



**Lambertini & Partners**  
Gestioni Immobiliari S.A.

Proposta di vendita immobiliare  
**VILLA UNIFAMILIARE**  
**CON VISTA DOMINANTE SULLE COLLINE**



**CASTEL SAN PIETRO**

Via Marello 19

[lambertini-partners.com](http://lambertini-partners.com)



**Lambertini & Partners**  
Gestioni Immobiliari S.A.

# Location



No. Mappale: 522 RDF Castel San Pietro

## Via Marello 19 | Corteglia, Castel San Pietro

Corteglia, frazione di Castel San Pietro, è situata all'ingresso della splendida Valle di Muggio e si distingue come un incantevole paese affacciato sul Mendrisiotto. Grazie alla sua posizione si può raggiungere facilmente la città di Mendrisio, con il suo accesso autostradale e la stazione, oltre a Chiasso e la vicina Italia, a pochi km di distanza.

Pur trovandosi in posizione comoda, Corteglia rappresenta una località ideale per chi desidera vivere in totale tranquillità, immersi tra i vigneti e che offrono una vista panoramica mozzafiato. Per gli appassionati di passeggiate nella natura, si segnala il suggestivo percorso delle gole della Breggia, raggiungibile in pochi minuti.

Castel San Pietro risulta un comune attrattivo dal punto di vista fiscale: grazie al suo 55%, è stato il comune con il miglior moltiplicatore fiscale di tutto il Ticino (dal 2025 il moltiplicatore è ora del 65%, tra i migliori della regione).



Moltiplicatore comunale: 65 %



**Lambertini & Partners**  
Gestioni Immobiliari S.A.

## Caratteristiche



**CHF 1'650'000.-**

Tipologia  
**Villa unifamiliare**

Zona  
**Residenziale**

Mq SUL  
**325**

Mq terreno  
**1346**

Anno costruzione  
**1975**

Locali  
**8.5**

Camere da letto  
**5**

Servizi  
**4**

Parcheggi  
**4**

A Corteglia, frazione del ricercato comune di Castel San Pietro, in uno dei quartieri più pregiati della regione Mendrisiotto, offriamo in vendita un'importante villa unifamiliare con ampio giardino privato, immersa tra colli e vigneti.

Questo immobile signorile, con magnifica vista dominante e un livello di insolazione costante per tutto l'arco della giornata (grazie all'orientamento a sud), si situa nella tranquillissima e collinare zona di via Marellò, al civico 19, in prossimità delle scuole elementari e dell'infanzia, dei parchi giochi, dei supermercati e dei principali servizi ed infrastrutture locali.

L'immobile, edificato originariamente nel 1975, si presenta ancora in ottimo stato grazie ad una regolare e costante manutenzione svoltasi nel tempo. Contraddistinto da ambienti ampi, luminosi e dai soffitti alti e mansardati che donano all'abitazione uno stile rustico ed elegante, l'edificio dispone al suo interno di due unità abitative: il piano inferiore funge da prima confortevole dépendance, mentre al piano superiore troviamo la seconda e principale unità abitativa di 5.5 locali.

- ✓ Seminterrato, pianterreno
- ✓ Cucina chiusa accessoriata
- ✓ Camino
- ✓ Terrazza
- ✓ Vista
- ✓ Cantina
- ✓ Lavanderia privata
- ✓ Giardino privato
- ✓ Distribuzione radiatori
- ✓ Riscaldamento gasolio



## Descrizione



Gli spazi, suddivisi su due livelli, sono così composti:

- livello strada: accesso diretto ai locali seminterrati della casa (in parte abitabili), composti da: locale tecnico con grande lavanderia e stenditoio, rifugio e locali tecnici, una graziosa taverna completa di camino e angolo cucina, un servizio con doccia e due ampi locali con accesso diretto al giardino ed entrata separata;

- livello giardino (pianterreno): atrio d'ingresso, bagno ospiti, cucina abitabile separata con accesso al giardino, splendido soggiorno con camino, area pranzo con uscita sul portico esterno, confortevole locale studio. Nella zona notte troviamo due luminose camere con balcone, camera padronale con bagno en suite e balcone privato, un terzo comodo servizio con vasca ed un vano scala per accedere al piano interrato.

All'esterno la casa offre un magnifico giardino con portico arricchito da piante ornamentali. Completano l'offerta un box auto per due automobili e due ulteriori posti disponibili sul piazzale esterno.

Grazie agli importanti indici edificatori del terreno, vi è la possibilità di ampliare l'edificio esistente per oltre 300 mq SUL, permettendo ampie possibilità di personalizzazione.

Dati edificatori del terreno:

- zona intensiva per l'abitazione Abl 2;

- S.E. 1'346 mq;

- I.S. 0.5;

- SUL max 673 mq;

- I.O. 35%;

- H max 7.5 m al colmo, 9.5 m alla gronda.



**Lambertini & Partners**  
**Gestioni Immobiliari S.A.**





**Lambertini & Partners**  
**Gestioni Immobiliari S.A.**





**Lambertini & Partners**  
**Gestioni Immobiliari S.A.**





**Lambertini & Partners**  
**Gestioni Immobiliari S.A.**





**Lambertini & Partners**  
Gestioni Immobiliari S.A.





---

**Lambertini & Partners**  
**Gestioni Immobiliari S.A.**

---





**Lambertini & Partners**  
Gestioni Immobiliari S.A.

## Contatti

SEGUICI SU



Valentino Alain Rulli  
Responsabile compravendita

rulli.valentino@lepartners.com  
tel. diretto +41 91 910 40 90

### Sede Lugano

Via S. Balestra 18 T +41 91 910 40 30  
casella postale 1572 F +41 91 923 36 06  
CH - 6901 Lugano

### Succursali

6828 Balerna - Via Passeggiata 1 T +41 91 910 40 85  
6512 Giubiasco - Viale C. Olgiati 5d T +41 91 910 40 91

immo@lepartners.com  
lambertini-partners.com  
CHE-105.272.061 IVA

