



# CERCERA 2 - FASE 2

*Schede*



Situazione a dicembre 2022. Cercera 1 e prima tappa Cercera 2





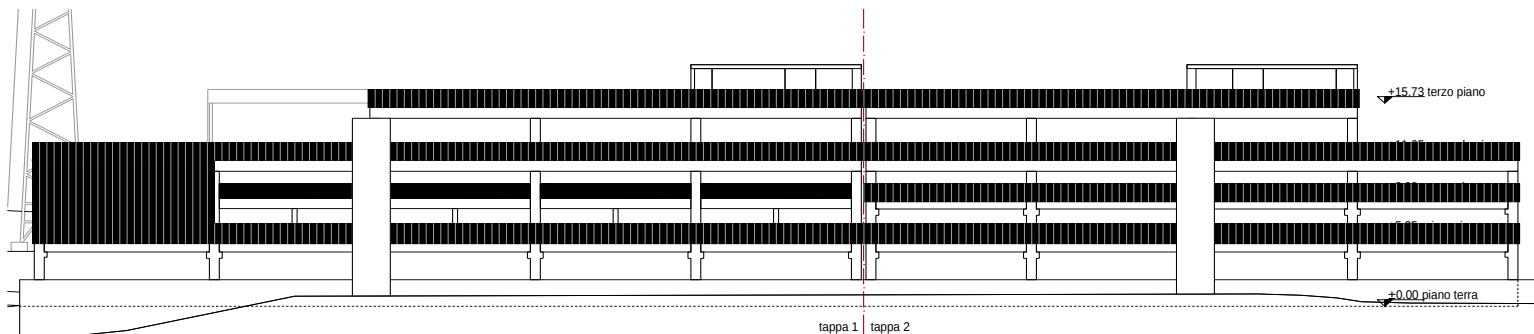
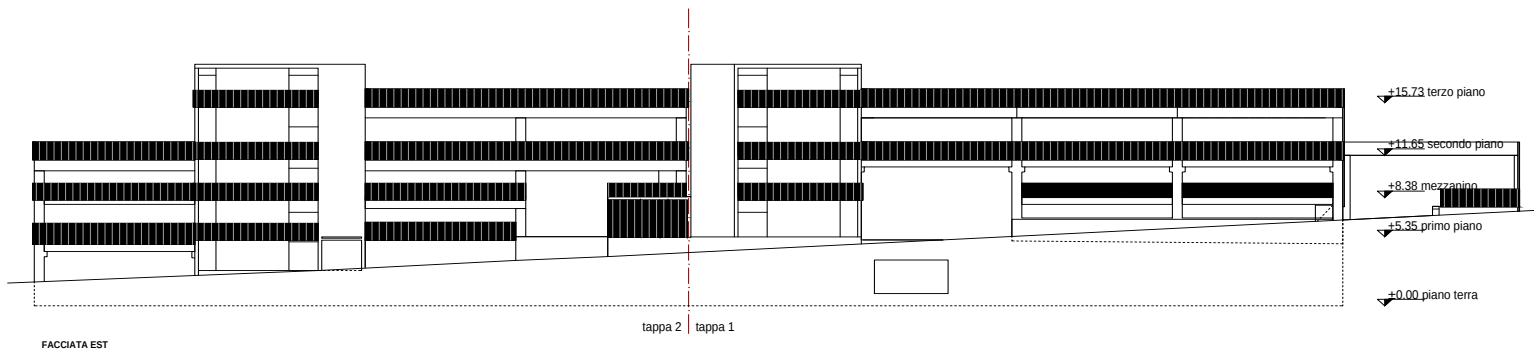
Ampliamenti tappa 2 stabile Cercera 2 entro il 2027



