



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

Valutazione immobiliare
PPP no. 4624 della particella no. 91 RFD di Lugano - Castagnola
Proprietà: Sig.ra Uccelli Cristina
Masserano (Bi) – Italia

Perizia immobiliare
Maggio 2026

**OGGETTO:**

PPP no. 4624 Particella no. 91 RFD di Lugano - Castagnola

Quota della PPP 5.860 /1000 - PPP no. 6 – abitazione secondaria

Appartamento al secondo piano tipo 2 ½ locali nel complesso in Piazza della Riscossa 16

Con di pertinenza: posto auto esterno H – lungo via Vicari
 cantina AZ nell'interrato, come da piani numerazione allegata

PROPRIETARIO (secondo Registro Fondiario):

Sig.ra Uccelli Cristina Maria, Cascina Colombera 1, 13866 – Masserano (Bi), Italia

INCARICO:

Ufficio di esecuzione, Via Pollini 29
6850 Mendrisio

SCOPO DELLA STIMA:

Determinare il valore immobiliare della particella in oggetto per procedure esecutive per vendita all'asta.

DATA DI RIFERIMENTO:

27 Maggio 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 Valore commerciale della proprietà
 - 4.2 Costi di gestione PPP
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 in oggetto per la vendita all'asta.

Con la documentazione attualmente disponibile è stato possibile redigere quanto richiesto. La valutazione è stata effettuata sulla base del sopralluogo visivo e dei documenti reperiti presso gli uffici del RFD di Lugano, oltre alla documentazione rinvenuta c/o UTC Lugano.

La Proprietà non ha fornito documenti riguardo al sedime né ha presenziato al sopralluogo, che è avvenuto in data 11.03.2026 alla presenza degli attuali locatari.

1.2 Basi, documentazione

Documentazione rinvenuta presso Ufficio dei Registri di Lugano:

- Estratto Registro Fondiario di Lugano - Castagnola della particella no. 91 e della PPP in oggetto.
- Copia del regolamento d'amministrazione e d'uso della PPP

Documentazione rinvenuta presso UTC del Comune di Lugano:

- Norme Piano regolatore, Piano delle zone, Napr (consultabili sul sito internet).
- Documentazione varia dello stabile: piani della costruzione, schema canalizzazioni, incarti vari

- Visita della Proprietà eseguita in data 13.03.2026.

È stato effettuato un rilievo fotografico con presa visione della PPP in oggetto e più in generale del complesso, degli spazi comuni quali autorimessa, cantine, locali tecnici e sistemazione esterna.

1.3 Giorno di riferimento, validità

Il nostro studio ha eseguito regolare e attento sopralluogo in data 13.03.2026.

Per quanto è stato possibile vedere non sono stati riscontrati mancanze o difetti eccetto quanto poi descritto 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.

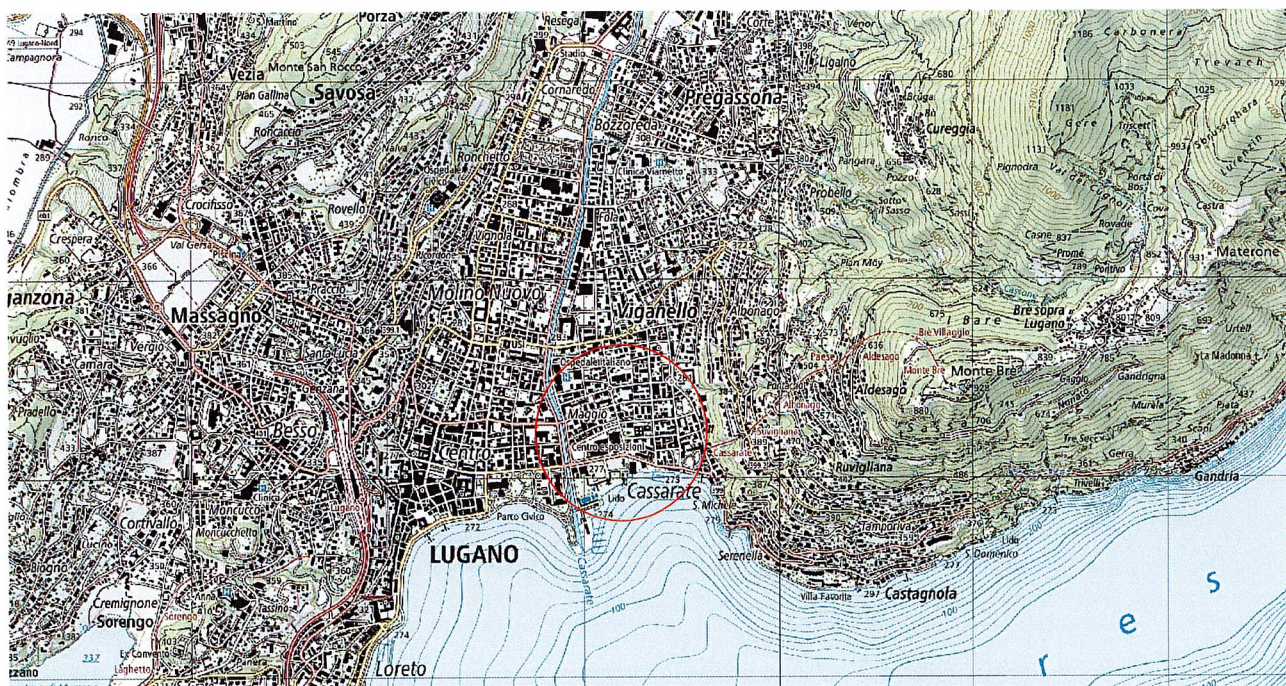
1.5 Circostanze particolari, riserve

La particella viene valutata con un semplice sopralluogo e sulla base dei documenti ricevuti.

In base alla documentazione rinvenuta c/o UTC Lugano, l'alloggio in oggetto è stata trasformato in abitazione secondaria nel 2003.

Per quanto visionato durante il sopralluogo, la PPP è stata oggetto di una piccola modifica interna rispetto allo schema originario e registrato: il locale cucina è stato aperto lato soggiorno allestendo uno spazio ad open space.

L'appartamento oggetto della valutazione è mantenuto in discreto stato. Il complesso, di dimensioni generose ed edificato nei primi anni Settanta, necessiterebbe di una manutenzione straordinaria con risanamento energetico generale dell'involucro e aggiornamento delle finiture interne.



2. Descrizione dell'oggetto

2.1 Oggetto della stima

L'oggetto della valutazione è la PPP no. 6 presso il complesso *Residence Palace* in piazza della Riscossa a Lugano. L'edificio, realizzato a metà degli anni Settanta, è organizzato con un interrato, destinato ad autorimessa – spazi tecnici / depositi e sei livelli fuori terra, eccetto il volume lato sud ovest che ha un ulteriore piano. Riprendendo la conformazione del sedime, i volumi sono stati orientati allineandoli ai fronti principali: lato sud, piazza della Riscossa e Viale Generale Arcioni, mentre lato est Via Vicari, che collega il fronte lago con il quartiere di Viganello.

L'accesso pedonale avviene dalla piazza. L'atrio principale è ubicato sul fronte nord della corte centrale, in parte destinata ad area verde. L'accesso carrai all'autorimessa interrata e', invece, sulla retrostante via Concordia. Una rampa di accesso in corrispondenza del fronte nord conduce al livello sottostante dove sono stati allestiti i posti auto, alcuni depositi e le cantine. In corrispondenza dei confini est e ovest sono stati ricavati altri posteggi a raso.

Nel condominio sono presenti diverse tipologie di attività. Al piano terra alcuni negozi e uffici, mentre ai livelli superiori appartamenti di tipologia diversa con affaccio lato strada o corte interna e piccoli office.

Alcuni alloggi sono stati allestiti anche per affitti di breve durata.

Di principio la distribuzione avviene da un corridoio centrale con le varie unità organizzate modularmente rispetto alla struttura portante. Il primo piano era un tempo occupato dall'hotel Garni e con accesso autonomo da via Arcioni mediante una scala esterna.

Da quanto appreso le unità abitative presenti hanno dimensioni ridotte. Il blocco servizi-cucina è organizzato lato corridoi, per ottimizzare la disposizione, mentre i locali abitati lato perimetro esterno.

Seguendo la logica modulare sono stati ricavati dei loggiati privati abbinati alle varie unità e disposti lungo tutto il perimetro esterno. La combinazione balconi – finestre scandisce il ritmo delle facciate.

2.2 Registro fondiario

Si rimanda comunque alla lettura dei documenti specifici allegati.

Particella no. 91 Rfd di Lugano Castagnola

Fogli costituenti la PPP: vedi RFD allegato

Servitù: A) Onere disposizione – deposito nel vano sottoscala, in rosso nel tipo a favore RF di Lugano – Castagnola foglio 4729 DG 6779 / 24.07.1974

B) Onere di posteggio – area riservata – diritto perpetuo e irrevocabile a favore RF di Lugano – Castagnola foglio 4726 DG 19746 / 17.04.1975

Onere fondiario: Nessun onere fondiario

Annotazioni: Nessuna

Menzioni: Piano Regolatore
DG 1139 / 29.01.1980

Precario sporgenza
Con RF di Lugano – Castagnola
Part. no. 1508
DG 3207 / 18.02.1986

Regolamento d'amministrazione e d'uso PPP
DG 28577 / 12.11.1996 , DG 10378 / 22.05.2015

Diritto di pegno immobiliare: Vedi fogli singole PPP

Regolamento d'amministrazione e d'uso PPP
DG 11079 / 18.05.2010
Assegnazione delle parti comuni delle PPP

PPP 4624 della particella no. 91 RFD di Lugano- Castagnola

Quota PPP 5.860/1000 – Appartamento no. 6 – Secondo piano

Servitù: Nessuna servitù'

Oneri fondiari Nessun onere fondiario

Annotazioni: Restrizione della facoltà di disporre – (UE Lugano)
Chf 18'445.00 piu' interessi e spese DG 7778 11.04.2024

Pignoramento (Ue Lugano)
Chf 10'876.00 piu' interessi e spese
DG 24345 16/09/2024

Pignoramento (Ue Lugano)
Chf 5'058.00 piu' interessi e spese
DG 27767 / 24.10.2024

Restrizione della facoltà di disporre – (UE Lugano)
Chf 15'187.00 piu' interessi e spese DG 5662 / 11.03.2025

Menzioni: Regolamento d'amministrazione e d'uso della PPP
DG 28577 / 12.11.1996

Regolamento d'amministrazione e d'uso della PPP
DG 11079 / 18.05.2010
Assegnazione parti comuni

Diritto di pegno immobiliare: D Ipoteca legale di grado Leg (I.L. di diritto pubblico)
Fr 1'012.95 Comune di Lugano
Dg 17279 / 17.07.2024
A garanzia contributi

A Cartella ipotecaria di primo grado
Chf 160'000 7% il portatore
DG 911 / 15.01.1985

B Cartella ipotecaria di secondo grado
con diritto subingresso
Chf 50'000 7% il portatore
DG 5176 / 18.03.1985

C Cartella ipotecaria di terzo grado
con diritto subingresso
Chf 140'000 7% il portatore
DG12975 / 19.05.1989

Valore secondo stima ufficiale:

Particella no. 91 RFD di Lugano - Castagnola

- Terreno

Terreno complementare

2'861.00 mq

3'055'153.00 Chf

	Edifici		
AB	Edificio abitativo	1'624.00 mq	14'571'562.00 Chf
C	Edificio accessorio	718.00 mq	288'487.00 Chf
D	Edificio accessorio	13.00 mq	5'887.00 Chf

Valore complessivo di stima 17'921'089.00

Di cui **la PPP 4624** oggetto della valutazione ha il seguente valore

Quota PPP = 5.860 /1000

Chf 17'921'089.00*(5.860/1000)= **Chf 105'017.58**

2.3 Dati ufficiali:

I parametri del PR sono stati ricavati dal Pr / Napr del comune di Lugano (vedi documentazione allegata).

