

# SCHIGNANO/IT

4 ½ Zimmer-Dorfhaus

*Casa di 4 ½ locali nel nucleo*

Mit Garten und Garage

*Con giardino e garage*



4180/1021

Fr. 145'000.--



GEIERSBERGER immobilien

BEAT GEIERSBERGER • Tel: 079 643 78 67 • [beat.geiersberger@ti-immobili.ch](mailto:beat.geiersberger@ti-immobili.ch)

BÜRO/AUSSTELLUNG: Via San Gottardo 80, 6648 Minusio

[www.ti-immobili.ch](http://www.ti-immobili.ch)



## Ubicazione

Regione: Como, Italia

NAP/Località: I-22020 Schignano

## Informazioni sull'immobile

Tipo dell'immobile: Casa di 4 ½ locali nel nucleo con giardino

Superficie terreno: ca. 172 m2

Superficie abitabile: ca. 122 m2

Riattazione: si

Balcone: 2

Piani: 3

Posteggi: garage

Locali: 4

Posizione: molto tranquilla e soleggiata con bella vista nel nucleo

Vista lago: no

Scuole: si

Possibilità d'acquisti: si

Mezzi pubblici: si

Distanza prossima città: 25 km

Distanza autostrada: 25 km

## Descrizione dell'immobile

Questa casa di 4 ½ locali con giardino si trova in posizione molto tranquilla e soleggiata nel nucleo del comune di Schignano sopra il lago di Como.

L'edificio é in buono stato e è ben abitabile. Nel piano terra si trovano l'atrio, un soggiorno con camino, la cucina, una camera, due balconi e una doccia/WC. Nel primo piano ci sono due camere, un ripostiglio e il bagno/WC. Nel gran solaio si può anche fare delle camere. La casa ha due cantine. Davanti la casa c'è un giardino e dietro un garage. Dalla proprietà si ha una bella vista nel valle, sulle colline e i villaggi del Valle d'Intelvi. Schignano é punto di partenza per il campo da golf a Lanzo per sport acquatici sul Lago di Como e escursioni in tutto la bella zona del valle d'Intelvi.

La casa é raggiungibile con la macchina e ha il suo proprio garage. Il tragitto per l'autostrada A2 a Bissone/Mendrisio e per la città di Como dura 30 minuti. A Schignano si trovano possibilità d'acquisti, le scuole e il bus per andare a Como.

Sopra il comune con 15 minuti a piedi si trova un rustico da riattare con 9980 m2 di prato che si può acquistare per Fr. 30'000.--.

## Standort

Region: Como, Italien

PLZ/Ortschaft: 22020 Schignano

## Immobilienangaben

Objekt Typ: 4 ½-Zimmer-Haus im Dorfkern mit Garten und Garage

Grundstückfläche ca. 172 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 122 m<sup>2</sup>

Renovation: ja

Balkon: 2

Geschosse: 3

Parkplätze: in Schignano

Zimmer: 4

Lage: sehr ruhige, sonnige Aussichtslage im Dorfkern

Seesicht: nein

Schulen: ja

Einkaufsmöglichkeiten: ja

Oeffentliche Verkehrsmittel: ja

Distanz zur nächsten Stadt: 25 Km

Distanz Autobahn: 25 Km

## Immobilienbeschreibung

Dieses 4 ½-Zimmer-Dorfhaus mit Garten liegt an sehr ruhiger, sonniger Aussichtslage im Dorfkern von Schignano oberhalb des Comersees.

Das Gebäude befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Die notwendigen Renovationen wurden stets ausgeführt. Im Erdgeschoss sind ein Atrio, ein Wohnraum mit Kamin, eine Küche, zwei Balkone, ein Zimmer und die Dusche/WC vorhanden. Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei Zimmer, das Bad/WC und ein Abstellraum. Der Estrich könnte noch ausgebaut werden. Im Kellergeschoss gibt es zwei Kellerräume. Neben dem Haus befinden sich ein Garten und unterhalb des Gebäudes eine Garage. Ein schöner Ausblick erstreckt sich auf die umliegenden Berghänge mit den italienischen Dörfern. Schignao kann idealerweise als Ferien- oder Hauptdomizil und Ausgangspunkt für das Golfspielen in Lanzo, für das Baden im Comersee oder für Ausflüge im ganzen Gebiet des Valle d'Intelvi dienen.