|                                                  |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                         |                                                                            |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| PIANO TERRA                                      | Autopostali                                                                                                                                                                                                         | Rimessa bus coperta<br>Piazzale scoperto                                                                                                | 3'680.00 mq<br>1'513.00 mq<br><b>5'193.00 mq</b><br><br><b>4'768.00 mq</b> |
| PRIMO PIANO<br>LATO NORD<br>IN AFFITTO           | <b>Fabbrica 1</b><br>STRUTTURA: prefabbricato in cemento<br>RCVS: riscaldamento/raffrescamento<br>tramite termopompa<br>INVOLUCRO: pannelli coibentati, vetrate,<br>pareti in c.a<br>PAVIMENTO: cemento/resina      | 415 mq, H=2.5 metri (di cui 55 mq adibiti a<br>servizi e spogliatoi)<br>400 mq, H=5.65 metri<br>215 mq ufficio produzione (H=2.5 metri) | Totale<br><b>1'030.00 mq</b>                                               |
| PRIMO PIANO<br>PARETE CENTRALE<br>PPP IN VENDITA | <b>Fabbrica 2</b><br>STRUTTURA: prefabbricato in cemento<br>RCVS: riscaldamento/raffrescamento<br>tramite termopompa<br>INVOLUCRO: pannelli coibentati, vetrate,<br>pareti in c.a<br>PAVIMENTO: cemento/resina      | 475 mq, H=2.5 metri (di cui 55 mq adibiti a<br>servizi e spogliatoi)<br>410 mq, H=5.65 metri<br>215 mq ufficio produzione (H=2.5 metri) | Totale<br><b>1'100 mq</b>                                                  |
| PRIMO PIANO<br>LATO SUD<br>PPP IN VENDITA        | <b>Fabbrica 3</b><br>STRUTTURA: prefabbricato in cemento<br>RCVS: riscaldamento/raffrescamento<br>tramite termopompa<br>INVOLUCRO: pannelli coibentati, vetrate,<br>pareti in c.a<br>PAVIMENTO: piastrelle / resina | 415 mq, H=2.5 metri (di cui 55 mq adibiti a<br>servizi e spogliatoi)<br>510 mq, H=5.65 metri<br>215 mq ufficio produzione (H=2.5 metri) | Totale<br><b>1'140 mq</b>                                                  |

|                                |                                                                                                                                                 |                                 |                            |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| MEZZANINO<br>IN AFFITTO        | <b>Uffici per terzi</b><br>3 zone sopra fabbrica 1+2+3 per totali<br>715mq, lato fiume                                                          | 715 mq, H=2.5 metri con servizi | Totale<br><b>715.00 mq</b> |
| SECONDO<br>PIANO<br>AFFITTATO  | <b>Laboratorio 0</b><br>RCVS: risc. / condiz. ad aria<br>vent. meccanica controllata<br>INVOLUCRO: vetrato<br>PAVIMENTO: tecnico con piastrelle | Ufficio / Laboratorio           | <b>708.00 mq</b>           |
| SECONDO<br>PIANO<br>IN AFFITTO | <b>Laboratorio 1</b><br>RCVS: risc. / condiz. ad aria<br>vent. meccanica controllata<br>INVOLUCRO: vetrato<br>PAVIMENTO: tecnico con piastrelle | Ufficio / Laboratorio           | <b>238.00 mq</b>           |
| SECONDO<br>PIANO<br>IN AFFITTO | <b>Laboratorio 2</b><br>RCVS: risc. / condiz. ad aria<br>vent. meccanica controllata<br>INVOLUCRO: vetrato<br>PAVIMENTO: tecnico con piastrelle | Ufficio / Laboratorio           | <b>283.00 mq</b>           |