La particella in oggetto è classificata R7 – Zona residenziale semi estensiva

ART 21 Napr Lugano – Zona R7

- 1 Nel comprensorio della zona R7 sono concessi i seguenti parametri:
altezza massima: 22.70 m
indice di sfruttamento: 1.6
indice di occupazione:40%
- 2 È richiesta un'area verde minima pari al 30% della SEN.
- 3 Per la parte della zona R7 delimitata con semplice tratteggio, il Municipio, sentito il parere della Commissione Costruzioni, può, in considerazione delle particolari condizioni ambientali, imporre deroghe alle norme per la zona, compensando le variazioni dell'altezza con un maggior o minore indice di occupazione, fermo stando l'indice massimo di sfruttamento pari a 1.6, ed il rispetto delle distanze di zona.
Resta riservato quanto previsto all'art. 15.

Articolo 15 Napr – Promozione dell'abitazione e del commercio

- 1 Nelle zone con grado di sensibilità al rumore II, allo scopo di promuovere l'abitazione e le attività commerciali, è concesso un supplemento alla SULAP e alla SULC (bonus) rispettivamente è imposta una diminuzione alla SULT(malus).

Il “bonus” e il “malus” raggiungono al massimo il 10% dell'IS della zona e sono calcolati proporzionalmente sulla base della tabella allegata alle presenti norme.

- 1.1 Il “bonus” raggiunge al massimo il 30% della SULAP nel caso siano sottoscritti gli accordi speciali fra il Comune e i proprietari privati previsti nel Regolamento comunale per la promozione dell'alloggio.
- 2 Per le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattazioni, ampliamenti di costruzioni o semplici cambiamenti di destinazione, oggetto di domanda di costruzione, è
 - per l'abitazione primaria (SULAP)
 - alberghiera (SULA)
 - commerciale (SULC)

fissate nel “Piano delle destinazioni residenziali, alberghiere, degli esercizi pubblici e istituti sociali” per rapporto alla SUL concessa per i singoli fondi.

Nei nuclei tali superfici sono determinate in percentuale alla superficie utile lorda esistente o definita nei piani.

Non sono soggetti al rispetto delle percentuali minime qualsiasi riattazione e gli ampliamenti limitati, funzionalmente necessari, quando non cambia la destinazione.

È riservato quanto esposto all'art. 6 quater cpv. 3.

- 2.1 Nelle zone nelle quali il Piano delle destinazioni impone la presenza di una percentuale minima di SULAP, su tale percentuale l'IS concesso per la zona è aumentato del 10%.
- 3 Per consentire il raggiungimento dell'IS maggiorato, l'IO può essere superato, purché rimanga rispettata la percentuale di area verde prevista per la zona.

2.4 Calcolo superfici

Non sono stati rinvenuti piani di dettaglio / esecutivi dello stabile e della PPP in oggetto.

I dati fanno riferimento, pertanto, a un rilievo sommario degli spazi interni ed esterni effettuato durante il sopralluogo.

PPP 4624 APPARTAMENTO No. 6 -LIVELLO 2

Abitazione:	Cucina-pranzo	25.00	mq (abitabile)
	Servizio -camera	25.00	mq (abitabile)
	Atrio	5.00	mq (abitabile)
	Balcone	5.00	mq
Totale superfici		55.00	mq (abitabile)

Verifica parametri PR

I parametri del PR sono stati verificati in occasione dell'edificazione avvenuta ca nel 1975. Con l'attuale strumento urbanistico il complesso avrebbe probabilmente una conformazione geometria diversa considerando l'area verde minima richiesta del 30%.

2.5 Edificio

2.5.1 Tipo di costruzione

L'edificio è stato costruito a metà degli anni Settanta e come visibile rispecchia la tipologia costruttiva dell'epoca.

La struttura portante è probabilmente in calcestruzzo armato con sistema modulare in pilastri / setti. Le murature perimetrali sono probabilmente in doppia muratura in beton o cotto, camera d'aria e rivestimento esterno in piastrelle tipo clinker su tamponamento in mattoni. Le solette sono probabilmente in calcestruzzo armato o in latero cemento.

In base a quanto visionato le parti comuni presentano ancora le finiture originali: vani scala con pavimenti pietra e pareti intonacate e dipinte, corridoi con moquette e rivestite in carta da parati e controsoffitti modulari. I serramenti sono in alluminio anodizzato grigio. Gli oscuramenti sono interni.

I rimanenti spazi comuni al pt hanno una pavimentazione in pietra. L'interrato è in beton a vista dipinto, con pavimentazione in asfalto (autorimessa) o piastrelle / betoncino dipinto (locali tecnici / cantine).

La produzione di calore avviene mediante centrale termica comune, a olio. E' in previsione l'aggiornamento dell'impianto con una nuova caldaia a gas. La distribuzione è radiatori (alta temperatura).

Le coperture sono piane, in parte adibite a terrazze. Per quanto visibile sono stati fatti dei rinnovamenti parziali nelle singole unità ai vari piani. Bisogna tuttavia considerare che dovranno essere effettuati un risanamento generale dal punto di vista energetico e un aggiornamento agli standard odierni per quanto concerne le prescrizioni della protezione antincendio Vkf.

- Appartamento 6 oggetto della valutazione:

La PPP 4624 presenta finiture molto semplici. Le pareti e i plafoni sono stati intonacati, finiti a gesso e dipinti.

I pavimenti sono in legno, probabilmente sovrapposti all'originale, eccetto l'angolo cucina, in piastrelle indicativamente ancora dell'epoca. I rivestimenti sono in piastrelle. Le porte interne così come anche quella d'ingresso sono in legno dipinte.

Il ricambio d'aria del servizio avviene mediante impianto di aspirazione.

Nell'unità è stato installato anche un impianto climatizzazione con unità esterna sul balcone e unità interne nei locali (split). Non sappiamo se sia stato notificato o meno. Non sono stati consegnati documenti o certificazioni sugli impianti quali Rasi ecc. Allo stato attuale l'alloggio risulta abitato e abitabile.

3 Valutazione

3.1 Qualificazione

La proprietà è situata nel comune di Lugano, nel quartiere residenziale collinare di Castagnola, adiacente a piazza della Riscossa.

L'edificio è ben orientato e in una posizione centrale della città, a poche decine di metri dal fronte lago.

Oltre ai servizi già presenti nel complesso: caffè, panetteria, ecc, le principali attività del quartiere sono raggiungibili a piedi. Il centro città così come pure i servizi quali università, stazione uffici pubblici e i raccordi autostradali ecc sono a pochi minuti di tragitto.

4 Calcoli

4.1 Valore commerciale della Proprietà

A. Calcolo del valore sulla base di:

- ubicazione
- esposizione
- raccordi
- edificabilità
- contenuti

Considerando le dimensioni del complesso, la tipologia e il numero di alloggi e non essendo possibile valutare se e quali migliorie o trasformazioni sono avvenute all'interno delle singole unità, per la valutazione della PPP in oggetto è stato utilizzato il calcolo mediante:

Valore commerciale a reddito della proprietà

PPP no. 4624 Particella no. 91 RFD di Lugano – Castagnola

Valore locativo

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.

Totale valore locativo intera proprietà

Tasso di capitalizzazione

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

Tasso d'interesse netto

Capitale Terzi 1°	80 %	al	1.50 %	1.20 %
Capitale proprio	20 %	al	0.00 %	0.00 %

Costi d'esercizio	1.20	%	
Costi di manutenzione	0.70	%	
Rischio canone locativo	0.20	%	
Spese amministrative	0.30	%	
	Totale costi		2.4 %
	Totale interesse lordo		3.60 %

Valore locativo: viene ipotizzata una pigione mensile di Chf 1'400.00 compreso posto auto

Pertanto: la pigione annua corrisponde a **Chf 16'800.00**

Da dati medi statistici raccolti dai principali Istituti, il costo di locazione di un appartamento nella zona Cassarate e della medesima tipologia ha un canone annuo al mq / annuo di ca. Chf 270.00

Considerando una superficie SUL dell'appartamento di mq 55.00 si ottiene un canone di locazione annuo di Chf 14'850.00, a cui sommare le spese annue per il posto auto a raso, di circa Chf 1'800.00

Da dati medi statistici si ricava quindi una locazione media complessiva di Chf 16'650.00 in linea con il quanto ipotizzato.

Pertanto:

Valore locativo / tasso di capitalizzazione: Chf 16'800.00 / 3.60 % = Chf 466'666.70

Il valore a della PPP 4624 particella no. 91 di Castagnola corrisponde a CHF 466'666.70

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.

4.2 COSTI DI GESTIONE

In base alle informazioni ricevute dall'Amministrazione, la PPP in oggetto ha delle spese annue medie condominiali di Chf 3'000.00. Esiste un fondo di rinnovamento di ca Chf 100'000.00.

5 Indagine sulle sostanze nocive

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

6 Assicurazione

Non è nota l'esistenza della copertura assicurativa.

