

Morbio Inferiore – Tessin

## Palazzo cielo-terra interessante perfettamente mantenuto e locato

*Codice oggetto: IT252942657*



[www.von-poll.it](http://www.von-poll.it)

**PREZZO D'ACQUISTO: 5.250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 1.780 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.470 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: IT252942657 - 6834 Morbio Inferiore – Tessin

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Una prima impressione
- Partner di contatto

Codice oggetto: IT252942657 - 6834 Morbio Inferiore – Tessin

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	IT252942657	Prezzo d'acquisto	5.250.000 EUR
Superficie netta	ca. 1.780 m <sup>2</sup>	Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Anno di costruzione	1967	Compenso di mediazione	Soggetto a commissione
Garage/Posto auto	16 x Altro	Superficie commerciale	ca. 2.470 m <sup>2</sup>

Codice oggetto: IT252942657 - 6834 Morbio Inferiore – Tessin

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942657 - 6834 Morbio Inferiore – Tessin

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942657 - 6834 Morbio Inferiore – Tessin

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942657 - 6834 Morbio Inferiore – Tessin

## La proprietà



Codice oggetto: IT252942657 - 6834 Morbio Inferiore – Tessin

## Una prima impressione

A Morbio Inferiore, in Viale Breggia 5, presentiamo un interessante edificio residenziale cielo-terra a reddito, situato in una posizione particolarmente favorevole grazie alla forte presenza di frontalieri e alla vicinanza immediata al confine, a Chiasso e a Mendrisio. Un contesto consolidato, servito e molto ricercato, ideale per investitori alla ricerca di un bene stabile e performante.

L'immobile, realizzato nel 1967 e mantenuto con grande cura nel corso degli anni – con documentazione di manutenzione disponibile per gli ultimi quindici anni – si sviluppa su un fondo di 1.663 m<sup>2</sup> e si presenta in regime PPP, “proprietà per piani”. Si compone di due ingressi indipendenti, ciascuno dedicato a 12 appartamenti, per un totale di 24 unità abitative, di cui ventitré attualmente locate. La struttura comprende quattro piani fuori terra, un sottotetto non abitabile e un piano seminterrato, dove trovano spazio le ventiquattro cantine, i locali tecnici e le aree comuni come lavanderia e stenditoio.

Gli appartamenti, distribuiti in tre differenti tipologie, offrono tagli funzionali e molto richiesti dal mercato locale: unità da tre locali e varianti da quattro locali, tutte dotate di balcone, cantina e spazi interni ben organizzati. Le superfici commerciali variano tra i 67 e i 79 m<sup>2</sup>, rispondendo efficacemente a un'utenza mista, familiare e professionale.

La superficie utile linda è di mq 2469,83, di cui: 1781,28 solo per appartamenti + mq 50,80 per autorimesse + 483,93 di seminterrato (cantine e locali comuni e tecnici) + 153,82 parti comuni.

Completano la proprietà 18 posti auto e 6 box.

L'immobile è dotato di impianto solare in copertura e risulta già predisposto per l'installazione di un ascensore, per il quale è disponibile un preventivo mirato, pur avendo sempre garantito un'elevata occupazione anche in assenza di tale dotazione.

Il rendimento attuale si attesta su canoni annui pari a circa CHF 230.000 (in euro circa 246.448), con un potenziale espandibile fino a CHF 260.000 (in euro circa 278.593), poiché alcuni contratti in scadenza – comprese tra marzo 2026 e settembre 2028 – presentano valori inferiori ai canoni di mercato. La richiesta ammonta a CHF 4.900.000, ovvero 5.250.414 €.

In base a mutuo Ipotecario Banca Stato, esistono n. 8 cartelle ipotecarie (6 al portatore e 2 registratori – da 1° grado ad 8° grado) per un importo complessivo di 2.617.500 CHF (in euro circa 2.804.685) in capitale, suddivise in n. 4 ipoteche, con i seguenti tassi (questi fissi): 0,90% - 1,25% - 3,10% e (questo variabile) 1,09%. Scadenze: 31.3.2027 rinnovabili, mentre il variabile è senza scadenza. Per il mutuo, c'è sia la possibilità di accolto/trapasso all'acquirente (previa verifica del merito creditizio da parte di Banca Stato), sia la possibilità di estinzione contestuale all'atto di vendita.



VON POLL  
REAL ESTATE

Documentazione completa disponibile ove di interesse, in via riservata.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: IT252942657 - 6834 Morbio Inferiore – Tessin

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Weissensteiner

---

Corso Italia 1, 20122 Milano  
Tel.: +39 02 6206 9360  
E-Mail: milano@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)