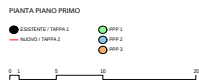
**AFFITTATO**



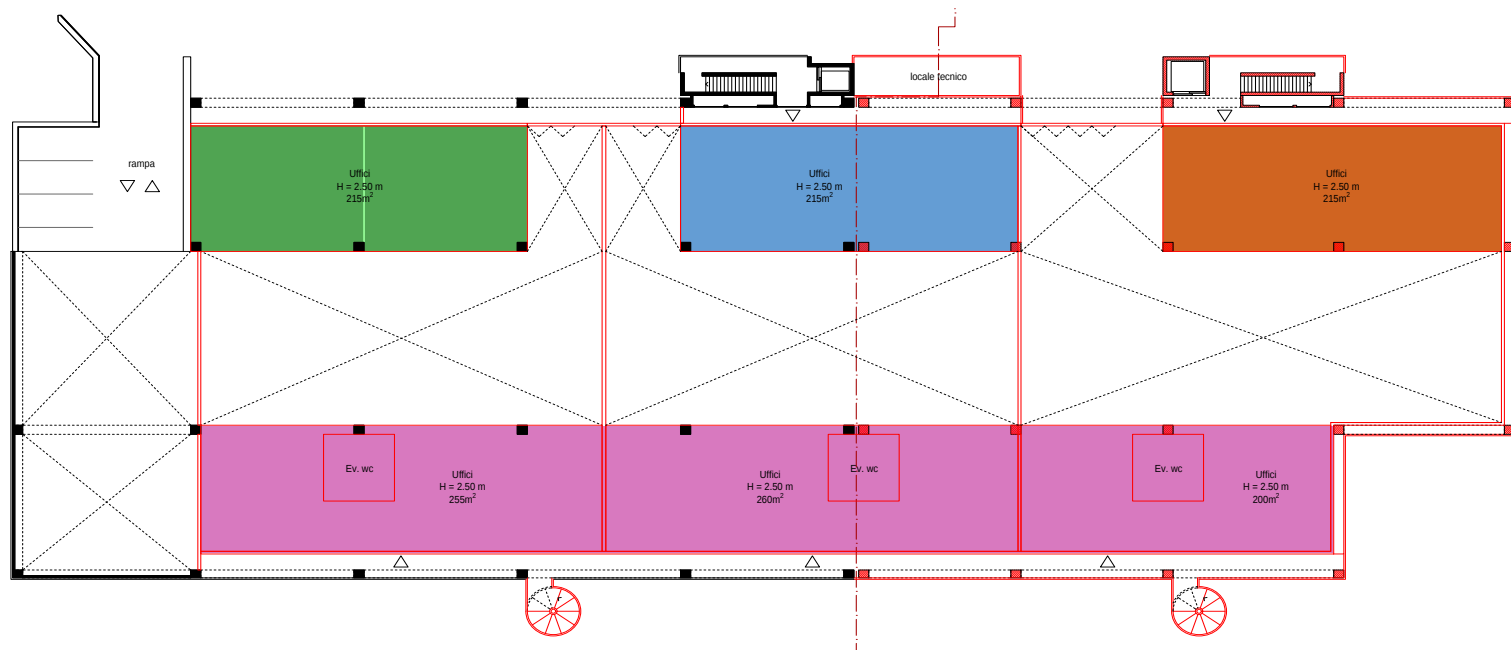
0 1 5 10 20

|                                                                                                   |                            |                                                              |                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <br><b>A07</b> | 07.12.2022<br>1.250<br>@A3 | <b>STABILE CERCERA 2 - TAPPA 2</b><br>MENDRISIO MAPPALE 3297 | <b>PROGETTO DI MASSIMA</b><br>FACCIATA EST<br>FACCIATA OVEST                    |
|                                                                                                   |                            | COMMITTENTE: CAFAMA SA<br>6850 MENDRISIO                     | KRAUSBECK ARCHITETTO<br>6872 SALORINO<br>studio@krausbeck.ch - +41 91 630 17 80 |

