 18138/21.07.1997, DG 23073/23.09.1997, DG 1736/28.01.1998,****DG 20839/29.09.1998, DG 14750/19.06.2009****ONERI LAFE: 1983****DG 3203-S/17.02.1998****DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE****I IPOTECA LEGALE di grado LEG****(I.L. DI DIRITTO PUBBLICO (IMPOSTA IMMOBILIARE))****FR 3'908.25****COMUNE DI LUGANO****DG 25753/25.11.2022****- A GARANZIA CONTRIBUTI, DG 25753/25.11.2022****- IMPOSTE COMUNALI 2014-2022, DG 25753/25.11.2022****- RETTIFICA/IMPOSTE COMUNALI 2014-2023, DG 5725/28.03.2023****K IPOTECA LEGALE di grado LEG (I.L. DI DIRITTO PUBBLICO)****FR 2'518.95****COMUNE DI LUGANO****DG 17790/18.07.2024****- A GARANZIA CONTRIBUTI, DG 17790/18.07.2024**

- L IPOTECA LEGALE di grado LEG**
(I.L. DELLA COMUNITA' DEI PROPRIETARI DELLA PPP)
FR 12'044.06 10.00 %
COMUNIONE DEI COMPROPRIETARI PPP
DG 10833/22.05.2024
- IPOTECA LEGALE DEFINIVA, DG 33918/31.12.2024
- E CARTELLA IPOTECARIA REGISTRALE**
di 1. grado con diritto di subingresso
FR 800'000.00 10.00 %
Società anonima
BANCA POPOLARE DI SONDRIO (SUISSE) SA,
LUGANO
DG 26607/19.11.2013
- grava pure RF di LUGANO-CASTAGNOLA foglio 6801, 6814
- IN PARZIALE SOSTITUZIONE A TITOLI PRECEDENTEMENTE ISCRITTI
DG 26607/19.11.2013
- F CARTELLA IPOTECARIA REGISTRALE**
di 2. grado con diritto di subingresso
FR 65'000.00 10.00 %
Società anonima
BANCA POPOLARE DI SONDRIO (SUISSE) SA,
LUGANO
DG 26608/19.11.2013
- grava pure RF di LUGANO-CASTAGNOLA foglio 6801, 6814
- IN PARZIALE SOSTITUZIONE A TITOLI PRECEDENTEMENTE ISCRITTI
DG 26608/19.11.2013
- G CARTELLA IPOTECARIA REGISTRALE**
di 3. grado con diritto di subingresso
FR 35'000.00 10.00 %
Società anonima
BANCA POPOLARE DI SONDRIO (SUISSE) SA,
LUGANO
DG 6217/23.03.2018
- grava pure RF di LUGANO-CASTAGNOLA foglio 6801, 6814

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

Nessuna.

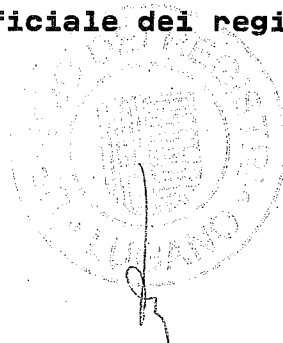
**Si certifica che i dati riportati nel presente estratto del registro
fondiario sono giuridicamente efficaci (art.31 cpv.1 ORF).**

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.

