



PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE CON LICENZA EDILIZIA DIRETTAMENTE SUL LAGO DI LUGANO

Piazza Francesco Borromini 11
6816 Bissone

Reddito netto annuo da locazione CHF 168'000.-

IL FASCINO DI UNA CASA STORICA

Situata in Piazza Francesco Borromini 11 a Bissone (mappale nr. 207), nel cuore del Cantone Ticino, questa proprietà storica è stata costruita intorno al 1600 e conserva numerosi elementi originali. Il progetto di ristrutturazione e restauro prevede la realizzazione di 9 nuovi appartamenti.

L'edificio da ristrutturare si trova all'interno del nucleo storico di Bissone, in una zona centrale e ben servita, nelle immediate vicinanze dei servizi pubblici e dei collegamenti di trasporto. L'immobile si sviluppa su quattro livelli fuori terra. L'intero mappale è completamente occupato dall'edificio residenziale, mentre il piano terreno comprende un portico coperto che funge da passaggio pedonale pubblico.

Particolare attenzione sarà dedicata al recupero dei materiali originali, tra cui pavimenti in legno, pavimentazioni in cotto e soffitti in legno. I camini presenti negli ambienti interni saranno conservati e restaurati nel loro aspetto originario, pur non essendo più utilizzabili. Infine, le due "sale nobili", caratterizzate da generose altezze interne e da vista diretta sul lago, rappresentano elementi centrali del progetto di ristrutturazione e rivestono un eccezionale valore architettonico e storico.







DATI CHIAVE

Tipo di proprietà	edificio storico
--------------------------	------------------

Mappale nr.	207
--------------------	-----

Anno di costruzione	ca. 1600
----------------------------	----------

Superficie abitabile	525.50 m ²
-----------------------------	-----------------------

Superficie mappale	225.00 m ²
---------------------------	-----------------------

Totale appartamenti	9 da realizzare
----------------------------	-----------------

Piani	4
--------------	---

Stato del progetto	licenza edilizia
---------------------------	------------------

Stato di occupazione	libero
-----------------------------	--------

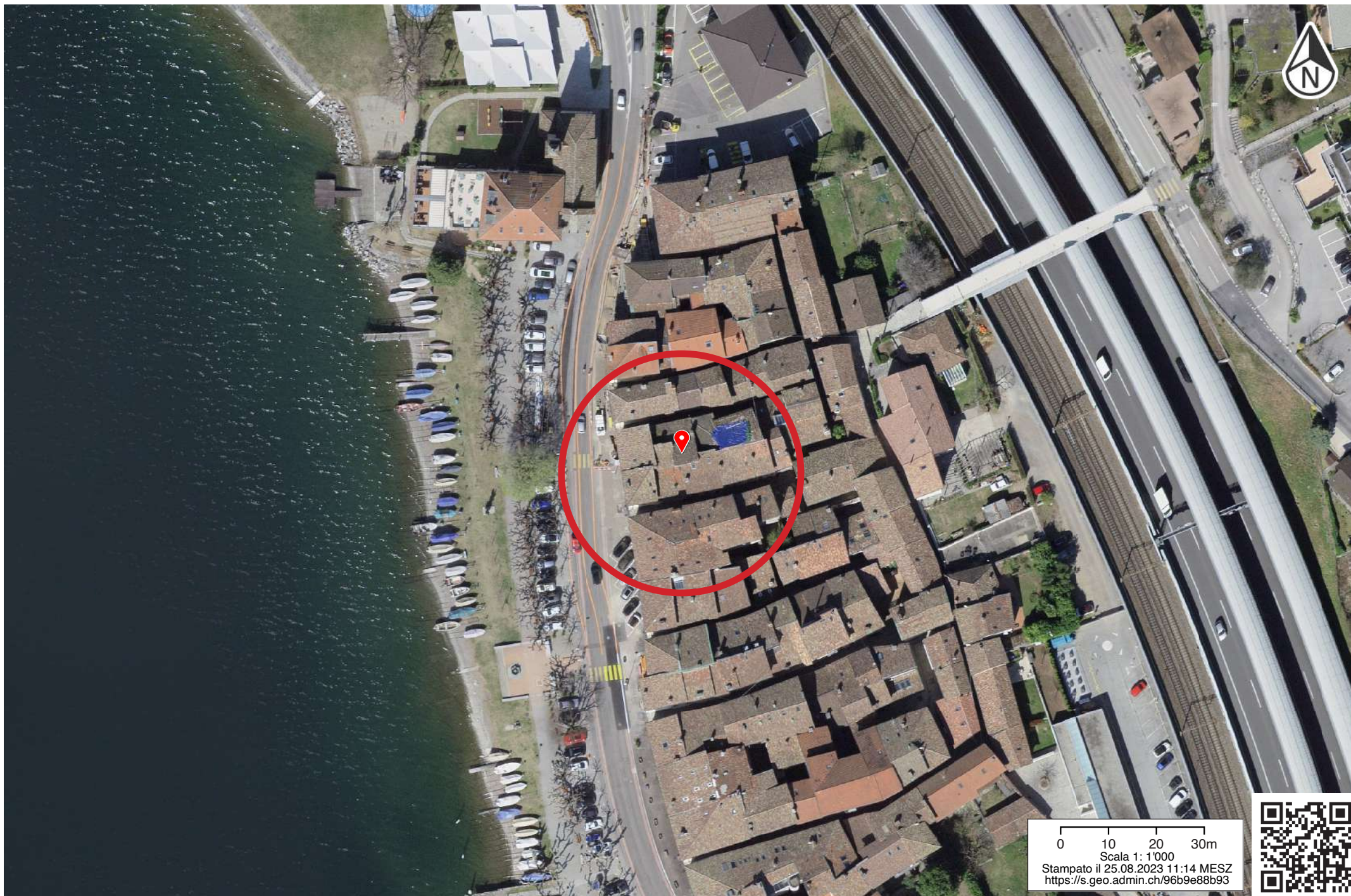
Durata ristrutturazione	12-18 mesi
--------------------------------	------------