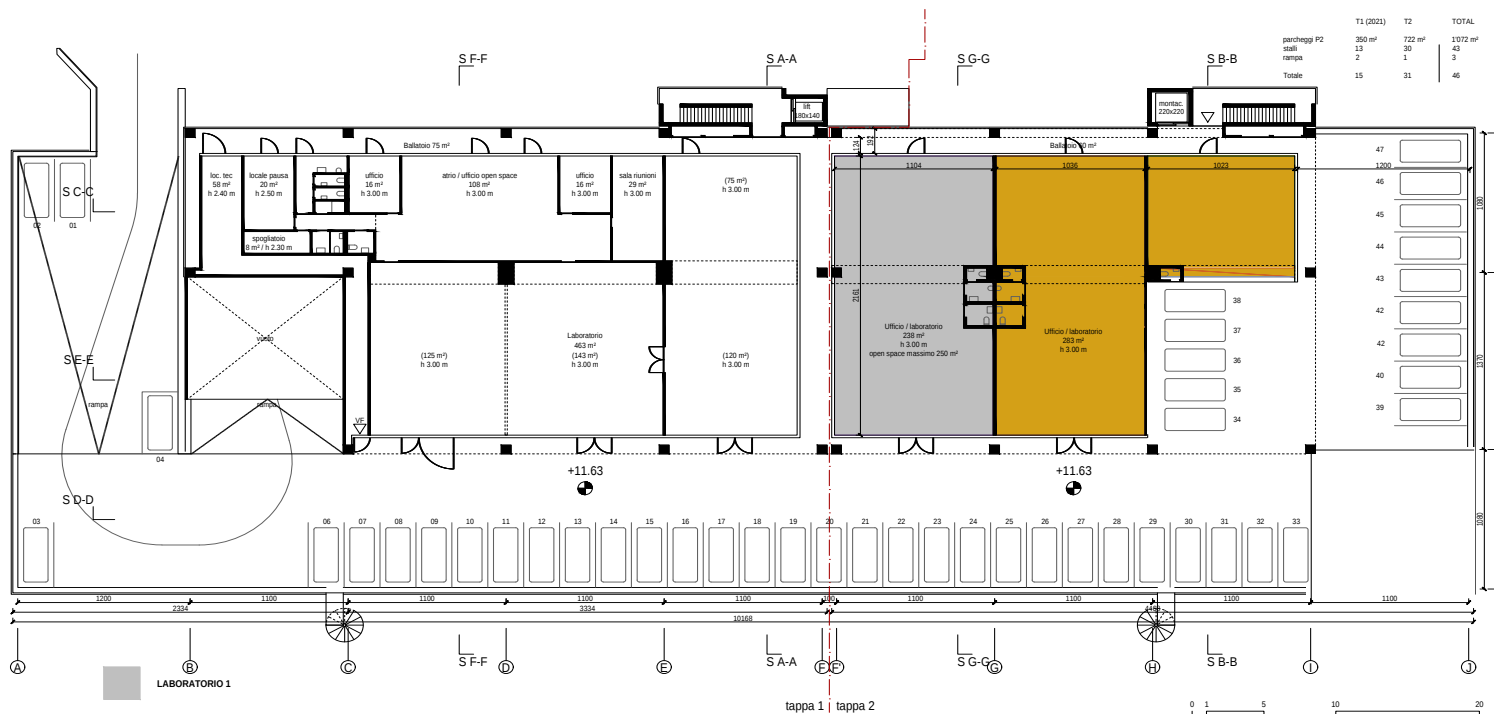




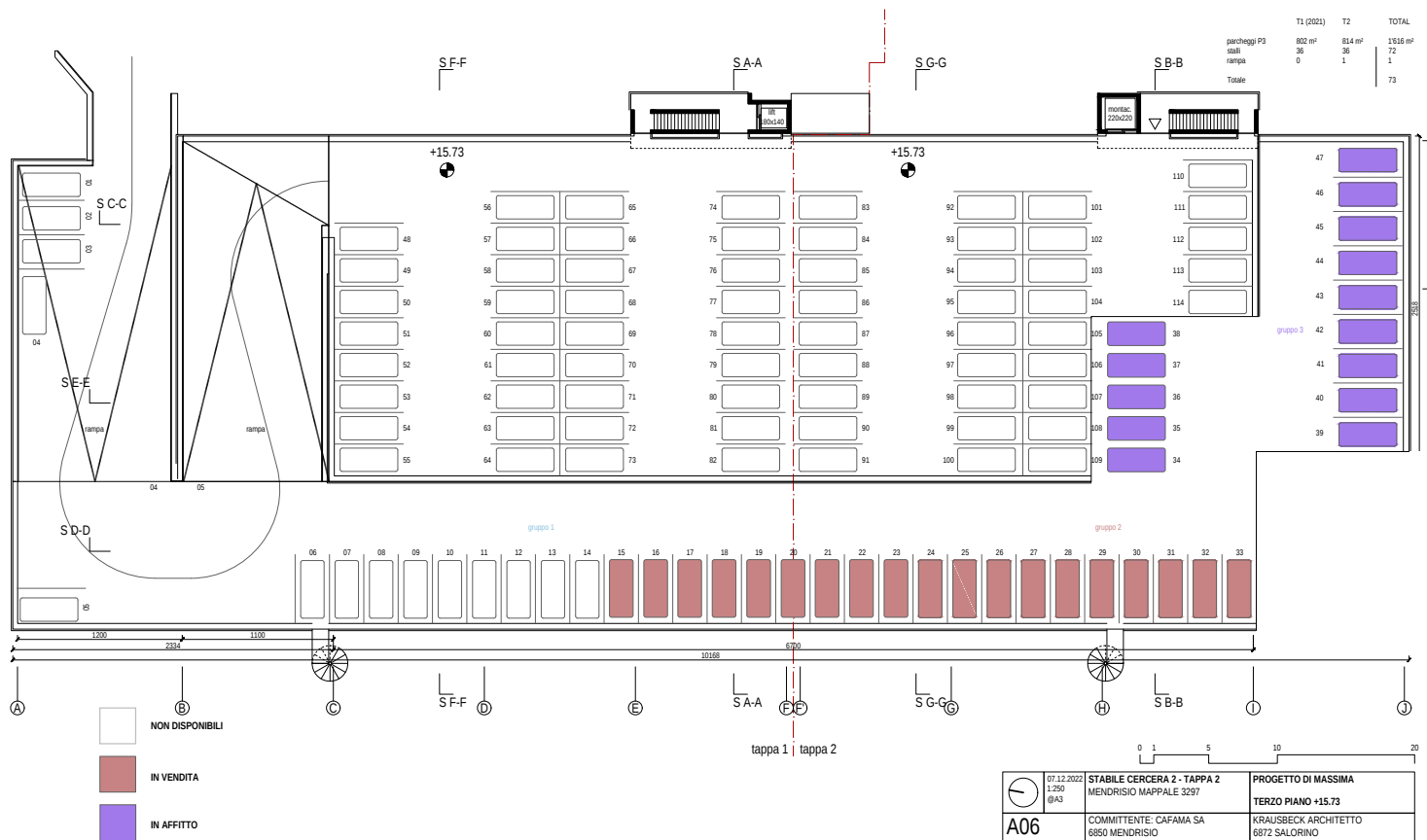
|                                                                                     |                                     |                                                                    |                                                        |                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
|  | 22.06.25<br>03.07.2025<br>1.200 @A2 | STABILE CERCERA 2<br>COMMITTENTE: CAFAMA SA<br>MURRALI 2154 / 2207 | PROGETTO DI FATTIBILITÀ<br>SUDDIVISIONE STABILE IN PPP | KRAUSBECK ARCHITETTO<br>6812 SALORNO<br>studio@krausbeck.ch - +41 91 630 17 80 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|