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

-Estratti Registro Fondiario ricevuti da Ufficio Registri di Lugano
-Documentazione ricevuta da UTC Lugano
-Documentazione fotografica

ESTRATTO REGISTRO FONDIARIO

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

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: LUGANO-CASTAGNOLA
Numero fondo: 91
Tipo fondo: FONDO COSTITUITO IN PROPRIETA' PER PIANI (PPP)
Superficie totale: mq 2861
Ubicazione: Piano Cassarate
Numero piano: 56
Intavolazione nel SIFTI: 21.02.2000

COPERTURA DEL SUOLO

A	mq	1'464	EDIFICIO
B	mq	17	EDIFICIO
NE	mq	1'380	SUPERFICIE NON EDIFICATA - RIVESTIMENTO DURO - HUMUS

FOGLI COSTITUENTI LA PPP

Foglio	4619	3.600 / 1000
Foglio	4622	11.620 / 1000
Foglio	4623	6.790 / 1000
Foglio	4624	5.860 / 1000
Foglio	4625	5.980 / 1000
Foglio	4626	7.030 / 1000
Foglio	4627	12.160 / 1000
Foglio	4628	19.790 / 1000
Foglio	4631	50.510 / 1000
Foglio	4636	3.680 / 1000
Foglio	4637	5.420 / 1000
Foglio	4638	9.670 / 1000
Foglio	4639	11.530 / 1000
Foglio	4640	7.510 / 1000
Foglio	4641	6.320 / 1000
Foglio	4642	6.210 / 1000
Foglio	4643	7.430 / 1000
Foglio	4644	13.570 / 1000
Foglio	4645	11.460 / 1000
Foglio	4646	8.490 / 1000
Foglio	4647	7.840 / 1000

Foglio	4648	8.490	/ 1000
Foglio	4649	11.070	/ 1000
Foglio	4650	13.100	/ 1000
Foglio	4651	7.030	/ 1000
Foglio	4652	4.720	/ 1000
Foglio	4653	3.830	/ 1000
Foglio	4654	5.650	/ 1000
Foglio	4655	10.050	/ 1000
Foglio	4656	13.220	/ 1000
Foglio	4657	7.720	/ 1000
Foglio	4658	6.780	/ 1000
Foglio	4659	6.780	/ 1000
Foglio	4660	7.970	/ 1000
Foglio	4661	14.030	/ 1000
Foglio	4662	11.740	/ 1000
Foglio	4663	9.090	/ 1000
Foglio	4664	8.130	/ 1000
Foglio	4665	9.090	/ 1000
Foglio	4666	11.740	/ 1000
Foglio	4667	14.030	/ 1000
Foglio	4668	7.300	/ 1000
Foglio	4669	4.900	/ 1000
Foglio	4670	7.560	/ 1000
Foglio	4672	35.400	/ 1000
Foglio	4676	8.240	/ 1000
Foglio	4677	14.500	/ 1000
Foglio	4678	12.250	/ 1000
Foglio	4679	9.310	/ 1000
Foglio	4680	60.060	/ 1000
Foglio	4686	27.760	/ 1000
Foglio	4687	9.920	/ 1000
Foglio	4688	28.750	/ 1000
Foglio	4689	5	/ 1000
Foglio	4690	8.550	/ 1000
Foglio	4691	2.220	/ 1000
Foglio	4692	2.310	/ 1000
Foglio	4693	2.400	/ 1000
Foglio	4695	2.570	/ 1000
Foglio	4696	172.070	/ 1000
Foglio	4697	1.420	/ 1000
Foglio	4698	1.420	/ 1000
Foglio	4699	1.420	/ 1000
Foglio	4700	1.420	/ 1000
Foglio	4701	1.420	/ 1000
Foglio	4702	1.420	/ 1000
Foglio	4703	1.420	/ 1000
Foglio	4707	1.420	/ 1000
Foglio	4708	1.420	/ 1000
Foglio	4709	1.420	/ 1000
Foglio	4710	1.420	/ 1000
Foglio	4712	0.800	/ 1000
Foglio	4713	0.800	/ 1000
Foglio	4714	0.750	/ 1000
Foglio	4715	0.800	/ 1000

Foglio	4716	0.840 / 1000
Foglio	4717	0.890 / 1000
Foglio	4718	0.800 / 1000
Foglio	4719	0.750 / 1000
Foglio	4720	0.750 / 1000
Foglio	4721	0.750 / 1000
Foglio	4722	0.750 / 1000
Foglio	4723	0.750 / 1000
Foglio	4724	0.760 / 1000
Foglio	4726	12.200 / 1000
Foglio	4727	21.400 / 1000
Foglio	4728	25.770 / 1000
Foglio	4729	37.340 / 1000
Foglio	6881	6.320 / 1000
Foglio	20346	6.500 / 1000
Foglio	20542	8.350 / 1000
Foglio	20543	13.910 / 1000
Foglio	34373	5.310 / 1000
Foglio	34374	9.290 / 1000

COSTITUZIONE PPP, DG 13828/06.11.1973
MODIFICA COSTITUZIONE PPP, DG 13108/11.03.1975
MODIFICA COSTITUZIONE PPP, DG 19744/17.04.1975
MODIFICA COSTITUZIONE PPP, DG 20501/04.11.1977
RETTIFICA CONFINE, DG 3205/18.02.1986
MODIFICA COSTITUZIONE PPP, DG 19650/29.07.1996
MODIFICA COSTITUZIONE PPP, DG 31941/17.12.1996
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 25746/11.12.2001
RIUNIONE QUOTE PPP, DG 23120/21.09.2011
MODIFICA COSTITUZIONE PPP, DG 7163/27.03.2014
RIUNIONE QUOTE PPP, DG 12565/04.06.2021

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) O. DISPOSIZIONE - DEPOSITO NEL VANO SOTTOSCALA, IN ROSSO
NEL TIPO

a favore RF di LUGANO-CASTAGNOLA foglio 4729
DG 6779/24.07.1974

B) O. POSTEGGIO - AREA RISERVATA - DIRITTO PERPETUO E IRREVOCABILE
a favore RF di LUGANO-CASTAGNOLA foglio 4726
DG 19746/17.04.1975

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

Nessuna.

MENZIONI

PIANO REGOLATORE
DG 1139/29.01.1980

PRECARIO SPORGENZA
con RF di LUGANO-CASTAGNOLA part. 1508
DG 3207/18.02.1986

REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP)
DG 28577/12.11.1996, DG 10378/22.05.2015

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE: VEDI FOGLI PPP
DG 18106/18.08.1998

REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP)
-ASSEGNAZIONE PARTI COMUNI-
DG 11079/18.05.2010

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, 15.01.2026 15:18



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-Castagnola

Fondo 91

Superficie totale mq 2.861

Valore globale di stima

17.921.089 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

Terreno complementare

2.861 mq

3.055.153 CHF

Edifici

AB	Edificio abitativo
C	Edificio accessorio
D	Edificio accessorio

Sedime (mq)

1.624

718

13

Stima (CHF)

14.571.562

288.487

5.887

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, 15.01.2026 15:18

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

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: LUGANO-CASTAGNOLA
Numero fondo: 91
Numero foglio PPP: 4624
Quota di PPP: 5.860 / 1000

DESCRIZIONE DEL FOGLIO DI PROPRIETA' PER PIANI (PPP)

Comproprietà del fondo-part. 91, con diritto esclusivo
sull'appartamento n. 6 composto di:
atrio, soggiorno, cucina, camera, bagno e balcone al II.P,
come al piano di ripartizione.

PROPRIETA'

UCCELLI CRISTINA MARIA ANGELA MARGHERITA, 22.07.1963

Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 17797/30.07.2021

SERVITU'

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (UE - LUGANO)
CHF 18'445.00 + INTERESSI E SPESE
DG 7778/11.04.2024

PIGNORAMENTO (UE - LUGANO)
FR. 10'876.- + INTERESSI E SPESE
DG 24345/16.09.2024

PIGNORAMENTO (UE - LUGANO)
FR. 5'058.-- + INTERESSI E SPESE
DG 27767/24.10.2024

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (UE - LUGANO)
FR. 15'187.00 + INT. E SPESE
DG 5662/11.03.2025

MENZIONI

REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP)
DG 28577/12.11.1996, DG 10378/22.05.2015

REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP)
-ASSEGNAZIONE PARTI COMUNI-
DG 11079/18.05.2010

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

D IPOTECA LEGALE di grado LEG (I.L. DI DIRITTO PUBBLICO)
FR 1'012.95
COMUNE DI LUGANO
DG 17279/17.07.2024
- A GARANZIA CONTRIBUTI, DG 17279/17.07.2024

A CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado
FR 160'000.00 7.00 % IL PORTATORE
DG 911/15.01.1985

B CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso
FR 50'000.00 7.00 % IL PORTATORE
DG 5176/18.03.1985

C CARTELLA IPOTECARIA di 3. grado con diritto di subingresso
FR 140'000.00 7.00 % IL PORTATORE
DG 12975/19.05.1989

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

Nessuna.

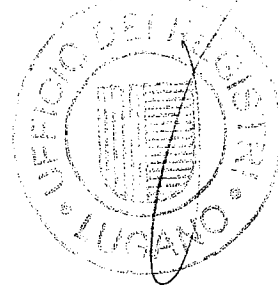
Si certifica che i dati riportati nel presente estratto del registro
fondiario sono giuridicamente efficaci (art.31 cpv.1 ORF).

