

CENTRO PRAELLA - MENDRISIO



DOSSIER DI PRESENTAZIONE – CENTRO PRAELLA, MENDRISIO

Opportunità di investimento immobiliare – Aprile 2026

1. Introduzione

Il **Centro Praella** rappresenta un'interessante opportunità di investimento nel cuore del Mendrisiotto, uno dei distretti più dinamici e con maggiore domanda immobiliare della Svizzera italiana.

Il complesso è composto da:

- un **blocco uffici e studi medici** completamente affittato
- una **grande superficie commerciale** suddivisa in una parte affittata e una libera
- un **ampio numero di posteggi** esterni e coperti affittati in modo continuativo

L'immobile offre una combinazione ideale di **reddito stabile immediato** e **potenziale di valorizzazione**, caratteristica sempre più apprezzata dagli investitori istituzionali e privati.

L'asset si rivolge sia a investitori orientati al reddito sia a operatori interessati a una gestione attiva.

2. Posizione e contesto urbano

Il Centro Praella si trova tra **Via Praella** e **Via Zorzi**, in una posizione strategica nel pieno centro del Comune di Mendrisio:

- vicino allo svincolo A2,
- comodo accesso ai mezzi pubblici,
- prossimità a servizi, scuole, attività commerciali,
- area ad alta visibilità e alto flusso regolare.

La posizione è perfetta per attività professionali, sociali, formative e culturali.

Il Mendrisiotto mostra da anni un livello di sfritto moderato e un appetito crescente per immobili misti, grazie anche alla vicinanza a Como, Milano e al flusso costante di lavoratori transfrontalieri.

3. Composizione dell'immobile

3.1 – Blocco Uffici e Studi Medici (201/1000)

- **Superficie:** 724 m²
- **Stato locativo:** 100% affittato

- **Inquilini principali:** studi medici, servizi sanitari, spitex, uffici
- **Reddito annuo:** CHF 142'800
- **Posteggi inclusi nei contratti:** 7 posti coperti
- **Turnover:** basso, inquilini consolidati e affidabili

Questa componente offre reddito stabile e regolare.

3.2 – PPP3 (414/1000) – Superfici commerciali su due livelli

La PPP3 si estende per circa **1'590 m²** (con circa 200 m² di locali tecnici, accessori), suddivisi come segue:

A) 650 m² affittati – Pop Music School di Paolo Meneguzzi.

Gli spazi non espositivi, ex magazzini e locali di servizio, sono affittati da anni alla Pop Music School di Paolo Meneguzzi, istituzione culturale e artistica radicata nel Mendrisiotto.

Reddito annuo complessivo:

- CHF 60'600 affitto
- CHF 5'400 acconto spese

Totale: CHF 66'000

L'inquilino è consolidato, con presenza pluriennale e ottima reputazione.

B) 750 m² – ex area Coop, attualmente disponibile

Questa superficie, interamente interna (priva di luce naturale), era originariamente occupata dalla Coop e destinata alla esposizione dei prodotti e alla vendita al dettaglio.

Per questi spazi è attualmente in corso un'attiva ricerca di nuovi conduttori, anche tramite operatori specializzati, con contatti già avviati.

Caratteristiche principali:

- ampia superficie open space
- accesso indipendente
- buona accessibilità per carico/scarico
- altezza standard dei locali
- non adatta a centri medici avanzati o palestre che richiedono altezze elevate

Destinazioni d'uso particolarmente adatte:

- attività formative, corsi, workshop
- scuole di danza moderna, arti, musica
- attività culturali e associative

- uffici interni, call center, centri assistenza
- laboratori tecnici e digitali
- attività sportive leggere (yoga, pilates, arti marziali)
- logistica urbana e magazzino leggero

3.3 – Posteggi esterni e subalterni

- **Posteggi totali affittati separatamente:** 33 esterni e 13 coperti, incasso ~CHF 56'000/anno
- **Tasso di affitto:** molto basso o nullo
- **Domanda nella zona:** elevata

I posteggi rappresentano una fonte di reddito costante con gestione semplice e domanda consolidata.

4. Redditi attuali – riepilogo aggiornato al primo semestre 2026

Componente	Reddito annuo
Uffici e studi medici	CHF 142'800
Pop Music School (650 m ²)	CHF 66'000
Posteggi esterni/sub	CHF 56'000
Totale attuale	CHF 264'800 / anno

→ Il complesso genera ~**CHF 265'000/anno**, indipendentemente dalla superficie libera.

5. Potenziale di valorizzazione della superficie libera (750 m²)

La superficie attualmente disponibile presenta un interessante potenziale di valorizzazione tramite frazionamento, ipotesi già analizzata in passato dalla proprietà.

È ipotizzabile una **suddivisione in 3–5 unità**, in funzione della destinazione finale e della domanda di mercato.

Benefici principali:

- maggiore facilità di collocamento sul mercato
- aumento del canone medio al m²
- maggiore flessibilità commerciale
- riduzione del rischio di affitto prolungato
- possibile incremento del valore complessivo della PPP3

Incremento stimato di valore

In base a valutazioni preliminari, un intervento mirato (pavimentazione, adeguamenti impiantistici, suddivisioni interne, illuminazione) potrebbe consentire un incremento del valore della porzione ristrutturata indicativamente nell'ordine del **25–30%**, a fronte di un investimento contenuto.

Reddito potenziale della parte libera

CHF 140'000 – 160'000/anno (a seconda della destinazione)

6. Valutazione a aprile 2026

Valutazione professionale basata su:

- metodo metrico
- metodo reddituale
- valore dei posteggi
- situazione locativa reale
- comparabili cantonali e distrettuali

Risultati delle valutazioni

- Uffici (201/1000): **CHF 3'650'000**
 - PPP3 (414/1000): **CHF 5'950'000**
 - **Valore complessivo: CHF 9'600'000**
-

7. Rendimento (cap rate)

Reddito attuale:

~CHF 265'000/anno

Reddito potenziale a regime (con 750 m² valorizzati):

~CHF 405'000 – 425'000/anno. Valore medio CHF 415'000

Cap rate stimato:

- **4.25% - 4.65%**

Il rendimento si colloca in linea con operazioni analoghe per asset misti ben posizionati nel mercato ticinese.

8. Punti di forza dell'investimento

- reddito attuale stabile garantito da uffici e scuola artistica
- posizione altamente strategica nel centro di Mendrisio
- presenza di numerosi posteggi affittati (domanda costante)
- superficie disponibile con potenziale di valorizzazione già in fase di attivazione
- buona flessibilità d'uso degli spazi
- contesto di mercato con tasso di sfritto nella regione contenuto (3.2%)
- opportunità di ottimizzazione dei redditi nel medio periodo
- struttura già suddivisa in PPP, utile per future conversioni o rivendita frazionata
- asset adatto sia a investitori a reddito sia a operatori interessati a una gestione attiva

9. Documentazione disponibile

Su richiesta verranno forniti:

- regolamenti PPP
- elenco inquilini blocco uffici
- contratti di locazione (sintesi economica)
- stato affitti posteggi

10. Contatti

Studio Fiduciario Immobiliare SA – Lugano
Direzione: Gian Luigi Ruggeri
T. +41 91 922 84 33
info@sfi-fiduciaria.ch