



VENDESI

CH-6974 Aldesago, Via al Bosco 53

Villa Panoramica da Ristrutturare ad Aldesago – Monte Brè, Lugano

CHF 1'980'000.-

SEQUIA
CONSULTING

Descrizione

In una delle zone più esclusive e panoramiche di Lugano, sul soleggiato versante del Monte Brè, proponiamo in vendita un'interessante villa indipendente da ristrutturare, con vista mozzafiato sul lago di Lugano e le montagne circostanti.

Questa proprietà rappresenta un'opportunità rara per chi desidera realizzare una villa da sogno in una delle località più ambite del Ticino, unendo tranquillità, natura e una vista impareggiabile.

Caratteristiche principali:

- **Posizione prestigiosa:** situata ad Aldesago, in una zona residenziale di alto livello, con esposizione ideale e privacy garantita
- **Superficie terreno:**
 - 1'955 m² edificabili
 - 3'062 m² di bosco privato
- **Superficie abitativa:** circa 350 m²
- **Anno di costruzione:** tra il 1961 e il 1970
- **Piscina privata:** 18 m² (attualmente da ripristinare)
- **Posteggi:**
 - 2 posti auto in garage
 - 2 posti auto coperti (carport)
 - Numerosi ulteriori posteggi lungo la strada privata
- **Riscaldamento:** a nafta, con radiatori

Punti di forza:

- Vista panoramica dominante sul lago, sulla città e sulle montagne
- Grande potenziale di ristrutturazione o sviluppo architettonico
- Terreno ampio con zone verdi e aree boschive di proprietà
- Accesso comodo e riservato

Dati generali

Disponibilità	Immediata	Impianto di riscaldamento	Radiatore
Tipo	Villa	Superficie abitabile	350 m²
Riferimento	0061	Superficie terreno	5'017 m²
Anno costruzione	1970	Parcheggi	4
Tipo di riscaldamento	Nafta		

Prezzo dell'oggetto	CHF 1'980'000.-
Numero posti auto	
Totale (incl.)	4x

Comodità

Dintorni

> Montagne

> Lago

Esterno

> Piscina

Interno

> Garage

Stato

> Da ristrutturare

Vista

> Lago

> Montagne

Vista esteriore











Contatto

Sequoia Consulting Sagl

Via Vedeggi 66b
6983 Magliaso

Tel.: +41 78 637 66 15
fabio@sequoiaconsulting.ch
<http://sequoiaconsulting.ch>

Il tuo consulente

Signor André Schmalzbauer
as@sequoiaconsulting.ch
Cel.: +41 79 304 66 54

Note

1:1000

Scala 1:1000

IMMOBILIARE VESA SA
Via Soave 2 / c.p. 3455
6901 LUGANO
Tel. (091) 23 73 71
Fax (091) 22 00 15