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, 15.01.2026 15:18

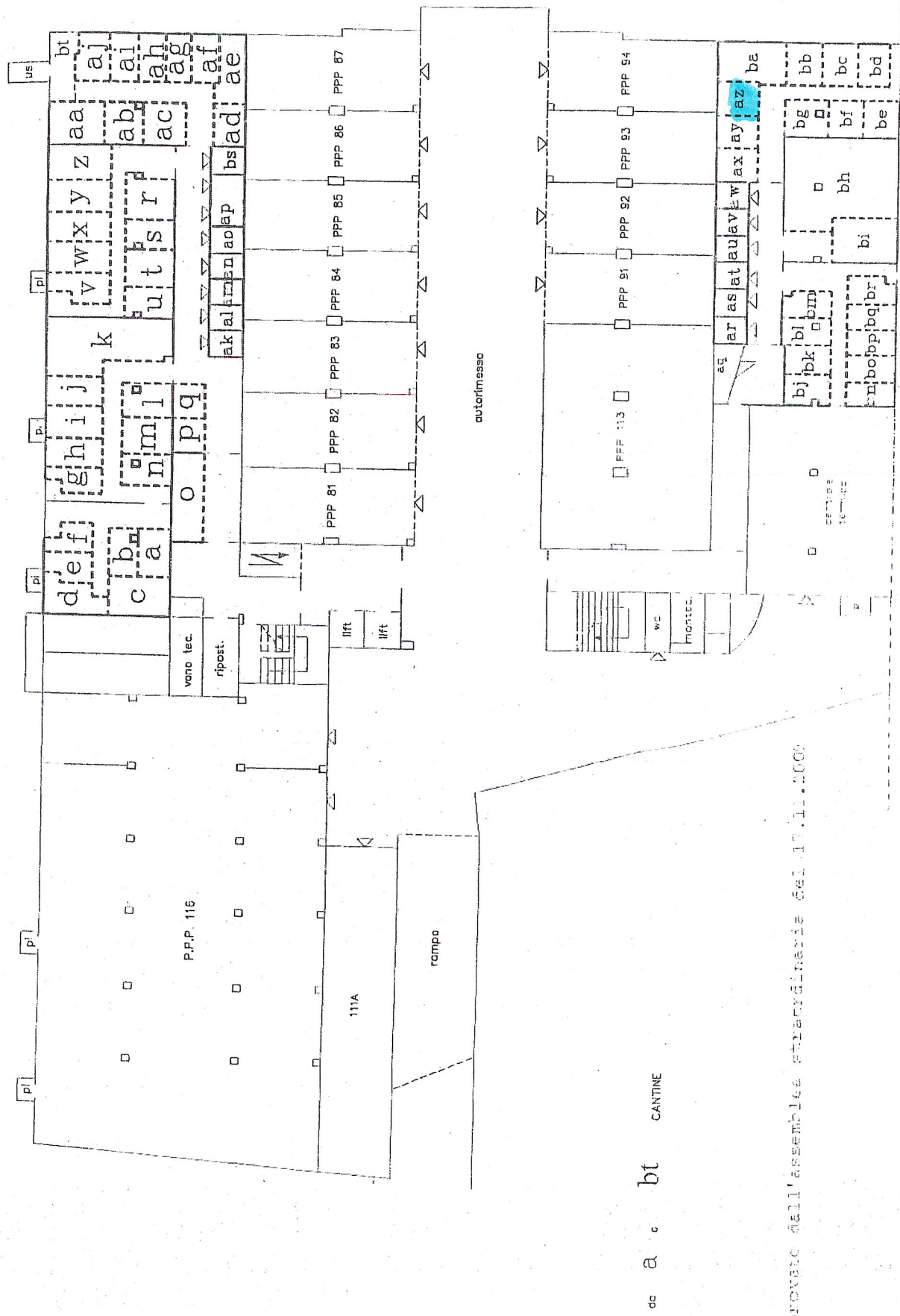


Condominio Residence Palace
Fondo base 91 RFD Lugano-Castagnola

Lista assegnazione cantine

Nr. App.	Proprietario	Cantina
1	DE AGOSTINI FINANCE (SUISSE) SA	AQ
2	DE AGOSTINI FINANCE (SUISSE) SA	BC
3	DE AGOSTINI FINANCE (SUISSE) SA	BB
4	IMMOBILIARE TIMBASA SA	BA
5	CIAMPOLI MARIO	BG
6	LOCATELLI MARIO	AZ
7	CAMOZZI THIERRY	BO
8	FONDO DI PREVIDENZA DEL PERSONALE DELLA CONTROLFIDA SA	BR
9	FONDO DI PREVIDENZA DEL PERSONALE DELLA CONTROLFIDA SA	BP
10	CONTROLFIDA SA	BN
11	CONTROLFIDA SA	BM
12	CONTROLFIDA SA	BQ
13	CONTROLFIDA SA	BJ
14	CONTROLFIDA SA	BK
15	CONTROLFIDA SA	BL
16	CONTROLFIDA SA	AR
17	CONTROLFIDA SA	AS
18	LEVI NORA	AM
19	BELLEBONO NICO	AJ
20	GIARDINI FAUSTA	AI
21	PASQUALI ANNARITA	AH
22	FAORO GIUSEPPE E ADRIANA	AG
23	IMMOBILIARE TIMBASA SA	AF
24	IMMOBILIARE TIMBASA SA	O
25	ROVEDA MARIE-CHRISTINE	Z
26	PELLEGRINI-CISLAGHI GIORGIO	R
27	URIO GIAMPAOLO MADELEINE	AE
28	MERLO ADRIANA	P
29	GRIPPA RITA	Q
30	VENTURI MARIA	AX
31	PEDRIOLI Willy & Irina	BE
32	IMMOBILIARE TIMBASA SA	BF
33	BONVINI LUCIANO	BD
34	IMMOBILIARE TIMBASA SA	AW
35	FRAPOLLI RENZO	AO
36	FRAPOLLI RENZO	F
37	IMMOBILIARE TIMBASA SA	B
38	BARBUTI OTTORINO	V
39	PEDRIOLI Willy & Irina	G
40	VIVANTE GIACOMO	H
41	IMMOBILIARE TIMBASA SA	N
42	IMMOBILIARE TIMBASA SA	M
43	RUSCA Roberto	X
44	GASPARINI WANDA	Y
45	GUINDANI ELENA	T
46	IMMOBILIARE TIMBASA SA	S

Piano sotterraneo



Approvato dall'assemblea straordinaria del 17.11.2009

CONDOMINIO RESIDENCE PALACE**LISTA D'ASSEGNAZIONE DEI POSTEGGI ESTERNI**

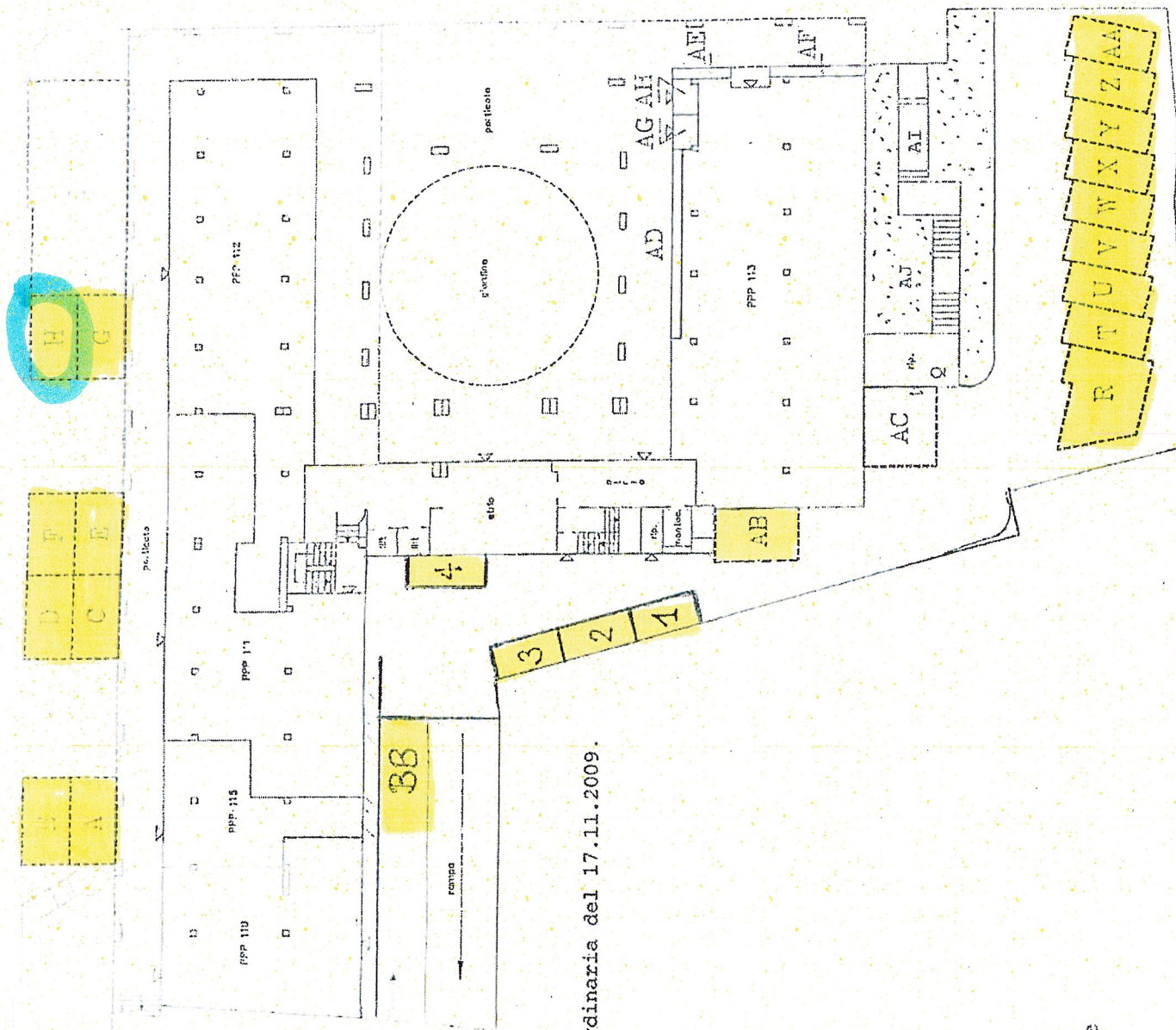
No.post.	Unità no.	fol. PPP
A	62	4680
B	61	4679
C	50	4668
D	48	4666
E	52	4670
F	112	4728
G	5	4623
H	6	4624
R	113	4729
T	80	4696
U	80	4696
V	80	4696
W	80	4696
X	80	4696
Y	80	4696
Z	80	4696
AA	80	4696
AB	113	4729
BB	111	4727
1		condominio
2		condominio
3		condominio
4		condominio