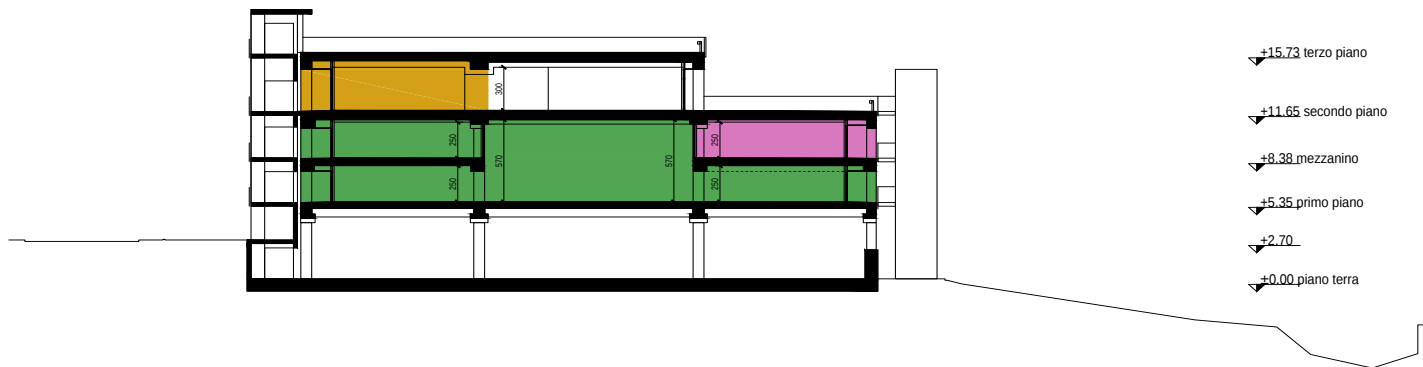
PIANTA PIANO MEZZANINO



|     |                            |                                                              |                                                                                 |
|-----|----------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| A05 | 07.12.2022<br>1:250<br>@A3 | <b>STABILE CERCERA 2 - TAPPA 2</b><br>MENDRISIO MAPPALE 3297 | <b>PROGETTO DI MASSIMA</b><br><b>SECONDO PIANO +11.63</b>                       |
|     |                            | COMMITTENTE: CAFAMA SA<br>6850 MENDRISIO                     | KRAUSBECK ARCHITETTO<br>6872 SALORINO<br>studio@krausbeck.ch - +41 91 630 17 80 |