Die Liegenschaft ist mit dem Auto direkt erreichbar und verfügt über eine eigene Garage. Sie liegt 15 Gehminuten oberhalb von Schignano. Die Fahrt zur Autobahn A2 in Bissone/Mendrisio und in die Stadt Como dauert 30 Minuten. Es besteht eine Busverbindung nach Como. Im Dorf sind Einkaufsmöglichkeiten und die Schulen vorhanden.

Oberhalb des Dorfes bei einer Gehdistanz von 15 Minuten befindet sich noch ein Haus zum Ausbauen mit 9980 m<sup>2</sup> Wiesland. Diese Liegenschaft könnte zu Fr. 30'000.-- dazu gekauft werden.



Soggiorno / Wohnraum



Soggiorno / Wohnraum



Cucina / Küche



Camera / Zimmer



Camera / Zimmer



Camera / Zimmer





Bagno / Bad



Doccia / Dusche



Solaio / Estrich



Giardino / Garten



Balcone / Balkon



Vista est / Blick nach Osten





Vista / Ausblick



Facciata sud / Südfassade



Schignano



**A) Descrizione :**

Trattasi di un fabbricato costituente un'unica unità immobiliare ad uso abitativo cui è annessa un'autorimessa in corpo staccato dal principale ed una piccola area a verde prospiciente la facciata sud.

L'immobile è situato nel nucleo storico del Comune di Schignano. Il paese sorge a 600 mt. s.l.m. ed è raggiungibile dalla strada comunale - Via Schignano - che si diparte dalla Statale 340 "Regina" prima di entrare in Comune di Argegno.

Il nucleo, ed in particolare il fabbricato, è raggiungibile con mezzi di medio-piccola dimensione essendo le vie centrali piuttosto anguste.

La località è scarsamente collegata dai mezzi di trasporto pubblico e risulta raggiungibile per lo più in automobile. Inoltre l'automobile è l'unico mezzo con il quale è possibile raggiungere i centri limitrofi dove poter accedere ai servizi di vario genere o dove trovare attività di svago e divertimento.

**C) Situazione urbanistica:**

Sia il fabbricato che il piccolo terreno di pertinenza attualmente ricadono in zona urbanistica "A1 - nuclei di antica formazione".

Le zone A1 comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati compatti di antica formazione con carattere storico e di pregio ambientale, nonché le aree circostanti che per tali caratteristiche ne sono parte integrante.

Gli interventi edilizi ammessi in dette aree sono quelli che riguardano il recupero del patrimonio edilizio esistente secondo le modalità previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore.

Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici.

**D) Finiture, consistenza e valutazione :**

Il fabbricato ha struttura perimetrale in muratura di pietrame intonacato, solai in legno con soprastante caldana in cls e pavimentazione in marmette di ceramica, copertura a doppia falda in legno con travatura primaria e secondaria in abete e soprastante manto in tegole di cemento colore grigio (non vi è assito), lattoneria in lamiera preverniciata.

Le tramezzature interne sono realizzate in mattoni forati ed intonacate, la scala di collegamento tra i piani è in muratura con rivestimento in pietra, serramenti a vetro semplice ed ante oscuranti in legno colore marrone, pavimentazioni in ceramica.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento a radiatori.