Reddito annuo netto	CHF 168'000.-
----------------------------	---------------



Piazza Francesco Borromini 11, 6816 Bissone

MIETOBJEKT	STOCK	ANZAHL ZIMMER	WOHNUNG GRÖSSE (m2)	BALKON GRÖSSE (m2)	MIETE NETTO	NEBENKOSTEN	MIETE BRUTTO	Vermietet ja/nein
Wohnung 1	EG + 1. OG	2.5	62.50	-	1'650.00	150.00	1'800.00	nein
Wohnung 2	Erdgeschoss	2.5	56.00	-	1'650.00	150.00	1'800.00	nein
Wohnung 3	EG + 1. OG	2.5	47.00	-	1'350.00	150.00	1'500.00	nein
Wohnung 4	Obergeschoss 1	1.5	48.00	-	1'350.00	150.00	1'500.00	nein
Wohnung 5	Obergeschoss 2	1.5	51.00	-	1'450.00	150.00	1'600.00	nein
Wohnung 6	Obergeschoss 2	2.5	58.00	-	1'650.00	150.00	1'800.00	nein
Wohnung 7	2. OG + 3. OG	3.5	117.00	-	2'550.00	150.00	2'700.00	nein
Wohnung 8	Dachgeschoss	2.5	48.00	-	1'250.00	150.00	1'400.00	nein
Wohnung 9	Dachgeschoss	2.5	38.00	-	1'100.00	150.00	1'250.00	nein
					Mieteinnahmen p.m ist	-	-	-
					Mieteinnahmen p.m soll	14'000.00	1'350.00	15'350.00
					Mieteinnahmen p.a ist	-	-	-
					Mieteinnahmen p.a soll	168'000.00	16'200.00	184'200.00



0 10 20 30m

Scala 1: 1'000

Stampato il 25.08.2023 11:14 MESZ
<https://s.geo.admin.ch/96b9e88b93>



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra
In collaboration with the cantons

www.geo.admin.ch è una piattaforma pubblica accessibile per la ricerca di geo-informazioni, i dati e servizi.

Responsabilità: Nonostante si presti grande attenzione all'esattezza delle informazioni pubblicate su questo sito, le autorità federali declinano ogni responsabilità per la fedeltà, l'esattezza, l'attualità, l'affidabilità e la completezza di tali informazioni. Diritti d'autore: autorità della Confederazione Svizzera, anno. http://www.disclaimer.admin.ch/basi_legali.html