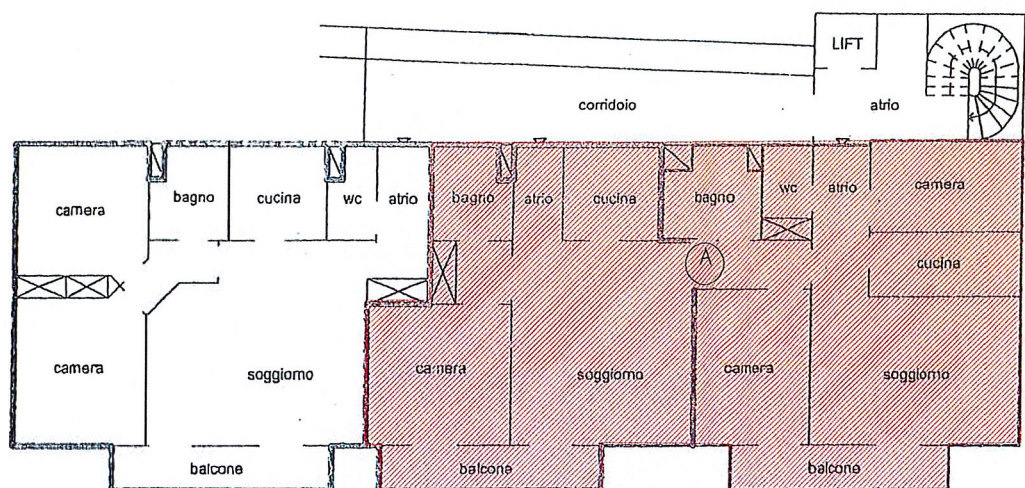
Luogo e data

L'Ufficiale dei registri

Lugano, 11.11.2025 09:33

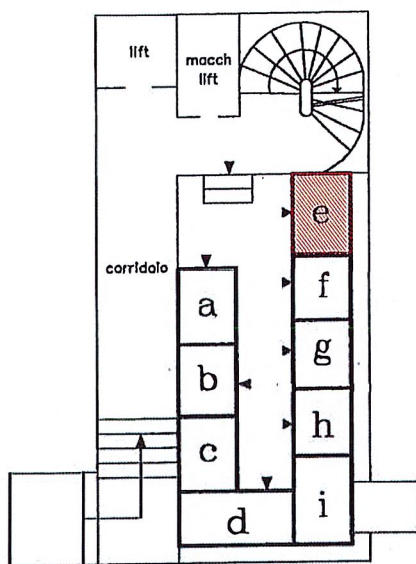


PIANO TIPO; PER QUANTO VISTO PRESENTA UN'ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI ANALOGA ALLE PPP IN OGGETTO