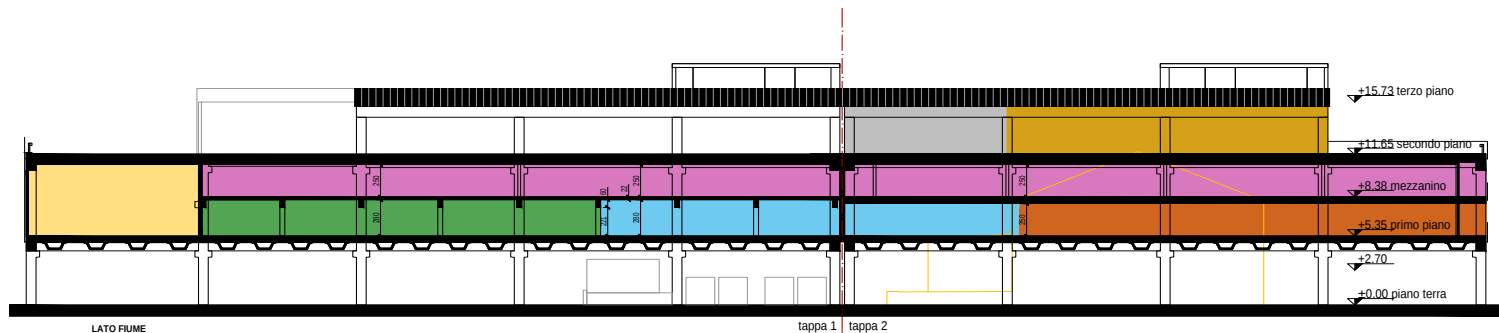


|     |                            |                                                       |                                                                                  |
|-----|----------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| A06 | 07.12.2022<br>1:250<br>@A3 | STABILE CERCERA 2 - TAPPA 2<br>MENDRISIO MAPPALE 3297 | PROGETTO DI MASSIMA<br>TERZO PIANO +15.73                                        |
|     |                            | COMMITTENTE: CAFAMA SA<br>6850 MENDRISIO              | KRAUSBECK ARCHITETTO<br>6872 SALORINO<br>studio@krausbeck.ch - +41 91 631 80 180 |



|                                                                                     |                            |                                                              |                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|  | 07.12.2022<br>1:250<br>@A3 | <b>STABILE CERCERA 2 - TAPPA 2</b><br>MENDRISIO MAPPALE 3297 | <b>PROGETTO DI MASSIMA</b><br><b>SEZIONE A-A</b><br><b>SEZIONE B-B</b>          |
| <b>A08</b>                                                                          |                            | COMMITTENTE: CAFAMA SA<br>6850 MENDRISIO                     | KRAUSBECK ARCHITETTO<br>6872 SALORINO<br>studio@krausbeck.ch - +41 91 630 17 80 |





|                                                                                     |                            |                                                              |                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|  | 07.12.2022<br>1.250<br>@A3 | <b>STABILE CERCERA 2 - TAPPA 2</b><br>MENDRISIO MAPPALE 3297 | <b>PROGETTO DI MASSIMA</b><br><b>SEZIONE C-C</b><br><b>SEZIONE D-D</b>          |
| <b>A09</b>                                                                          |                            | COMMITTENTE: CAFAMA SA<br>6850 MENDRISIO                     | KRAUSBECK ARCHITETTO<br>6872 SALORINO<br>studio@krausbeck.ch - +41 91 630 17 80 |