Il fabbricato è costituito da:

- Piano Seminterrato dove trova ubicazione la cantina, accessibile dall'esterno sia da un ingresso a sud che a nord dell'edificio; l'altezza netta interna del vano è di circa mt. 2,15 e presenta una pavimentazione in terra battuta
- Piano Terra con ingresso - angolo cottura - piccolo soggiorno - bagno - camera - balcone; il piano ha un'altezza netta interna di mt. 2,60
- Piano Primo composto da due camere - bagno - ripostiglio - balcone; il piano ha un'altezza netta interna di mt. 2,60
- Piano sottotetto, accessibile tramite scala retrattile, adibito ad unico vano ripostiglio con un'altezza in radice di mt. 1,20 ed al colmo di mt. 2,10

Attualmente la consistenza si trova in un buono stato di conservazione.

- Untergeschoss wo sich ein Kellerraum mit Naturboden befindet. Der Zutritt ist sowohl aus Süden als auch aus Norden möglich. Die Raumböhe im Inneren beträgt ca. 2.15 m.



- Erdgeschoss mit Eingang – Küche – Wohnraum – Kleines Bad – Zimmer – Balkon; Die Räume weisen eine Höhe von 2.60 m auf.



- 1. Stock bestehend aus zwei Zimmern – Bad – Abstellraum – Balkon. Die Etage weist eine Raumbhöhe von 2.60 m auf.



- Dachgeschoss, mit Zugang über eine ausziehbare Treppe, bestehend aus einem Estrichraum. Höhe im Zentrum 2.10 m, aussen 1.20 m.



#### Flächenaufteilung des Gebäudes:

Untergeschoss 35 m<sup>2</sup>  
 Erdgeschoss 61 m<sup>2</sup>  
 1. Stock 61 m<sup>2</sup>  
 Dachgeschoss 61 m<sup>2</sup>  
 Balkone 10.50 m<sup>2</sup>  
 Garage 16 m<sup>2</sup>  
 Gartenfläche 35 m<sup>2</sup>  
 Umschwung 60 m<sup>2</sup>

MODULARIO  
F. 100 - 1000 - 1000

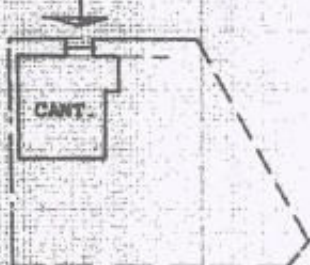


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BM (CEU)

LIRE  
385

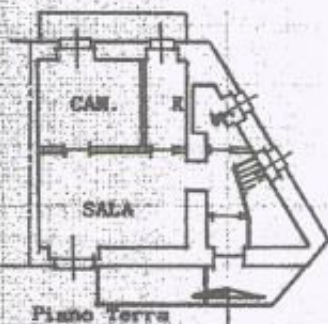
Pianimetria di u.l.u. in Comune di Schignano via Argegno civ. 7



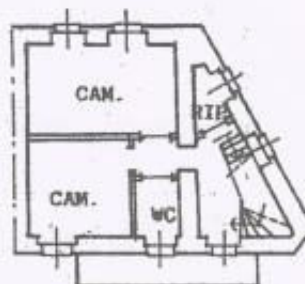
1° SEMINTERRATO



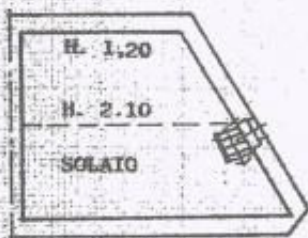
2° SEMINTERRATO



Piano Terra



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

**PEDUZZI**

PEDUZZI P.E. ALESSANDRO

PEDUZZI L.F. OM. CRISTO

PEDUZZI GEOM. M. 100

Via Roma, 3 bis - SCHIGNANO (CO)

T. (031) 91.94.24

C.F. e I.V.A. 01775050139

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Dichiarazione di variazione <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>Peduzzi Alessandro</u> (Titolo, cognome e nome) <b>Perito Industriale-Edile</b> Iscritto all'albo dei periti industriali edili della provincia di <u>COMO</u> n. <u>543</u> data <u>1991</u> Firma <u>[Signature]</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO [Stampa circolare dell'Ufficio Catastro]
---	---	---