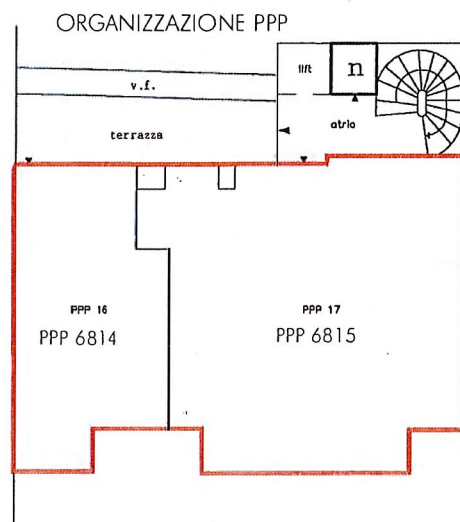


(A) VANO DI COLLEGAMENTO FRA LE PPP

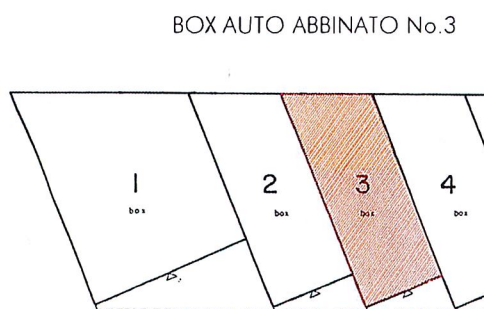
PIANTA, SCALA 1:200



CANTINA ABBINATA: E

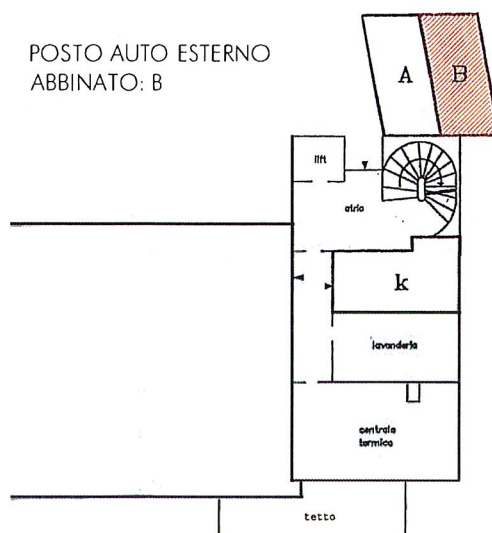


ORGANIZZAZIONE PPP



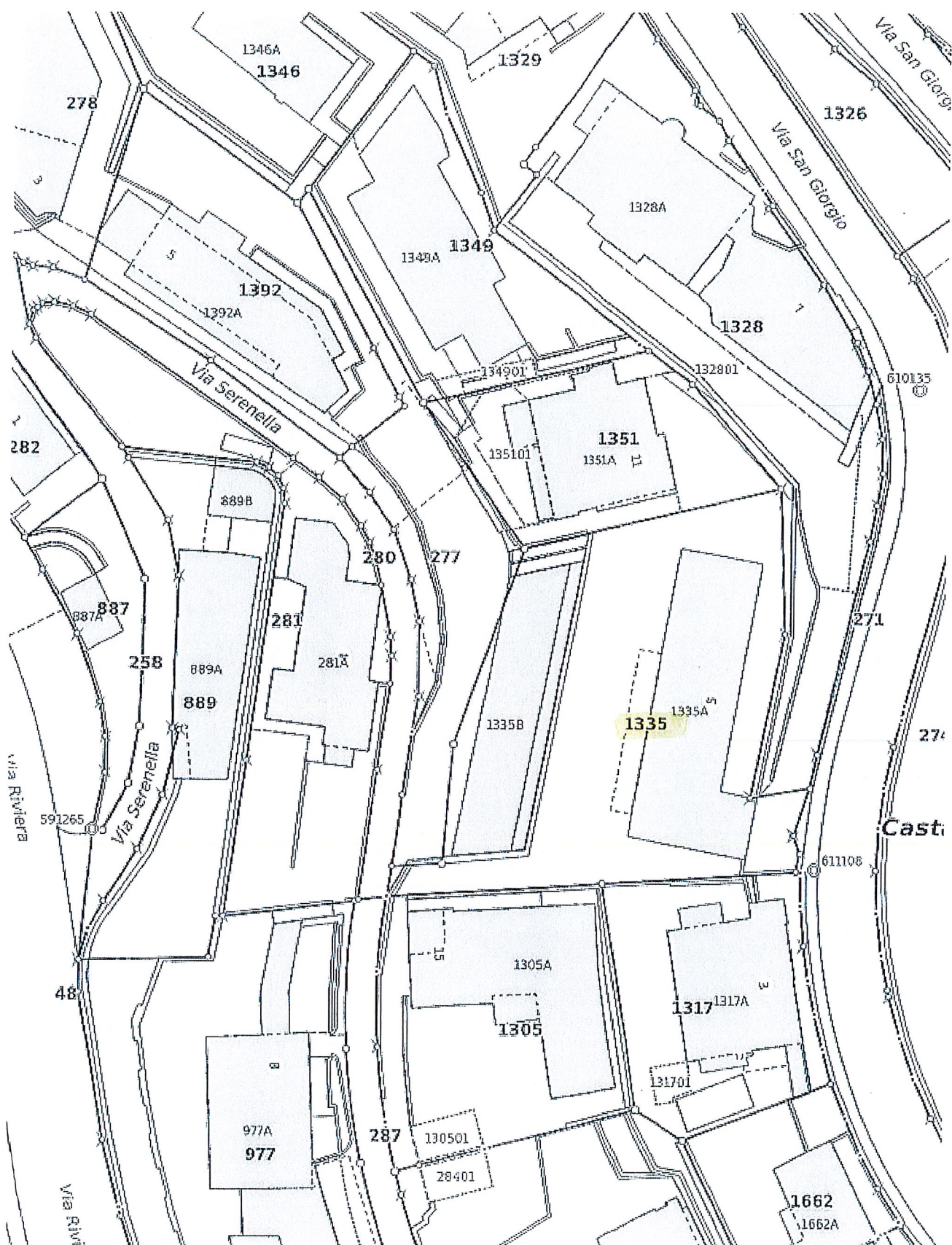