approvata dall'assemblea straordinaria del 17.11.2009

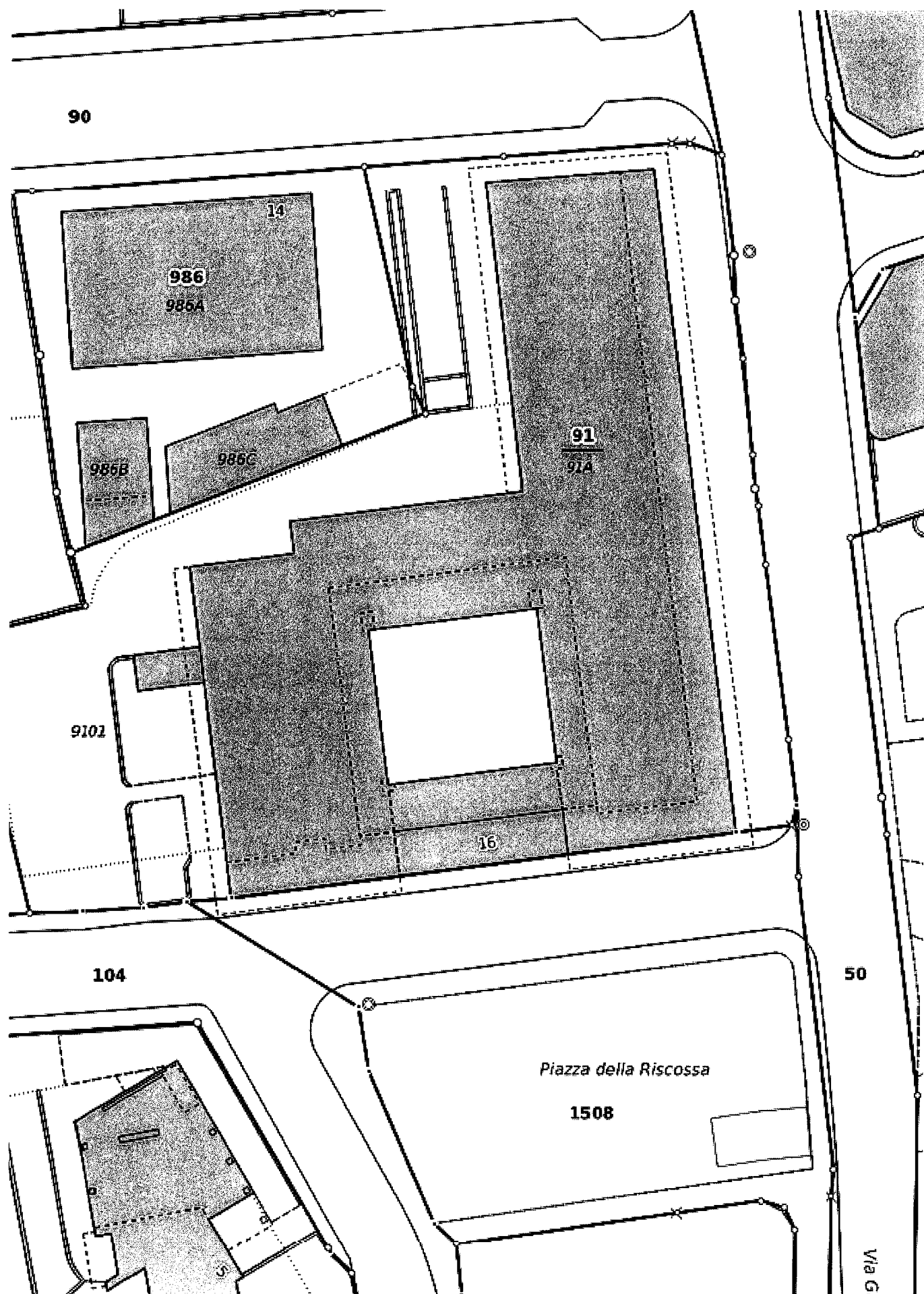
PIANO ASSEGNAZIONE POSTEGGI ESTERNI

VIA GENERALE ARCONI

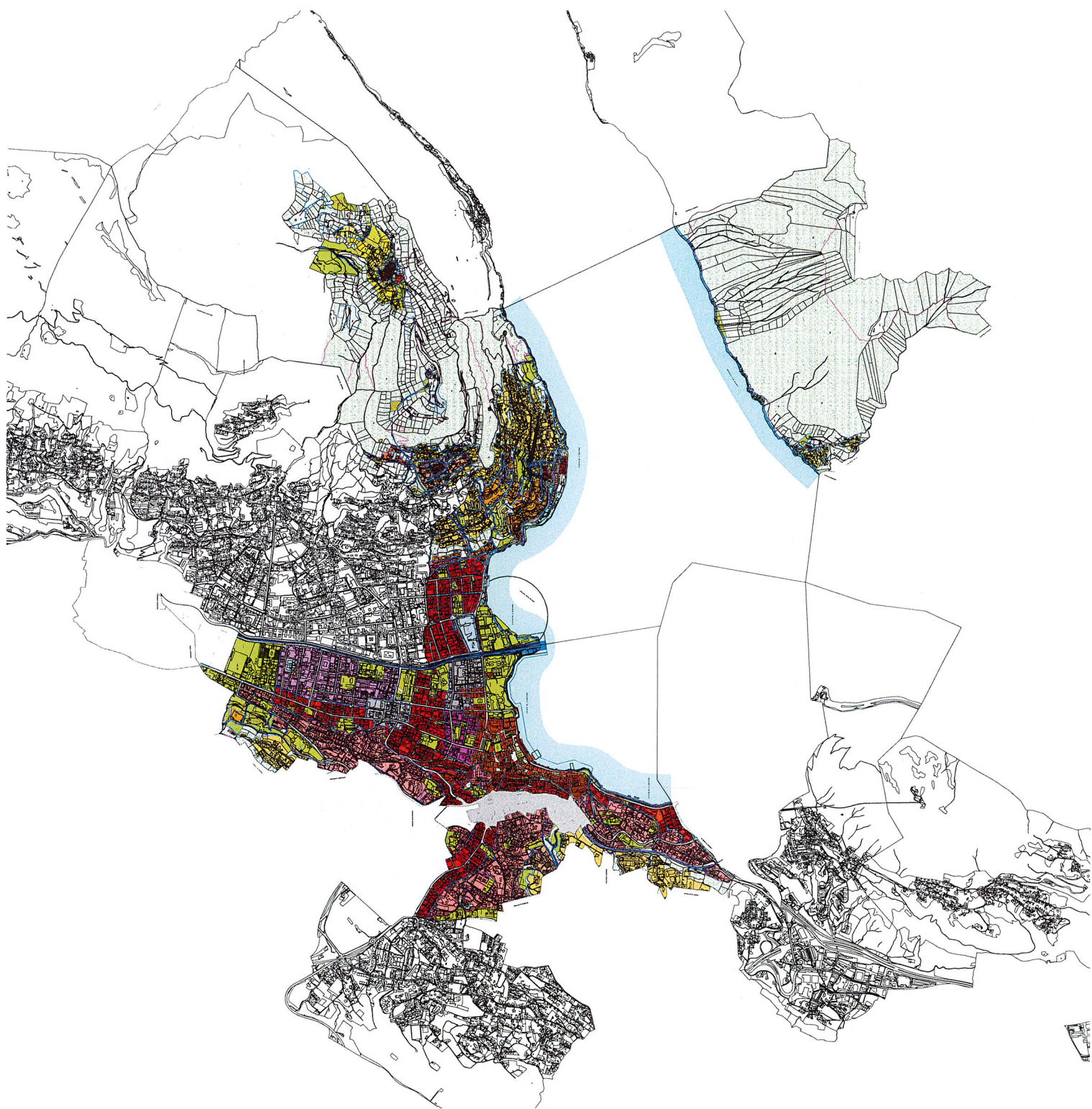
passaggio pedonale

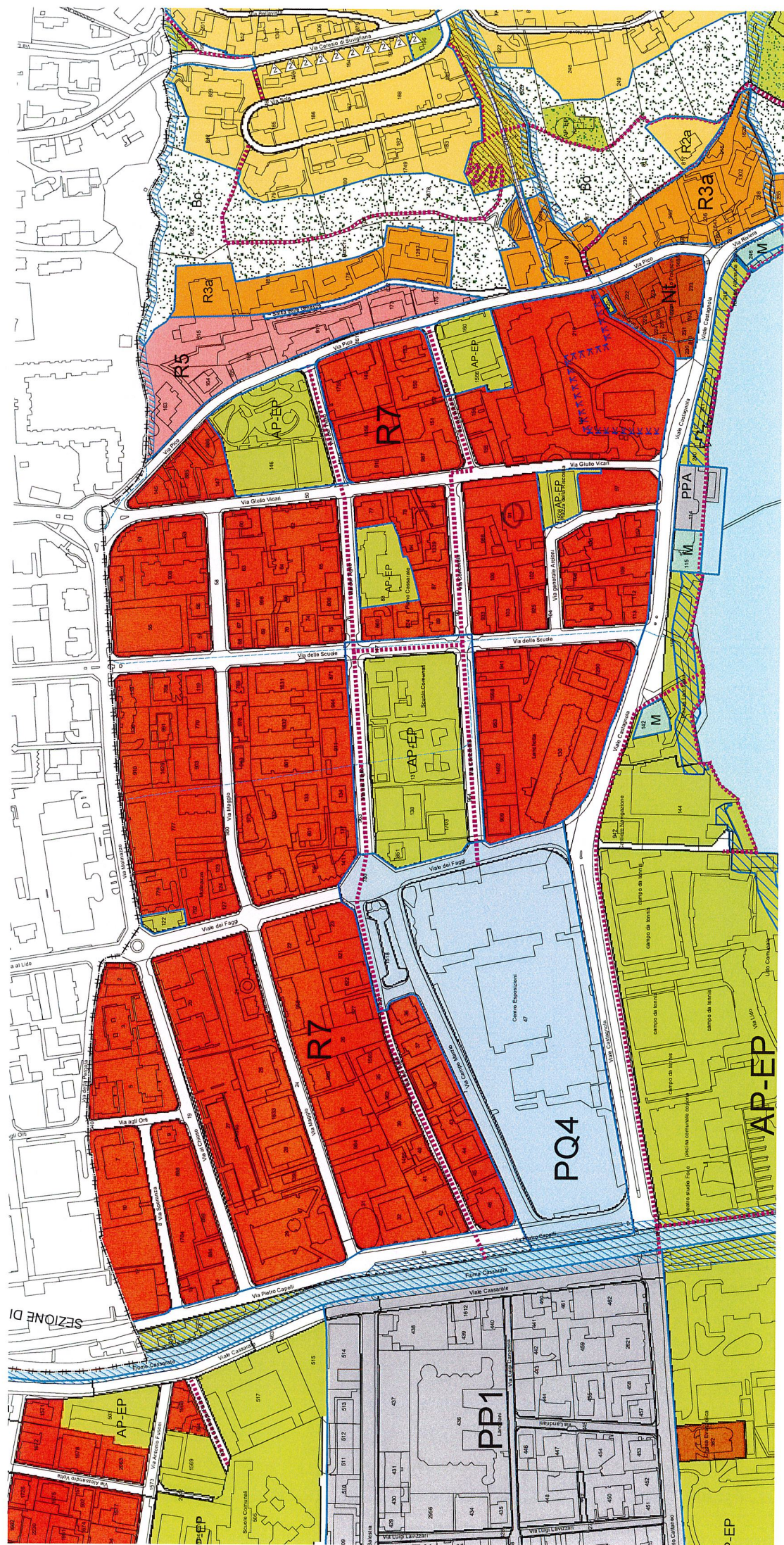


DOCUMENTAZIONE RICEVUTA DA UTC LUGANO



PLANIMETRIA, SCALA 1:500





tradizionale della zona ed impedisce la fruizione dell'elemento architettonico nel quale è inserito.