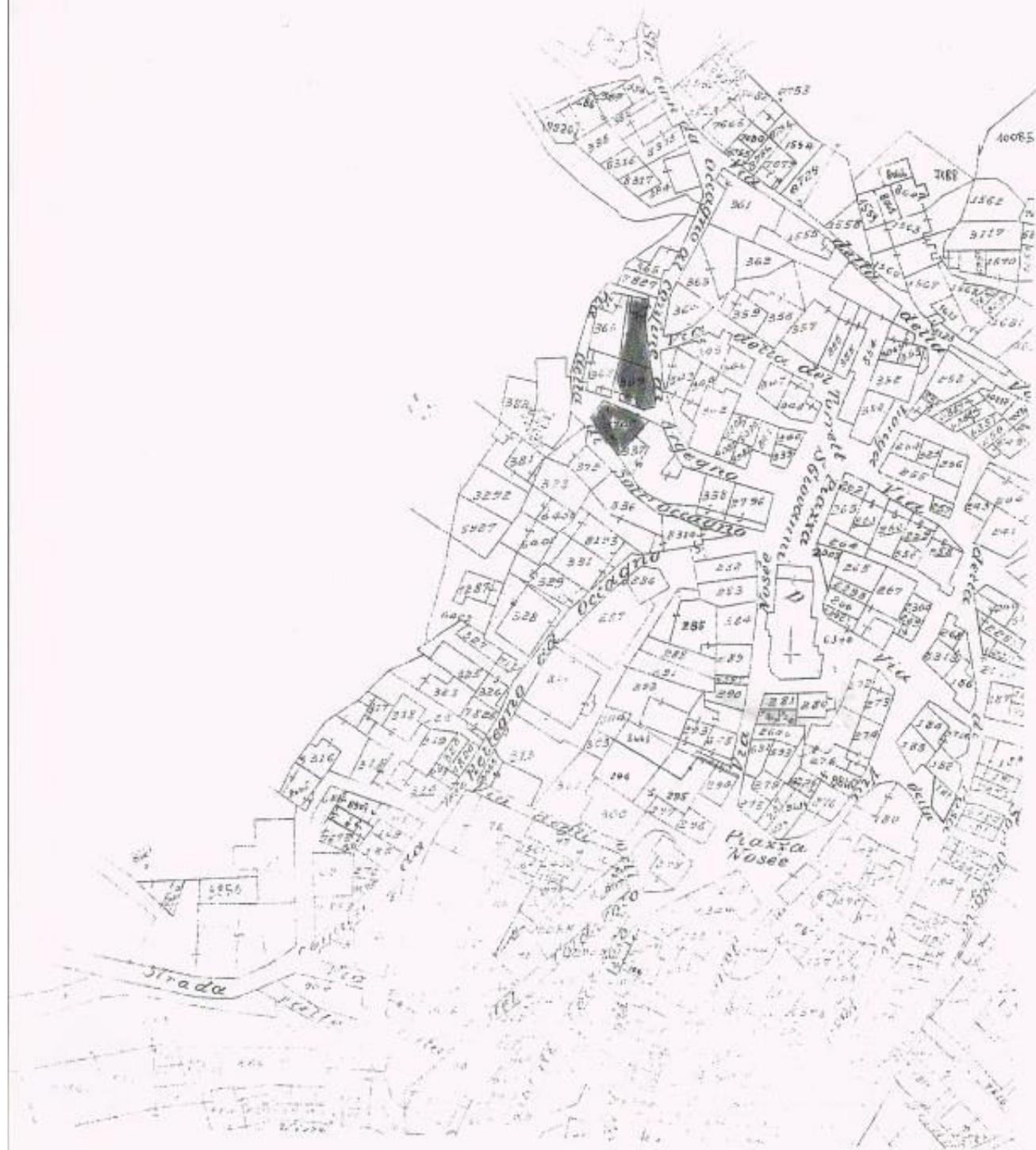
Data presentazione: 02/11/1991 - Data: 25/05/2011 - n. T18969 - Richiedente: LNGPLA63A22C933G  
 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