BOX AUTO ABBINATO No.3

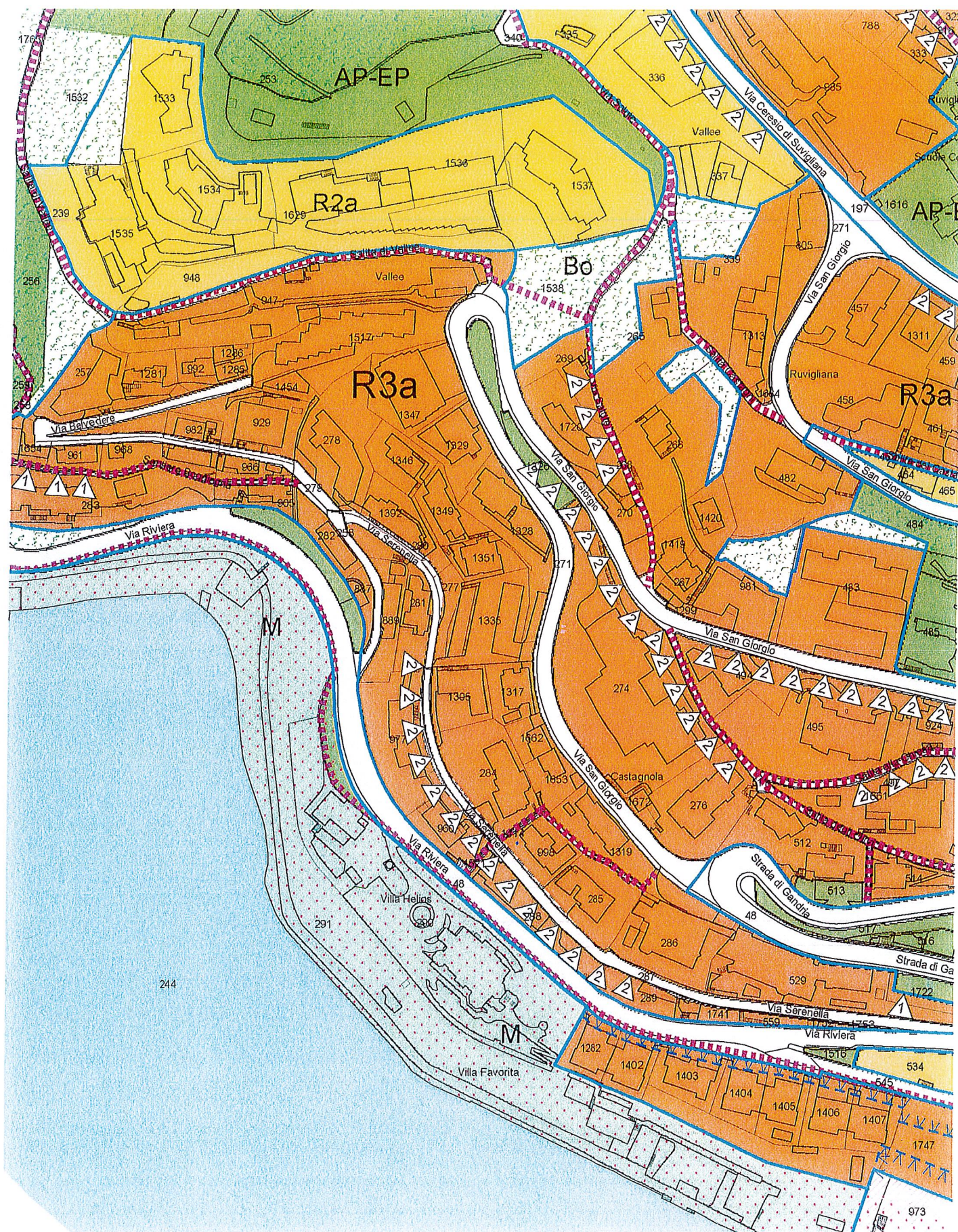
POSTO AUTO ESTERNO ABBINATO: B



PPP n° 1
PPP n° 2
PPP n° 3

DOCUMENTAZIONE EDIFICIO RICEVUTA DA UTC LUGANO





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

25.05.2022

Firma:

[Handwritten signature]