L'applicazione e la posa di elementi e impianti destinati alla pubblicità è permessa esclusivamente nella inquadratura delle vetrine e fino alla fascia marcapiano sopra il piano terreno.

Elementi in sporto o a bandiera possono essere ammessi soltanto in caso di provata utilità pubblica.

Sono riservate le norme previste dalla legislazione cantonale ed in specie dalla legge sulle insegne e scritte destinate al pubblico del 12.11.1954 e del relativo Regolamento di applicazione.

Domanda di costruzione

10. La domanda di costruzione preventiva o definitiva di cui alle cifre 2.1, 2.2 e 2.3 dovrà essere accompagnata da un rilievo completo dell'edificio in esame.

Per le edificazioni di cui alla cifra 2.4 il rilievo potrà essere limitato alla volumetria, ma dovrà essere accompagnato dal profilo e dal rilievo fotografico degli edifici vicini.

Nuove edificazioni

11. Per le edificazioni a nuovo la cui realizzazione si è conclusa dopo l'approvazione della revisione del PR, sino alla definizione del nuovo vincolo, sono possibili solo gli interventi di normale manutenzione e di riorganizzazione interna.

Art. 20

Zona Rn

È la zona di rispetto per la protezione esterna dei nuclei tradizionali.

In questa zona è vietato qualsiasi cambiamento dello stato fisico dei fondi che non sia in stretta relazione con la valorizzazione e la funzionalità dei nuclei e dei loro edifici.

Art. 21

Zona R7

1. Nel comprensorio della zona R7 sono concessi i seguenti parametri:
 - altezza massima: 22.70 m
 - indice di sfruttamento: 1.6
 - indice di occupazione: 40%
2. È richiesta un'area verde minima pari al 30% della SEN.
3. Per la parte della zona R7 delimitata con semplice tratteggio, il Municipio, sentito il parere della Commissione Costruzioni, può, in considerazione delle particolari condizioni ambientali, imporre deroghe alle norme per la zona, compensando le variazioni dell'altezza con un maggior o minore indice di occupazione, fermo stando l'indice massimo di sfruttamento pari a 1.6, ed il rispetto delle distanze di zona.

Resta riservato quanto previsto all'art. 15.

Art. 22

Zona R7a

1. Nel comprensorio della zona R7a sono concessi i seguenti parametri:
 - altezza massima: 22.70 m

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

Art. 14 bis 16 17 18

Prescrizioni contro l'inquinamento fonico

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.

Art. 15 19

Promozione dell'abitazione e del commercio

1. Nelle zone con grado di sensibilità al rumore II, allo scopo di promuovere l'abitazione e le attività commerciali, è concesso un supplemento alla SULAP e alla SULC (bonus) rispettivamente è imposta una diminuzione alla SULT (malus).

Il "bonus" e il "malus" raggiungono al massimo il 10% dell'IS della zona e sono calcolati proporzionalmente sulla base della tabella allegata alle presenti norme.

- 1.1 Il "bonus" raggiunge al massimo il 30% della SULAP nel caso siano sottoscritti gli accordi speciali fra il Comune e i proprietari privati previsti nel Regolamento comunale per la promozione dell'alloggio.
2. Per le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattazioni, ampliamenti di costruzioni o semplici cambiamenti di destinazione, oggetto di domanda di costruzione, è fatto obbligo di rispettare le percentuali minime di superficie utile lorda:
 - per l'abitazione primaria (SULAP)
 - alberghiera (SULA)
 - commerciale (SULC)

fissate nel "Piano delle destinazioni residenziali, alberghiere, degli esercizi pubblici e istituti sociali" per rapporto alla SUL concessa per i singoli fondi.

Nei nuclei tali superfici sono determinate in percentuale alla superficie utile lorda esistente o definita nei piani.

Non sono soggetti al rispetto delle percentuali minime qualsiasi riattazione e gli ampliamenti limitati, funzionalmente necessari, quando non cambia la destinazione.

È riservato quanto esposto all'art. 6 quater cpv. 3.

- 2.1 Nelle zone nelle quali il Piano delle destinazioni impone la presenza di una percentuale minima di SULAP, su tale percentuale l'IS concesso per la zona è aumentato del 10%.
3. Per consentire il raggiungimento dell'IS maggiorato, l'IO può essere superato, purché rimanga rispettata la percentuale di area verde prevista per la zona.

Art. 15 bis 20

**Residenza
primaria -
definizione**

1. Un'abitazione è considerata residenza primaria quando è adatta a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel comune o vi risiede per lunghi periodi di studio o di lavoro.
2. La nozione di domicilio è stabilita dal codice civile svizzero.

Art. 15 ter 21

**Disciplinamento
delle residenze
primarie nella
zona R2b**

1. Per le abitazioni primarie, il bonus viene aumentato fino al 50%.
2. Il presente articolo si applica alle nuove costruzioni, alle riattazioni ed ai cambiamenti di destinazione.

Art. 16 22

**Distanze dai
confini privati, fra
edifici e dalla
vegetazione**

- 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. Deroche sino ad una distanza di 4

CITTÀ DI



COPIA
LUGANO

DICASTERO DEL TERRITORIO

Lugano, 21 novembre 2003
BIJ/MOA/maa

Brevi manu
Spettabile Studio
Probst-Pozzoli
Via Dufour 2

6900 Lugano

Oggetto: particella no. 91 di Lugano sez. Castagnola in Piazza della Riscossa 16; residenza secondaria PPP 4624

Egregi Signori,

con riferimento alla vostra richiesta del 18 u.s. vi informiamo che il Piano regolatore prevede per lo stabile sulla citata particella l'obbligo di destinare almeno il 50% della SUL a residenza primaria (SULAP).

In base ad una distinta fornitaci a settembre 2000 dall'amministratore del condominio e a seguito delle opportune verifiche effettuate si è potuto constatare che la SULAP dell'edificio è pari al 45.36%; ne consegue che la SULAP esistente non può essere ulteriormente diminuita.

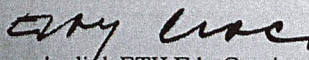
Tuttavia nel caso specifico la trasformazione in abitazione secondaria della PPP 4624, precedentemente destinata ad uffici, non produce una riduzione della SULAP.

Vi possiamo pertanto confermare che un'eventuale autorizzazione LAFE, quale residenza secondaria per la PPP 4624 di 5.860/1000 dello stabile sulla particella 91 di Lugano sez. Castagnola non è in contrasto con le norme di diritto pubblico.

Con stima.

DICASTERO DEL TERRITORIO

Il Direttore:


arch. dipl. ETH Edy Croci

STUDIO LEGALE NOTARILE PROBST-POZZOLI

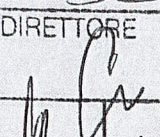
CH-6901 LUGANO, Via Dufour 2 C.P. 3198 No. IVA 422.270 Tel. 091 922 08 61/62 Fax 091 922 08 15
E-mail: avv.probst.pozzoli@ticino.com

RODOLFO POZZOLI
avvocato e notaio
successore avv. Giuliano Pozzoli

Dr. GASTONE PROBST
avvocato e notaio

ROBERTA BERNASCONI
avvocato e notaio
mediatrice familiare

Lod.
Ufficio del territorio
del Comune di Lugano
6900 Lugano

CITTÀ DI LUGANO	
UFFICIO DEL TERRITORIO	
R.	19 NOV. 2003
No.	3538
DIRETTORE	VICE DIR.
	
MOA	2049

RP/ac

6901 Lugano,

18 novembre 2003

Appartamento N. 6 foglio PPP 4624 quota di 5.860/1000 fondo base No. 91 Lugano-Castagnola, Piano Cassarate di proprietà della spett. Controlfida (Suisse) SA, Lugano

Egregi Signori,

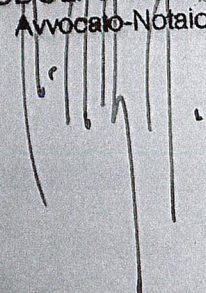
la spett. Controlfida (Suisse) SA Lugano proprietaria dell'appartamento indicato a margine, desidera venderlo a un cittadino straniero domiciliato all'estero.

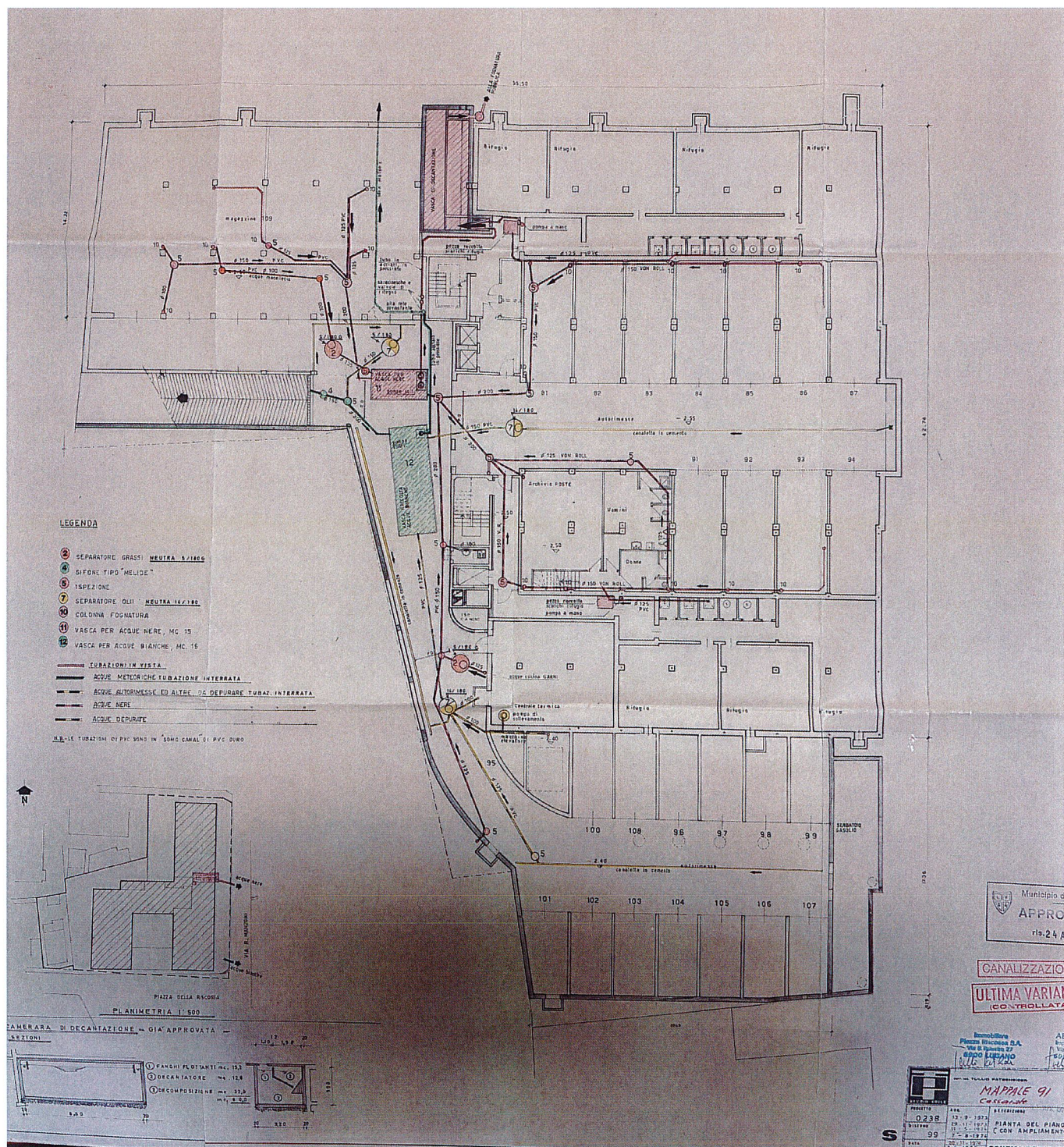
Per poter completare la domanda all'Autorità competente ci occorre una vostra dichiarazione che attesti che l'eventuale autorizzazione LAFE, quale residenza di vacanza, non è in contrasto con le norme di diritto pubblico vigenti.