© CNES, Spot Image, swisstopo, NPOC



212

210

209

208

Piazza Francesco Borromini

Strada cantonale

Contrada Tencalla

158

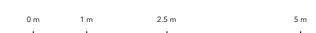
479

478

203

204

205



BISSONE Piazza Francesco Borromini 11 6818 Bissone Mappale nr. 207		TAVOLA NR. 02 - VARIANTE Oggetto: casa Cavallini (ex casa Tencalla) Ristrutturazione e restauro con parziale cambio di destinazione							
Intante e proprietario: Nanna Casa AG c/o Otthar Gabriel AG Bahnhofplatz 5 6860 Surmen		Forma:							
Progettista: Barmaco Generalunternehmen AG Bahnhofplatz 5 6860 Surmen		Forma:							
PIANTA PIANO 1 Scala: 1:50 Formato: A1 Data: 20.04.2022		Legenda:	<table><tr><td></td><td>Esistente</td></tr><tr><td></td><td>Demolito</td></tr><tr><td></td><td>Costruito</td></tr></table>		Esistente		Demolito		Costruito
	Esistente								
	Demolito								
	Costruito								



0 m1 m2.5 m5 m

BISSONE Piazza Francesco Borromini 11 6816 Bissone Mappale nr. 207		TAVOLA NR. 03 - VARIANTE Oggetto: casa Cavallini (ex casa Tencalla) Ristrutturazione e restauro con parziale cambio di destinazione	
Intante e proprietario: Nanna Casa AG c/o Othmar Gabriel AG Bahnhofstrasse 5 8060 Sarнен		Firma:	
Progettista: Barmaco Generalunternehmen AG Bahnhofstrasse 5 8060 Sarнен		Firma:	
PIANTA PIANO 2 Scala: 1:50 Formato: A1 Data: 20.04.2022		Legenda: Esistente Demolito Costruito	



Piazza Francesco Borromini

Strada cantonale

Contrada Tencalla

0 m1 m2.5 m5 m

BISSONE Piazza Francesco Borromini 11 6810 Bissone Mappale nr. 207		TAVOLA NR. 04 Oggetto: casa Cavallini (ex casa Tencalla) Ristrutturazione e restauro con parziale cambio di destinazione	
Intente e proprietario: Noma Casa AG c/o Otthar Gabriel AG Bahnhofstrasse 5 6060 Samen		Firma:  Longo, data Bauma, 20.04.2022	
Progettista: Barmaco Generalunternehmen AG Bahnhofstrasse 5 6060 Samen		Firma:  Longo, data Bauma, 20.04.2022	
PIANTA PIANO 3 Scala: 1:50 Formato: A1 Data: 20.04.2022		Legenda  Sistema  Demolito  Costruito	



0 m 1 m 2.5 m 5 m

BESONE Piazza Francesco Borromini 11 68100 Biadene Mappale nr. 207	TAVOLA NR. 05 Oggetto: casa Castelli (ex casa Tencalla) Ristrutturazione e restauro con parziale cambio di destinazione
Intente e proprietario: Nappa Casa AG c/o Ottavio Gabriel AG Bahnhofplatz 5 6060 Samen	Firma: Longo, data Bauma, 20.04.2022
Progettista: Barmaco Generalunternehmen AG Bahnhofplatz 5 6060 Samen	Firma: Longo, data Bauma, 20.04.2022
PIANTA PIANO MANSARDA Scala 1:50 Formato: A1 Data: 20.04.2022	Legenda: Esistente Demolito Costruito



SULLE RIVE DEL LAGO DI LUGANO

Bissone si trova nella regione di Lugano, all'estremità orientale della diga che attraversa il Lago di Lugano. Alla fine del 2020, Bissone contava una popolazione di 945 abitanti. Il villaggio offre infrastrutture commerciali di prossimità, tra cui un grande supermercato, oltre a diversi ristoranti. Sono inoltre presenti varie associazioni culturali e ricreative, nonché una scuola dell'infanzia e una scuola primaria. Il lido pubblico si trova a circa 100 metri di distanza. Le vicine aree ricreative del Lago di Lugano, del Monte Generoso e del Monte San Salvatore offrono numerose possibilità di svago nelle immediate vicinanze.

Tramite lo svincolo Melide-Bissone, l'autostrada A2 è facilmente raggiungibile, mentre la strada cantonale garantisce collegamenti diretti sia verso l'agglomerato sud che quello nord. Lugano è raggiungibile con i mezzi pubblici in circa 18 minuti, Mendrisio in 22 minuti e Bellinzona in 38 minuti.

La proprietà è situata nel nucleo storico del paese, direttamente affacciata sul lago. Il contesto circostante è caratterizzato da edifici residenziali storici e da una passeggiata lungolago. L'immobile è esposto a ovest, offrendo una buona insolazione nei mesi estivi e un'esposizione media durante l'inverno.



Lena Baumanagement GmbH
Bäretswilerstrasse 20
8494 Bauma

Gianluca Crippa
+41 (0) 76 574 89 21
gianluca.crippa@narva.ch