Città di Lugano
 Pianificazione,
 ambiente e mobilità

Via della Posta 8
 6900 Lugano
 Svizzera



Legenda Zone 1 : 2000

MS	monumenti	R7b		
NT	nuclei storici e tradizionali	AP-EPp	di proprietà privata	
Rn	di rispetto dei nuclei storici e tradizionali	Zic	edificabile d'interesse comunale	Zona AP14-B1a Nodo Intermodale e funzioni integrate
M	mantenimento	Ag	agricola	Zona B1b Attività terziarie/Amministrative
Ci	di completazione e mantenimento degli insediamenti		zona di protezione della cattedrale di San Lorenzo del palazzo Ghioldi già Riva e della chiesa degli Angioli	Zona B1c Attività per lo sport e il tempo libero con funzioni ammesse: - terziario - amministrative - vendita
SP	speciale pinacoteca (annullata per sentenza TPT)		zone di pianificazione	Vincolo arretramento
Zrs	di ristrutturazione		piani particolareggiati	
SDS	senza destinazione specifica		piani di quartiere	
Bo	area boschiva (a titolo indicativo)		compensori rive lago	
AP-EP	attrezzature ed edifici pubblici		monumenti storici	
	Piazze, aree pedonali, spazi verdi e arredi urbani		protezione monumenti	
	Tratto di collegamento della strada di raccolta secondaria		rimboschimento	
R2			punti di vista	
R2a			passaggi pedonali	
R2b			arretramenti	
R3			perimetro NQC	
R3a			limite di zona	
R5			indicativo della zona d'edificazione (vedi normativa zona Ci)	
R7			Vincoli :	
R7a			mapp. n°1092- mantenimento volumetria esistente mapp. n° 2731- non è consentita la sopraelevazione degli edifici esistenti	

Utilizzazione pubblica di aree private	Art. 11 /3 1. Lungo le strade che nei piani sono indicate “alberate”, il Comune provvederà alla messa a dimora di alberi nell’area compresa fra il confine stradale e le linee di edificazione. 2. Le spese risultanti, compresa la manutenzione, sono a carico del Comune. 3. Salvaguardata la possibilità della messa a dimora di alberi, l’area rimane a tutti gli effetti sfruttabile dal privato nel rispetto delle norme di PR e di RE.
--	--

Comprensori “R” di ricomposizione particellare	Art. 12 Ritenuto che nei comprensori indicati nei piani con lettera “R”, l’edificazione nel rispetto delle norme di PR è impossibile o difficoltosa, il Municipio favorisce e promuove la ricomposizione particellare.
--	---

CAPITOLO II

Norme edificatorie generali

Finalità	Art. 13 /4 L’utilizzazione del territorio comunale è stabilita dai piani che ne precisano i perimetri, le destinazioni, i caratteri, la tipologia delle costruzioni, i requisiti e i vincoli edificatori.
----------	--

Elenco delle zone	Art. 14 /5 Il territorio giurisdizionale del Comune di Lugano è suddiviso nelle seguenti zone:
Nt	Zona nuclei storici e tradizionali
Rn	Zona di rispetto dei nuclei storici e tradizionali
R7, R7a, R7b	Zona con altezza edificabile massima 22.70 m
Ci	Zona di completazione e di mantenimento degli insediamenti
SP	Zona speciale pinacoteca
Zrs	Zona di ristrutturazione
R5	Zona con altezza edificabile massima 16.70 m
R3, R3a	Zona con altezza edificabile massima 10.50 m
R2, R2a, R2b	Zona con altezza edificabile massima 8.00 m
M	Zona di mantenimento
Ms	Zona monumento
AP-EP	Zona per attrezzature ed edifici pubblici
SDS	Territorio senza destinazione specifica
Ag	Zona agricola
Bo	Zona forestale

Prescrizioni contro l'inquinamento fonico	Art. 14 bis 16 17 18 In materia di immissioni foniche fanno stato le disposizioni dell’Ordinanza federale contro l’inquinamento fonico (OIF) ed i gradi di sensibilità ai rumori definiti dal Piano regolatore.
---	--

Distanze dai confini
privati, fra edifici e
dalla vegetazione

Art. 16 22

1. Conformemente all'art. 12 della LE e 7 del RLE la distanza minima di un edificio dal confine è stabilita nel modo seguente:

7 m per le zone R7 - R7a - R7b

6 m per la zona R5

5 m per le zone R3 - R3a

4 m per le zone R2 - R2a - R2b

1.1 per le zone R7, R7a, R7b la distanza si riduce a 6 m qualora l'altezza dell'edificio non superi i 19.70 m;

1.2 per la zona R5 la distanza si riduce a 5 m qualora l'altezza dell'edificio non superi i 13.70 m;

1.3 per le zone R3 e R3a la distanza si riduce a 4 m qualora l'altezza dell'edificio non superi gli 8.00 m.