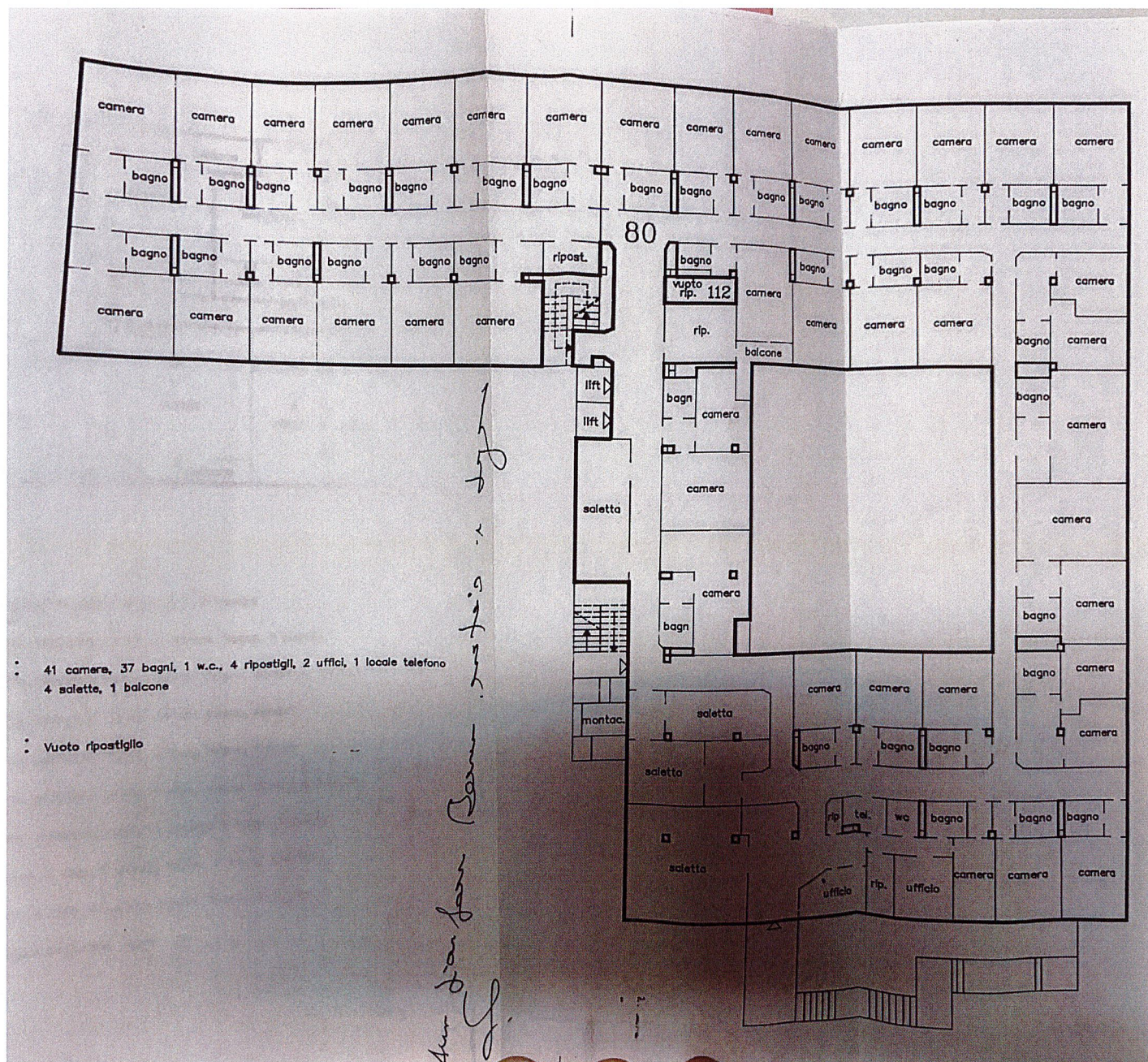
Quando il documento sarà pronto, vogliate telefonarci (091 922.08.61 signora Adriana) che passeremo personalmente a ritirarlo pagando le vostre spese.

Nell'attesa cordialmente salutiamo.

RODOLFO POZZOLI
Avvocato-Notaio

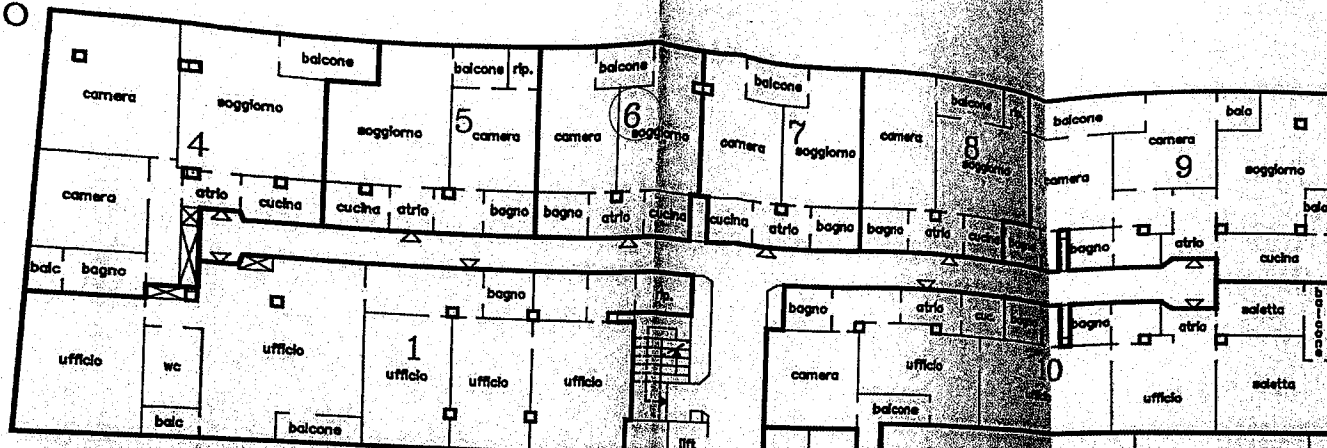






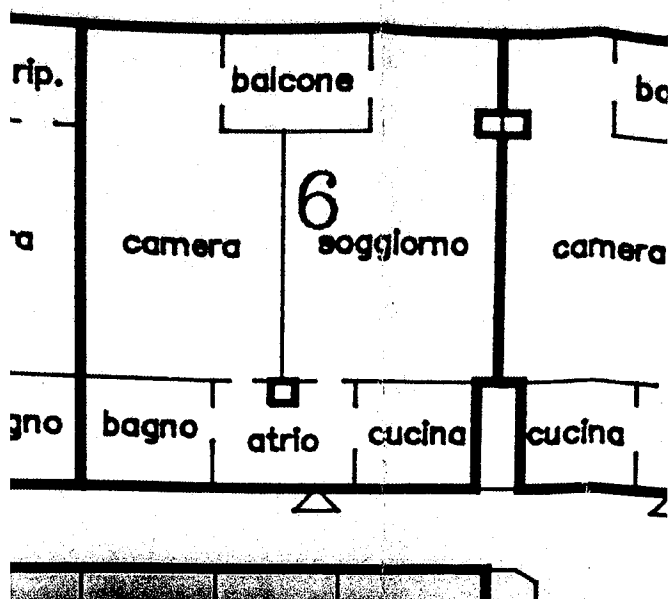
PIANTA PIANO PRIMO

ondo
10



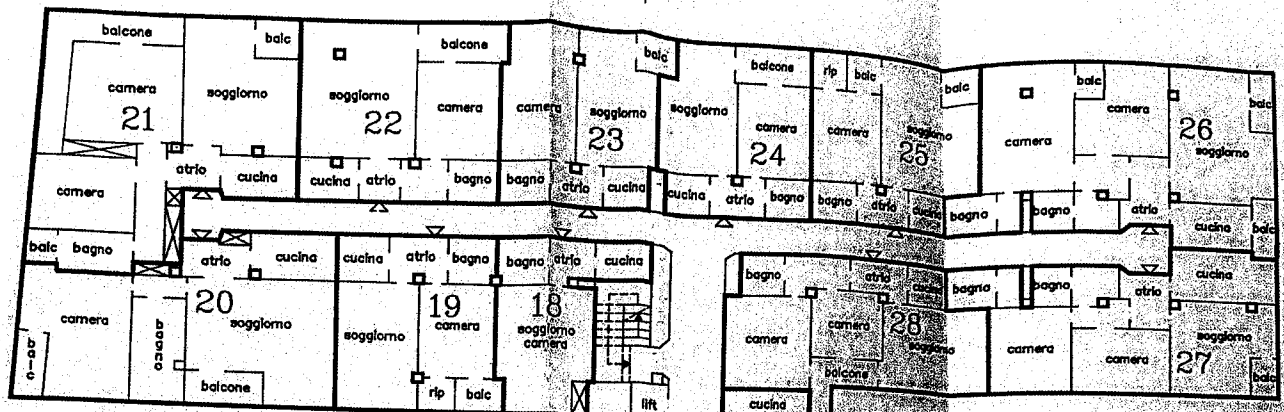
- 1: 5 uffici, ripostiglio, bagno, w.c., 2 balconi
 4: Atrio, soggiorno, cucina, 2 camera, bagno, 2 balconi
 5: Atrio, soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio, balcone
 6: Atrio, soggiorno, cucina, camera, bagno, balcone
 7: Atrio, soggiorno, cucina, camera, bagno, balcone
 8: Atrio, soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio, balcone
 9: Atrio, soggiorno, cucina, 2 camera, 2 bagno, 2 balconi
 10: 2 atrio, 1 ufficio, 2 salette, cucina, 2 bagni, 2 balconi
 13: Atrio, 2 uffici, 2 camera, 2 bagno, 2 balconi
 75: soggiorno-camera, bagno