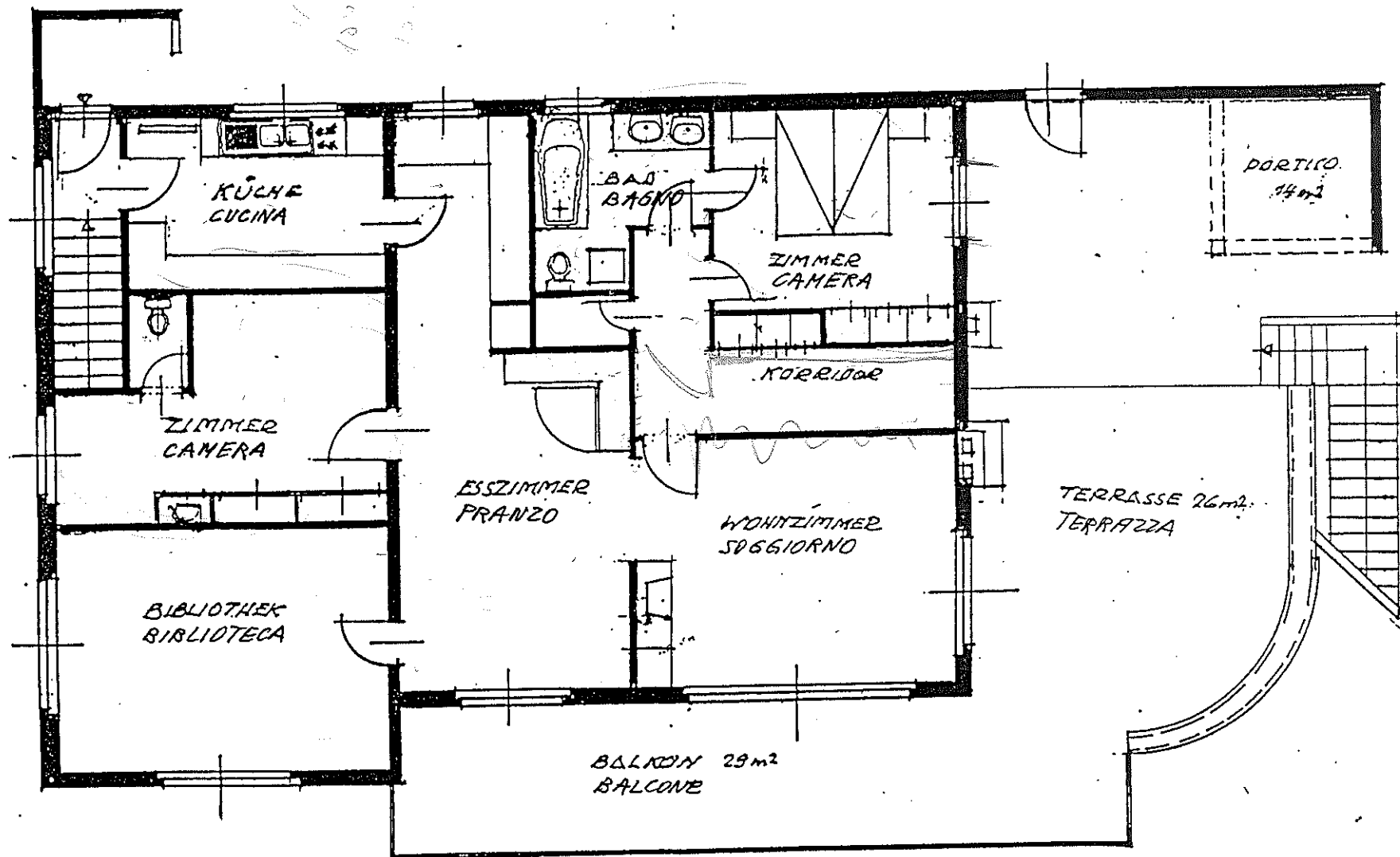
1.350.000
(300.000)
COMUNE

D I



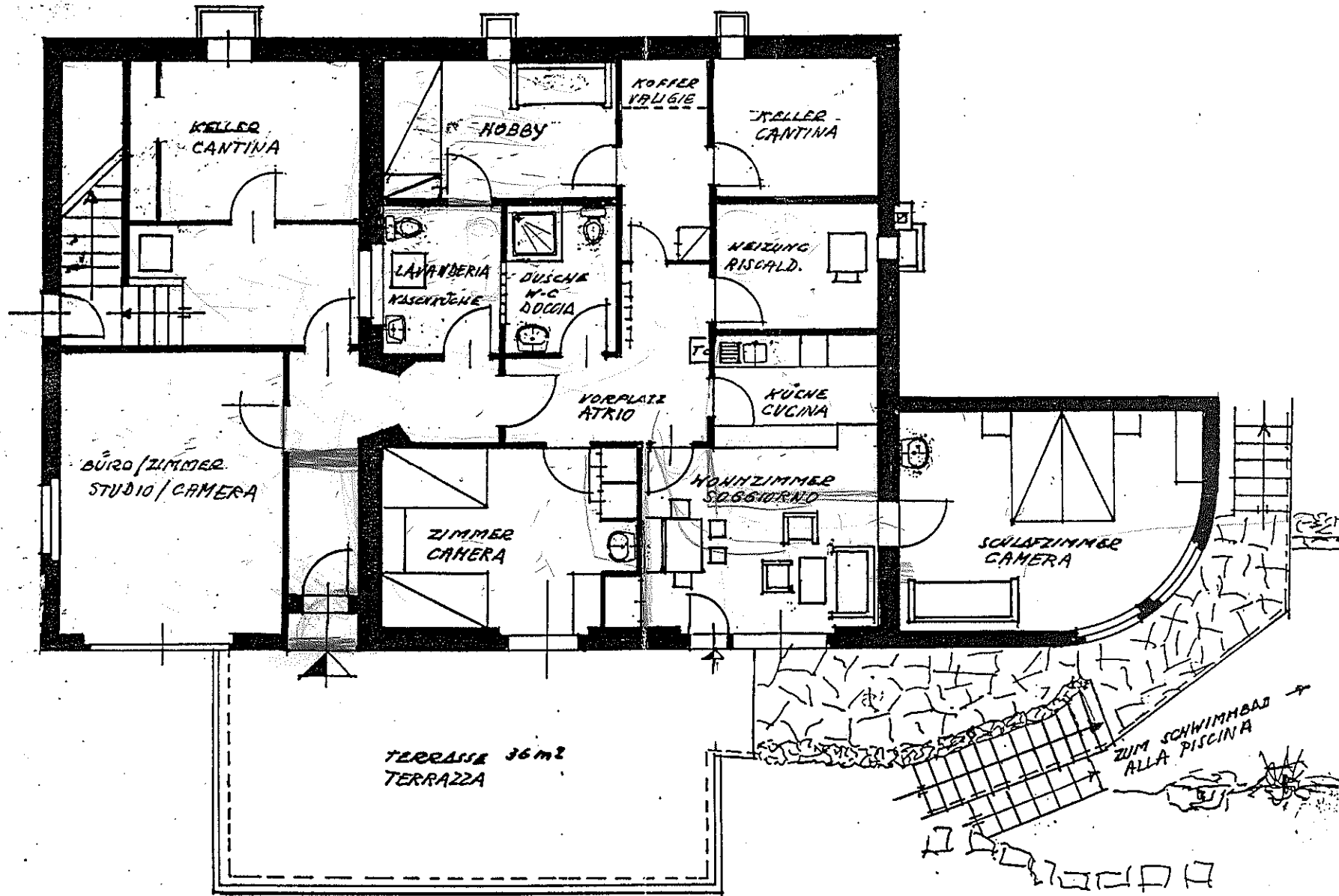