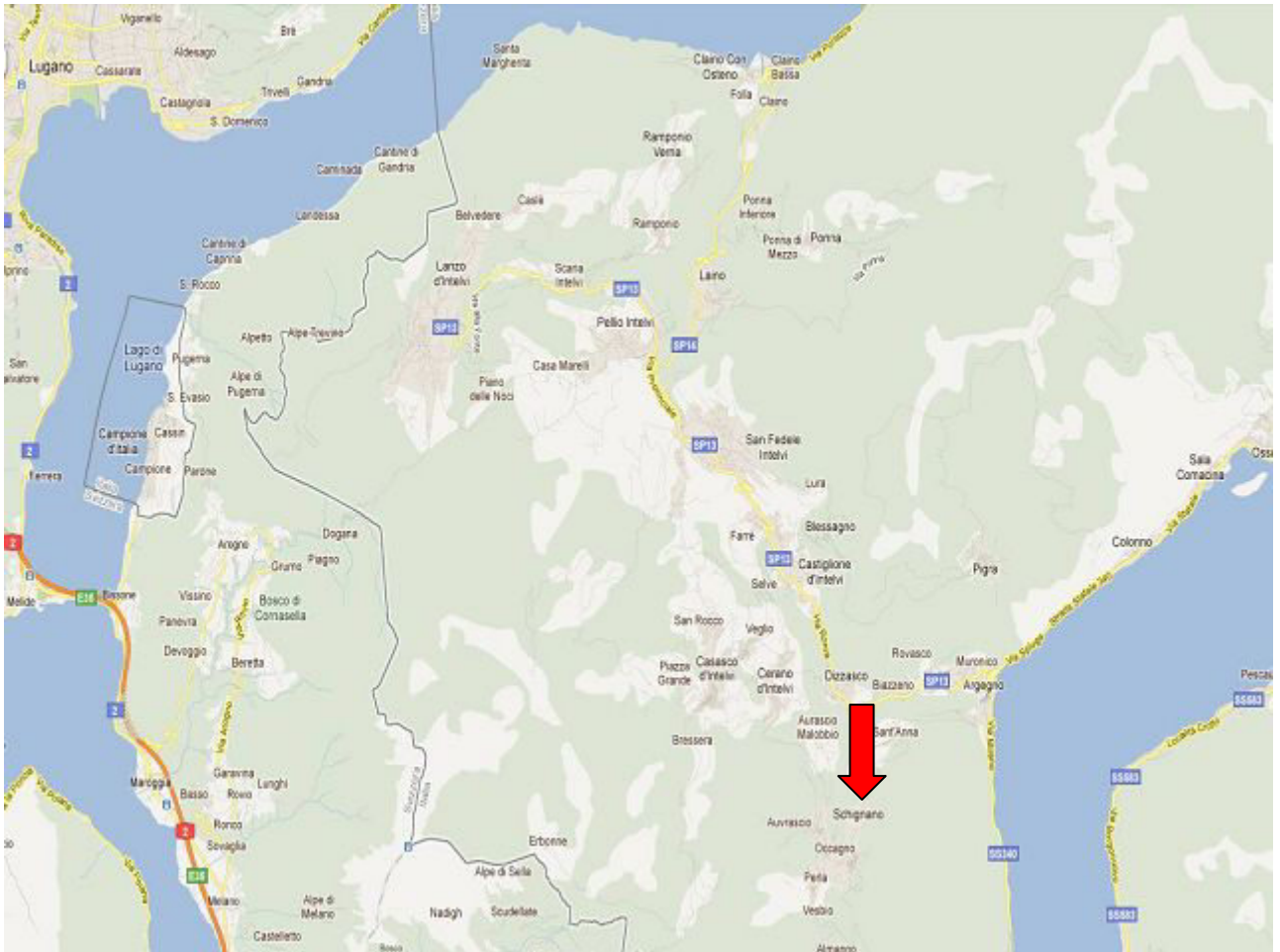
n. 369 sub. 3

39



*Allegato B*







# TICINO



Schignano, Via Argegno 7