PIANTA PIANO SECONDO



DETTAGLIO PPP 4624

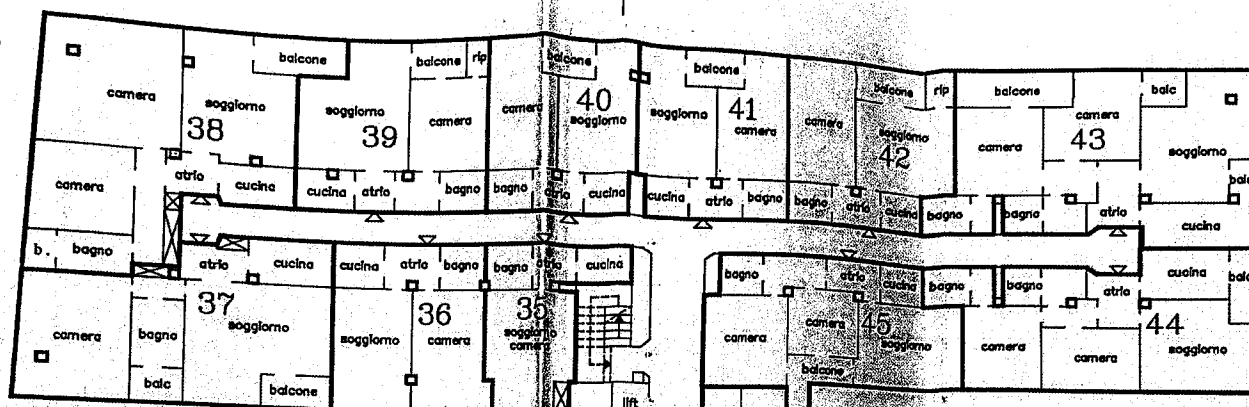
no
zo



- 18: Atrio, soggiorno-camera, cucina, bagno
- 19: Atrio, soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio, balcone
- 20: Atrio, soggiorno, cucina, camera, bagno, 2 balconi
- 21: Atrio, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, 3 balconi
- 22: Atrio, soggiorno, cucina, camera, bagno, balcone
- 23: Atrio, soggiorno, cucina, camera, bagno, balcone
- 24: Atrio, soggiorno, cucina, camera, bagno, balcone
- 25: Atrio, soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio, 2 balconi
- 26: Atrio, soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni, 3 balconi
- 27: Atrio, soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni, balcone
- 28: Atrio, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, balcone
- 29: Atrio, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno
- 30: Atrio, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, balcone
- 31: Atrio, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, balcone
- 32: Atrio, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, balcone
- 33: Atrio, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, balcone

PIANTA PIANO TERZO

quarto
iano

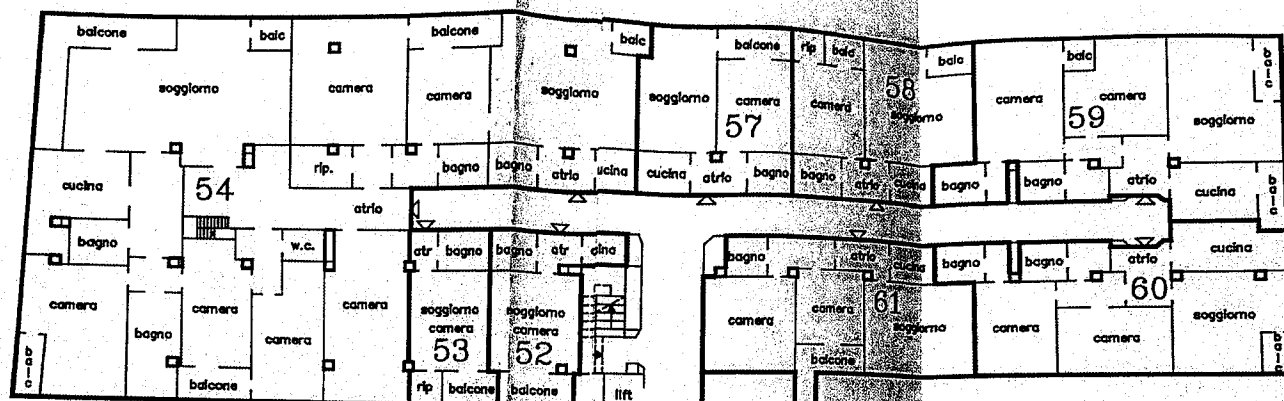


- P.P. 35: Atrio, soggiorno-camera, cucina, bagno
- P.P. 36: Atrio, soggiorno, cucina, camera, bagno
- P.P. 37: Atrio, soggiorno, cucina, camera, bagno, 2 balconi
- P.P. 38: Atrio, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, 2 balconi
- P.P. 39: Atrio, soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio, balcone
- P.P. 40: Atrio, soggiorno, cucina, camera, bagno, balcone
- P.P. 41: Atrio, soggiorno, cucina, camera, bagno, balcone
- P.P. 42: Atrio, soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio, balcone
- P.P. 43: Atrio, soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni, 3 balconi
- P.P. 44: Atrio, soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni, balcone
- P.P. 45: Atrio, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, balcone
- P.P. 46: Atrio, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno
- P.P. 47: Atrio, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, balcone
- P.P. 48: Atrio, soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni, balcone
- P.P. 49: Atrio, soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni, balcone
- P.P. 50: Atrio, soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio, balcone
- P.P. 51: Atrio, soggiorno-camera, cucina, bagno, balcone

PIANTA PIANO QUARTO

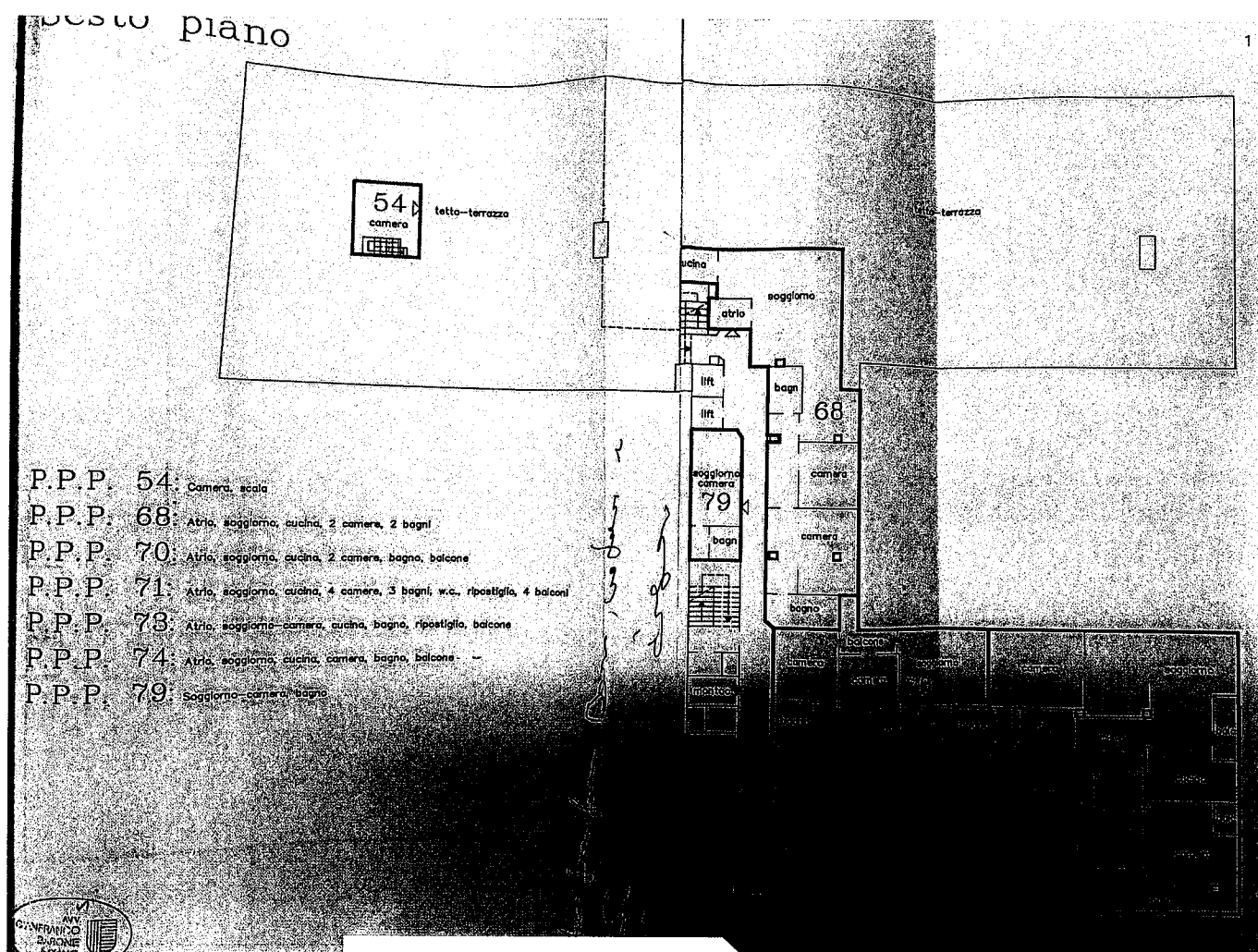
to piano

9



- 52 : Atrio, soggiorno-camera, cucina, bagno, balcone
- 53 : Atrio, soggiorno-camera, bagno, ripostiglio, balcone
- 54 : 2 atrii, 2 soggiorni, 2 cucine, 6 camere, 4 bagni, w.c., ripostiglio, 6 balconi
- 57 : Atrio, soggiorno, cucina, camera, bagno, balcone
- 58 : Atrio, soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio, 2 balconi
- 59 : Atrio, soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni, 3 balconi
- 60 : Atrio, soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni, balcone
- 61 : Atrio, soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni, balcone
- 62 : Atrio, corridoio, 12 uffici, reception, sala d'attesa, cucina, 2 ripostigli, 6 wc, 6 balconi
- 6A : Cucina - Locale accessoriato alla P.P.R. 12

PIANTA PIANO QUINTO



PIANTA PIANO SESTO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





