5. ZIMMER WOHNUNG

ALDESAGO



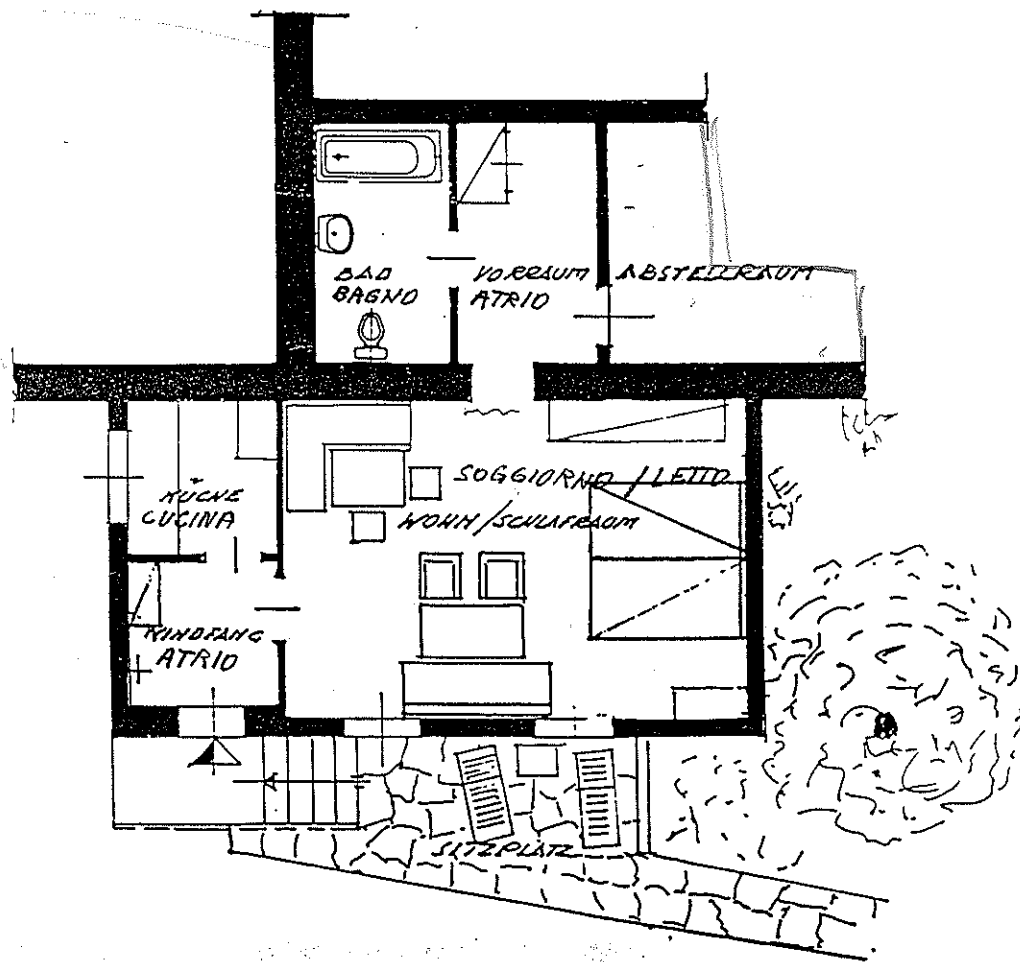
4 ZIMMER - WOHNUNG

6974 ALDESAGO