2. La distanza richiesta tra due edifici su fondi contigui è uguale alla somma delle rispettive distanze dello stesso confine.

2.1 Se sul fondo altrui esistono edifici costruiti antecedentemente all'entrata in vigore del P.R. 9.2.1979, eccettuate le costruzioni accessorie, a distanze inferiori a quelle di cui sopra, nuove costruzioni dovranno distare almeno:

8 m per le zone R7 - R7a - R7b

7 m per la zona R5

6 m per le zone R3 - R3a

5 m per le zone R2 - R2a - R2b

da quelle esistenti, rispettate comunque le distanze dai confini di cui al cpv. 1.

2.2 La distanza richiesta tra due edifici sullo stesso fondo è uguale al doppio delle distanze dai confini previste per la zona.

3. In mancanza di obbligo di contiguità, le pensiline dovranno distare dal confine almeno 3.50 m. Per quanto riguarda i balconi si fa riferimento alle disposizioni della legislazione cantonale.

4. Tutti gli edifici e gli impianti devono distare almeno 8 m dalla poligonale che tocca i tronchi situati al limite del bosco. Deroghe sino ad una distanza di 4 m possono essere autorizzate dal Municipio qualora non risulti altrimenti possibile l'edificazione del fondo.

5. Il Municipio può concedere la piantagione di piante d'alto fusto e fruttifere a 3 m dal confine. Con l'accordo fra i confinanti, la piantagione può essere eseguita anche a confine. La rimozione delle piantagioni in contrasto con queste norme può essere ordinata dal Municipio a richiesta del vicino, entro un anno dal loro collocamento a stabile dimora.

6. La distanza dai confini privati per le costruzioni sotterranee, sino alla profondità di 3 m, è di regola 1.50 m. Oltre i 3 m le costruzioni possono essere eseguite fino a confine.

Art. 17

Sopraelevazione di
edifici esistenti

Per gli edifici costruiti antecedentemente alla entrata in vigore del P.R. 9.2.1979 e che non rispettano le vigenti distanze dai confini privati e dalle linee di edificazione, qualora l'indice di sfruttamento e l'altezza lo consentano,

- Art. 25**
- Zona R3**
1. Nel comprensorio della zona R3 sono concessi i seguenti parametri:
 - altezza massima: 10.50 M
 - indice di sfruttamento: 0.6
 - indice di occupazione: 30%
 2. È richiesta un'area verde minima pari al 40% della SEN.
- Resta riservato quanto previsto all'art. 15.

- Art. 26**
- Zona R3a**
1. Nel comprensorio della zona R3a sono concessi i seguenti parametri:
 - altezza massima: 10.50 m
 - indice di sfruttamento: 0.7
 - indice di occupazione: 30%
 2. È richiesta un'area verde minima pari al 40% della SEN.
- Resta riservato quanto previsto all'art. 15.

- Art. 27**
- Zona R2**
1. Nel comprensorio della zona R2 sono concessi i seguenti parametri:
 - altezza massima: 8.00 m
 - indice di sfruttamento: 0.25
 - indice di occupazione: 30%
 2. È richiesta un'area verde minima pari al 40% della SEN.
- Resta riservato quanto previsto all'art. 15.

- Art. 28**
- Zona R2a**
1. Nel comprensorio della zona R2a sono concessi i seguenti parametri:
 - altezza massima: 8.00 m
 - indice di sfruttamento: 0.4
 - indice di occupazione: 30%
 2. È richiesta un'area verde minima pari al 40% della SEN.
- Resta riservato quanto previsto all'art. 15.

- Art. 28 bis 25**
- Zona R2b**
1. Nel comprensorio della zona R2b sono concessi i seguenti parametri:
 - altezza massima: 8.00 m
 - indice di sfruttamento: 0.4
 - indice di occupazione: 30%
 2. È richiesta un'area verde minima pari al 40% della SEN.
- Resta riservato quanto previsto all'art. 15 e 15 ter.

- Art. 28 ter 26**
- Zona di mantenimento degli insediamenti Ci**
1. La zona di mantenimento degli insediamenti ha lo scopo di tutelare l'utilizzo residenziale degli edifici esistenti.
 2. Sono ammessi la manutenzione, il riattamento e la ricostruzione. Ampliamenti (da attuare una volta tanto) degli edifici destinati a residenza

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