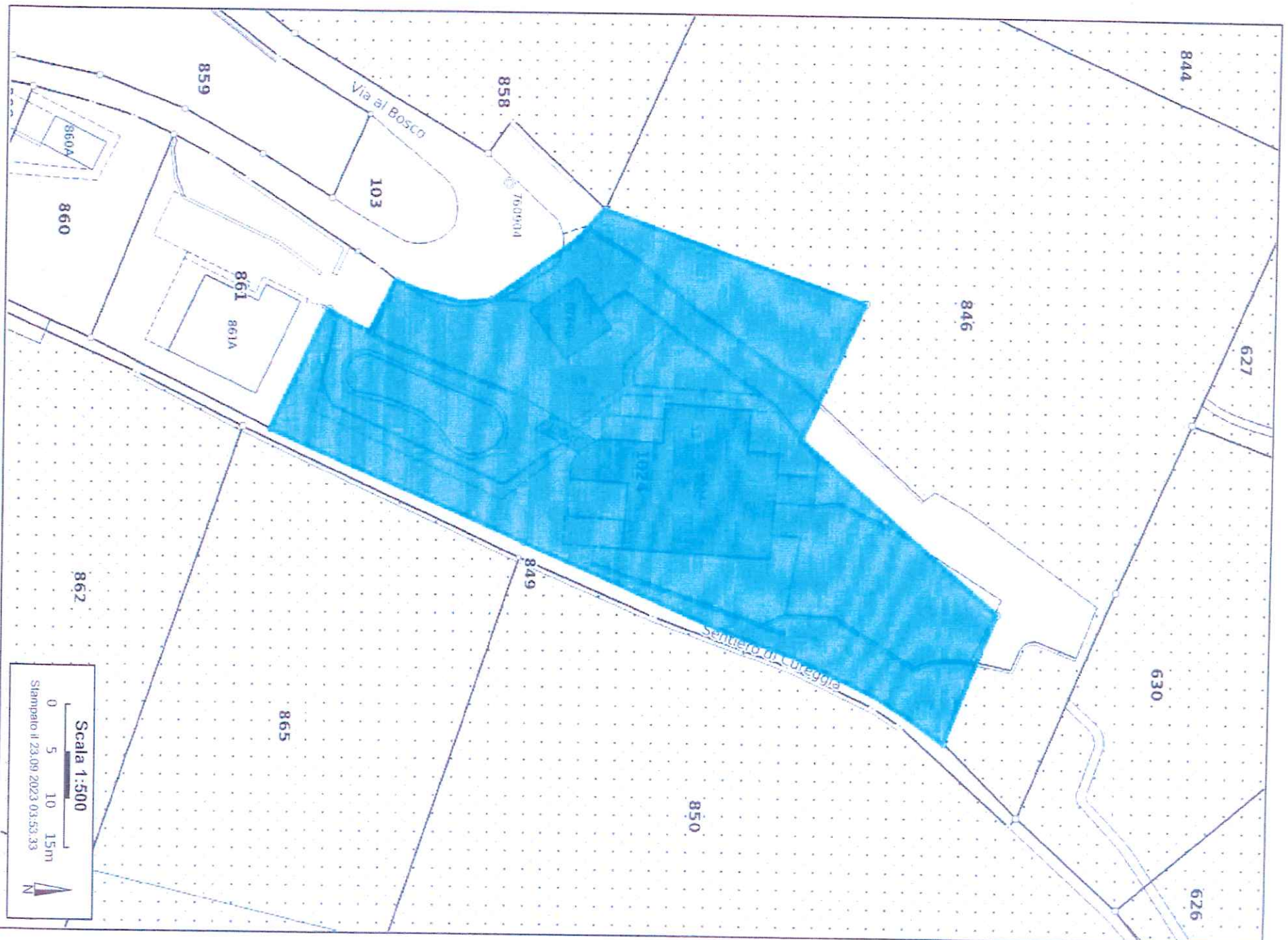


1 ZIMMER APARTEMENT

6974 ALDESAGO

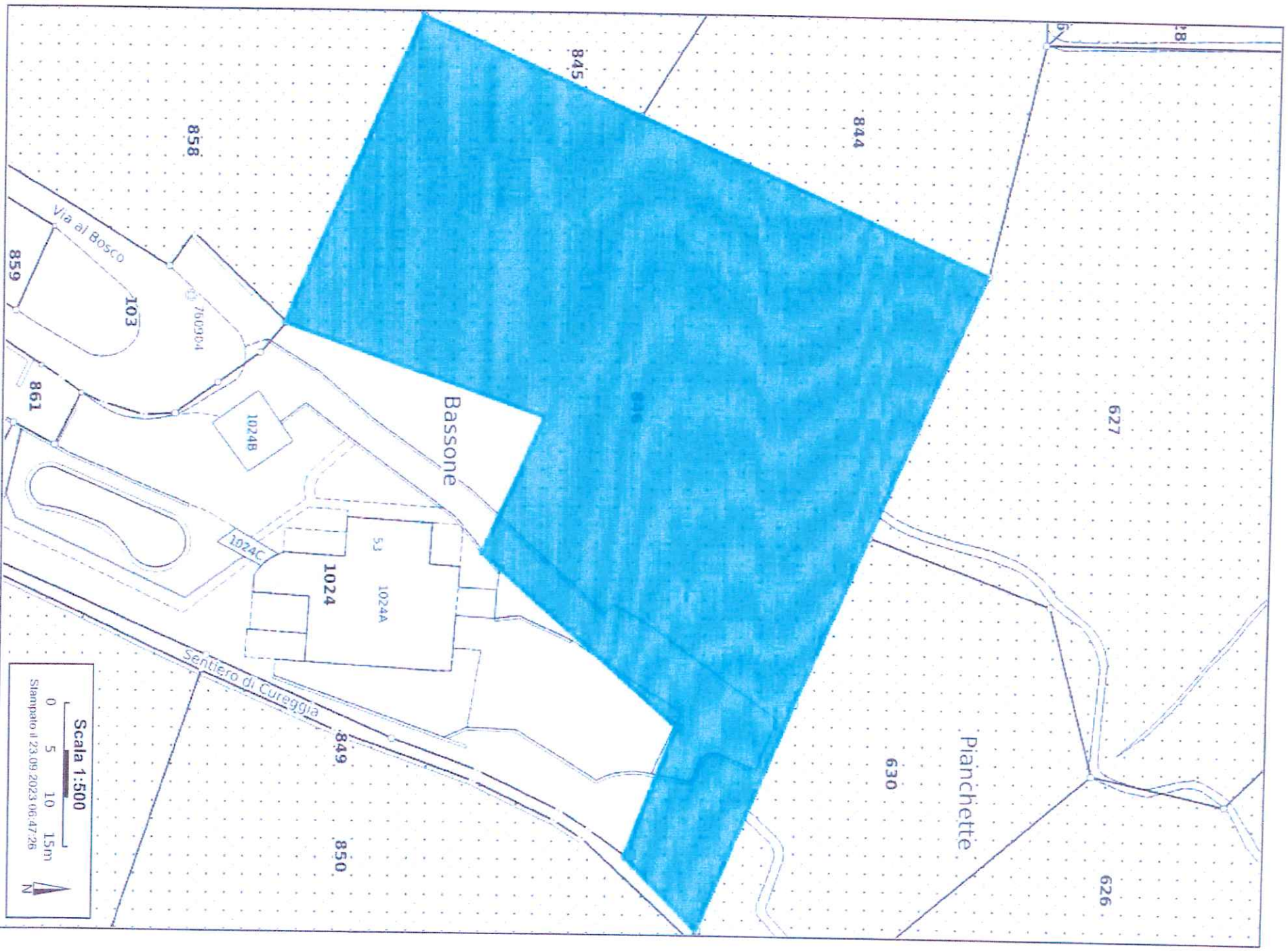


Casa	230 m2
autorimessa	40 m2
giardino	1640 m2
bosco	965 m2
piscina	48 m2
portico	12 m2
bosco	2100 m2
	5035 m2
=====	



Repubblica e Cantone
Ticino

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

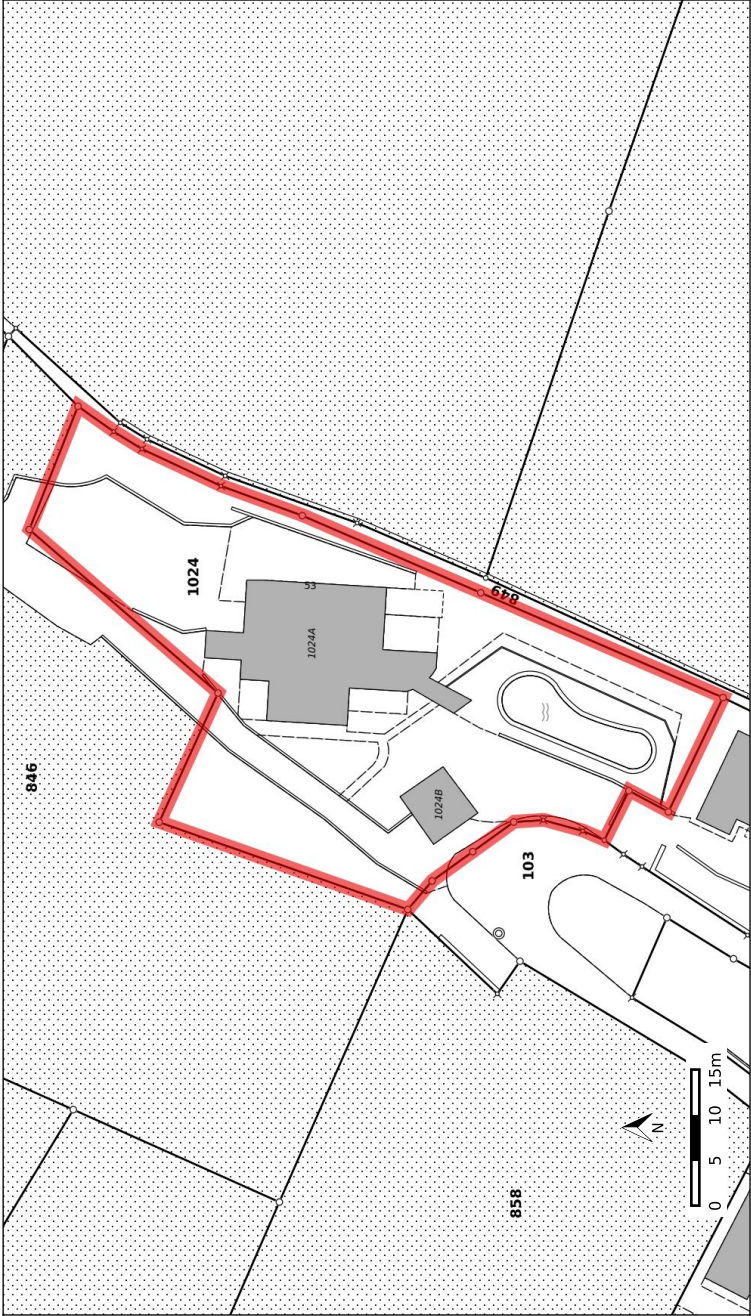


Repubblica e Cantone
Ticino

<https://map.geo.ti.ch> è una piattaforma pubblica accessibile per la ricerca di geoinformazioni. Nonostante si preli
grande attenzione all'accuratezza delle informazioni pubblicate, l'Amministrazione cantonale declina ogni
responsabilità per la correttezza, l'attualità, l'affidabilità e la completezza di tali informazioni. Fonte:
Amministrazione cantonale e Ufficio federale di topografia svizzero.
<https://www4.ti.ch/dt/sg/sat/geo/temi/geoportale-tema/geoportalecondizioni-utilizzo>



Estratto del Catasto delle restrizioni di diritto pubblico della proprietà (Catasto RDPP)



Numero del fondo		1024
Tipo di fondo	Bene immobile	
E-GRID	CH670709290234	
Comune (N. UST)	Lugano (5192)	
Sezione	Brè	
Superficie	1955 m²	
Stato della misurazione ufficiale	02.04.2025	

Numero dell'estratto	6a43b3ba-91ff-4d1c-ad05-4c0f0cd2d73f	
Data di redazione dell'estratto	03.04.2025	
Organo responsabile del Catasto	Ufficio della geomatica Via Franco Zorzi 13 6501 Bellinzona https://www4.ti.ch/dt/sg/sai/lugeo/ufficio/	



Panoramica dei temi RDPP

Restrizioni della proprietà che riguardano il fondo 1024 a Lugano, Brè

Nessun tema interessato per questo terreno.

Restrizioni della proprietà che non riguardano il fondo

- Aree pianificate dai progetti stradali cantonali
- Piani cantonali con autorizzazione a costruire
- Zone riservate per le strade nazionali
- Allineamenti per le strade nazionali
- Zone riservate per gli impianti ferroviari
- Allineamenti per gli impianti ferroviari
- Zone riservate per gli impianti aeroportuali
- Allineamenti per gli impianti aeroportuali
- Piano delle zone di sicurezza
- Catasto dei siti inquinati
- Catasto dei siti inquinati nel settore militare
- Catasto dei siti inquinati nel settore degli aeroporti civili
- Catasto dei siti inquinati nel settore dei trasporti pubblici
- Zone di protezione delle acque sotterranee
- Aree di protezione delle acque sotterranee
- Riserve forestali
- Zone riservate per linee con una tensione nominale pari o superiore a 220 kV
- Allineamenti per impianti a corrente forte
- Decreti di protezione

Restrizioni della proprietà per le quali non sono ancora disponibili dati

- Zone di pianificazione
- Piani di utilizzazione (cantonali/comunali)
- Spazio riservato alle acque
- Gradi di sensibilità al rumore (in zone d'utilizzazione)
- Margini statici della foresta
- Linee di distanza dalla foresta



Informazioni generali

Il contenuto del Catasto RDPP si considera noto. Il Canton Ticino non può essere ritenuto responsabile per la precisione e l'affidabilità dei documenti legislativi in formato elettronico. L'estratto ha carattere puramente informativo e non è in particolare costitutivo di diritti e obblighi. Sono considerati determinante i documenti approvati o pubblicati passati in giudicato. Ulteriori informazioni relative al Catasto RDPP sono disponibili su www.cadastre.ch

Restrizioni della proprietà nel registro fondiario

Oltre alle informazioni contenute nel presente estratto, le restrizioni della proprietà possono essere annotate anche nel registro fondiario.

Clausola di esclusione della responsabilità relativa al catasto dei siti inquinati (CSIN)

Il catasto dei siti inquinati (CSIN) è stato elaborato sulla base dei criteri definiti dall'Ufficio federale dell'ambiente (UFAM) e viene continuamente aggiornato sulla base delle nuove conoscenze ottenute (p.es. in seguito a indagini). Le superfici riportate nel CSIN possono discostarsi dalla portata dell'inquinamento effettivo. Se un fondo non figura nel CSIN, non esiste alcuna garanzia assoluta che l'area sia libera da inquinamento dovuto a rifiuti o sostanze nocive. I siti sfruttati per finalità ferroviarie, militari o relative all'aviazione civile rientrano nella sfera di competenze della Confederazione.

Informazione sul tema delle linee di distanza dalla foresta

Le linee di distanza dalla foresta in Ticino non vengono rilevate geometricamente, ma sono tuttavia presenti in forma generale-astratta nelle rispettive norme d'attuazione comunale. Nel Catasto RDPP questo tema viene pertanto considerato come disponibile per i Comuni-Sezioni dove è disponibile il tema dei Piani di utilizzazione comunali (Piani regolatori).

Informazione sul tema degli allineamenti per le strade nazionali

Per i nuovi tratti integrati nella rete delle strade nazionali secondo l'articolo 8a capoverso 1 LSN gli allineamenti e le linee di arretramento stabiliti secondo il diritto cantonale si applicano fino alla determinazione legale degli allineamenti delle strade nazionali.

Per ottenere un estratto
aggiornato del Catasto
RDPP, si prega di
scansionare il codice QR.



Termini e abbreviazioni

Allineamenti per gli impianti aeroportuali: Non possono essere apportate modifiche strutturali tra gli allineamenti né adottate altre misure che sono in contrasto con lo scopo delle strutture aeroportuali esistenti o future.

Allineamenti per gli impianti ferroviari: Non possono essere apportate modifiche strutturali tra gli allineamenti o adottate altre misure che contraddicano lo scopo degli impianti ferroviari esistenti o futuri.

Allineamenti per impianti a corrente forte: Non possono essere apportate modifiche strutturali tra gli allineamenti o adottate altre misure che contraddicano lo scopo degli impianti ad alta tensione esistenti o futuri.

Allineamenti per le strade nazionali: Quando il percorso stradale previsto è noto in via definitiva, su entrambi i lati della strada sono definiti gli allineamenti. Questi allineamenti consentono di tener conto delle esigenze di sicurezza del traffico e di igiene abitativa, nonché delle esigenze di un eventuale futuro ampliamento della strada. Non si possono costruire nuovi edifici tra gli allineamenti senza autorizzazione, né si possono effettuare ristrutturazioni degli edifici esistenti, anche se questi si estendono solo parzialmente all'interno degli allineamenti.

Aree di protezione delle acque sotterranee: Area delimitata dai Cantoni, importante per il futuro sfruttamento e l'alimentazione della falda freatica, in cui non possono essere costruiti edifici o impianti né essere eseguiti lavori che possano pregiudicare i futuri impianti di sfruttamento o alimentazione.

Aree pianificate dai progetti stradali cantonali: Piano di utilizzazione che determina i limiti e le destinazioni delle superfici pianificate, in particolare della strada, così come le eventuali linee di arretramento o di allineamento.

Base legale: Legge, ordinanza ecc., che sono generali-estratti (generalmente estratti per la persona sconosciuta, perché il perimetro è definito senza carta) e che sono stati emanati a livello federale, cantonale o comunale e costituiscono semplicemente una base giuridica generale per la restrizione della proprietà. La base giuridica non fa parte del Catasto RDPP. Tuttavia, il Catasto RDPP contiene riferimenti alla base giuridica corrispondente.

Catasto dei siti inquinati: Il catasto contiene discariche e altri siti inquinati da rifiuti, che vengono bonificati se provocano effetti dannosi o fastidiosi o se esiste il rischio concreto che tali effetti si verifichino. L'autorità identifica i siti inquinati valutando le informazioni esistenti come carte, elenchi e comunicazioni. Essa iscrive nel catasto i siti per i quali è provato o molto probabile che si verifichi un effetto inquinante.

Catasto RDPP: Catasto delle restrizioni di diritto pubblico della proprietà

CSIN: Catasto dei siti inquinati

Decreti di protezione: Strumento, previsto dalla Legge cantonale sulla protezione della natura, per la tutela degli elementi naturali emergenti, dei biotopi e dei geotipi d'importanza nazionale e cantonale. In generale esso contiene: la descrizione degli oggetti e la loro delimitazione dal punto di vista geografico e naturalistico; i motivi della protezione, sia tecnici che giuridici; le categorie di protezione e i relativi provvedimenti di protezione e di gestione.

E-GRID: Identificatore federale dei fondi; designazione composta da un prefisso e da un numero che permette di identificare in modo univoco ogni fondo iscritto nel registro fondiario in tutto il Paese e che viene utilizzato per lo scambio di dati tra sistemi informatici.

Effetto anticipato: La condizione pubblica crea un effetto anticipato: da questo momento in poi, i progetti di costruzione possono essere di regola approvati soltanto se non sono in contraddizione con la pianificazione impostata a livello pubblico.

Gradi di sensibilità al rumore: I gradi di sensibilità al rumore sono stabiliti per definire zone specifiche: quelle che necessitano di una maggiore protezione dal rumore, quelle in cui non sono consentiti stabilimenti rumorosi e quelle in cui sono consentiti stabilimenti con livelli di rumore moderati ed elevati.

Linee di distanza dalla foresta: Gli edifici e gli impianti in prossimità della foresta sono consentiti solo se non compromettono la conservazione, la cura e lo sfruttamento della foresta.

Margini statici della foresta: I margini statici della foresta devono essere stabiliti sulla base di inventari forestali giuridicamente vincolanti. Le nuove zone boscate al di fuori di questi margini della foresta non sono considerate foresta.

Modifiche: Nel caso delle modifiche si tratta di RDPP pianificate o nuove che possono essere tenute dal momento della pubblicazione nel Catasto RDPP. A seconda della base legale, le modifiche possono avere un effetto preliminare già con la pubblicazione.

N. UST: Numero del Comune nell'elenco ufficiale dei Comuni; un numero assegnato per la prima volta nel 1986 dall'Ufficio federale di statistica con l'elenco ufficiale dei Comuni della Svizzera, che serve a contraddistinguere in modo inequivocabile le unità territoriali nell'area di insediamento della Svizzera.

Organo responsabile del Catasto: L'organo cantonale responsabile del Catasto riceve i dati da inserire nel catasto RDPP dai servizi specializzati competenti. Gestisce questi dati e li mette a disposizione del pubblico attraverso il geoportale RDPP cantonale.

Piani cantonali con autorizzazione a costruire: Strumento per pianificare e autorizzare la costruzione di edifici e impianti d'interesse cantonale o regionale.



Piani di utilizzazione: Definizione dell'uso di singole superfici di terreno per scopi specifici (ad es. agricoltura, insediamento, foresta).

Piano delle zone di sicurezza: Piano di zona in cui è rappresentata la zona di sicurezza e sono indicate le limitazioni della proprietà in superficie e in altezza.

Prescrizione legale: Norma giuridica generale e concreta che, unitamente ai corrispondenti geodati di base e costituendo un'unità con quest'ultimi, descrive in maniera immediata le restrizioni della proprietà e per le quali è determinante la medesima procedura.

RDPP: Restrizione di diritto pubblico della proprietà

Restrizione del diritto di proprietà: Lo scopo di tutte le restrizioni della proprietà è quello di tutelare gli interessi di altre persone, a cui quelli del proprietario devono essere subordinati in un certo rapporto. Questi sono o i proprietari dei fondi adiacenti, i vicini, o anche altre cerchie di privati, o infine la collettività stessa, lo Stato. Le restrizioni a favore dei vicini o di altri privati sono generalmente di diritto privato, quelle a favore della collettività di diritto pubblico.

Riserve forestali: Superficie forestale protetta che garantisce la conservazione della molteplicità delle specie animali e vegetali.

Servizio competente: Servizio federale, cantonale o comunale designato dalla legislazione che è responsabile della raccolta, della tenuta a giorno e della gestione dei geodati di base.

Spazio riservato alle acque: I corsi d'acqua possono tornare a essere più naturali soltanto se si proteggono a sufficienza le acque. Nello spazio riservato alle acque non devono essere costruiti nuovi impianti, mentre possono essere mantenuti quelli già esistenti.

Zone di pianificazione: Zone comprendente un territorio per il quale il piano di utilizzazione manca o dev'essere adottato, e all'interno della quale nulla può essere intrapreso che possa rendere più ardua la pianificazione dell'utilizzazione.

Zone di protezione delle acque sotterranee: Zone di protezione delle acque sotterranee che deve garantire che, in caso di pericolo immediato (p. es. incidenti con sostanze suscettibili di inquinare le acque), vi sia sufficiente tempo e spazio per le misure di risanamento.

Zone riservate per gli impianti aeroportuali: Al fine di garantire la libera disponibilità dei fondi necessari per i futuri edifici e impianti aeroportuali possono essere definite zone riservate per aree chiaramente contrassegnate. In queste zone non possono essere apportate modifiche strutturali contrarie allo scopo degli impianti aeroportuali.

Zone riservate per gli impianti ferroviari: Al fine di garantire la libera disponibilità dei fondi necessari per i futuri edifici e impianti ferroviari possono essere definite zone riservate per aree chiaramente contrassegnate. In queste zone non possono essere apportate modifiche strutturali contrarie allo scopo delle ferrovie.

Zone riservate per le strade nazionali: Al fine di garantire la libera disponibilità del terreno necessario per la costruzione delle strade nazionali è possibile definire zone riservate per aree designate con precisione. In queste zone non possono essere apportate modifiche strutturali che contraddicano lo scopo delle strade nazionali.

Zone riservate per linee con una tensione nominale pari o superiore a 220 kV: Al fine di garantire la libera disponibilità dei fondi necessari per le condotte con una tensione nominale di 220 kV o superiore, è possibile definire zone riservate per aree contrassegnate con precisione. In queste zone non possono essere apportate modifiche strutturali che contraddicano lo scopo delle condotte.