| DENOMINAZIONE                 | FABBRICA 1 IN AFFITTO | OSSERVAZIONI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| COLORE NEI DOCUMENTI          | VERDE                 | <b>CARATTERISTICHE PRINCIPALI</b><br>Posizionato al primo piano (sopra l'area del posteggio degli autostalli). Soluzione ideale per industrie che hanno esigenze di sviluppo, progettazione interna e produzione anche molto variegata. La parte centrale della fabbrica, in cui è inseribile un carro-ponte ha un'altezza di 5,65 m. Gli uffici sono direttamente connessi con la fabbrica e sono molto luminosi ed accoglienti. I locali di produzione sono accessibili da portoni di larghezza fino a 6 m ed altezza di 5,65 m e sono muniti di impianto di raffrescamento. Spogliatoi e servizi sono adattabili ad ogni esigenza. Portata del pavimento fino a 1000 kg/mq. Locali molto luminosi e multifunzionali. Sono inclusi 215 mq di ufficio. Possibilità di affittare uffici aggiuntivi fino a 715 mq. |
| UBICAZIONE                    | 1° PIANO LATO NORD    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| SUPERFICIE                    | 1'030 mq              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| DESTINAZIONE                  | INDUSTRIALE           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| POSTEGGI DISPONIBILI          | 7                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| TOTALE AFFITTUO ANNUALE       | Fr 141'525,-          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| AFFITTO MENSILE PER POSTEGGIO | Fr 100.- / posteggio  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| DENOMINAZIONE                 | FABBRICA 2 - IN VENDITA | OSSERVAZIONI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| COLORE NEI DOCUMENTI          | BLU                     | <b>CARATTERISTICHE PRINCIPALI</b><br>Possibilità di vendita PPP su richiesta anche in abbinamento a Fabbrica 3 (arancione). Affittabili uffici supplementari fino a mq 715 nel mezzanino (viola).<br>Posizionato al primo piano (sopra l'area del posteggio degli autostalli). Soluzione ideale per industrie che hanno esigenze di sviluppo, progettazione interna e produzione anche molto variegata. La parte centrale della fabbrica, in cui è inseribile un carro-ponte ha un'altezza di 5,65 m. Gli uffici sono direttamente connessi con la fabbrica e sono molto luminosi ed accoglienti. I locali di produzione sono accessibili da portoni di larghezza fino a 6 m ed altezza 5,65 m e sono muniti di raffrescamento. Spogliatoi e servizi sono adattabili ad ogni esigenza. Portata del pavimento fino a 1000 kg/mq. Locali molto luminosi e multifunzionali. Mezzanino destinato ad ufficio (215 mq) incluso. |
| UBICAZIONE                    | 1° PIANO CENTRALE       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| SUPERFICIE                    | 1'100 mq                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| DESTINAZIONE                  | INDUSTRIALE             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| POSTEGGI DISPONIBILI          | 7                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| TOTALE AFFITTUO ANNUALE       | DA RICHIEDERE           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| AFFITTO MENSILE PER POSTEGGIO | DA RICHIEDERE           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

| DENOMINAZIONE                 | FABBRICA 3 - IN VENDITA | OSSERVAZIONI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| COLORE NEI DOCUMENTI          | ARANCIONE               | <b>CARATTERISTICHE PRINCIPALI</b><br>Possibilità di vendita PPP su richiesta anche in abbinamento a Fabbrica 2 (blu). Affittabili uffici supplementari fino a mq 715 nel mezzanino (viola).<br>Posizionato al primo piano (sopra l'area del posteggio degli autostalli). Soluzione ideale per industrie che hanno esigenze di sviluppo, progettazione interna e produzione anche molto variegata. La parte centrale della fabbrica, in cui è inseribile un carro-ponte ha un'altezza di 5,65 m. Gli uffici sono direttamente connessi con la fabbrica e sono molto luminosi ed accoglienti. I locali di produzione sono accessibili da portoni di larghezza fino a 6 m ed altezza 5,65 m e sono muniti di raffrescamento. Spogliatoi e servizi sono adattabili ad ogni esigenza. Portata del pavimento fino a 1000 kg/mq. Locali molto luminosi e multifunzionali. Mezzanino destinato ad ufficio (215 mq) incluso. |
| UBICAZIONE                    | 1° PIANO LATO SUD       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| SUPERFICIE                    | 1'100 mq                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| DESTINAZIONE                  | INDUSTRIALE             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| POSTEGGI DISPONIBILI          | 7                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| TOTALE AFFITTUO ANNUALE       | DA RICHIEDERE           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| AFFITTO MENSILE PER POSTEGGIO | DA RICHIEDERE           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

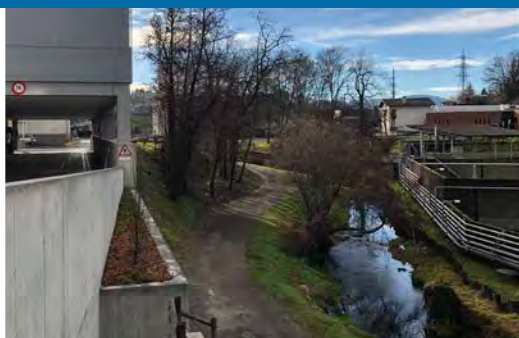
| DENOMINAZIONE                 | MEZZANINO - IN AFFITTO        | OSSERVAZIONI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| COLORE NEI DOCUMENTI          | VIOLA                         | <b>CARATTERISTICHE PRINCIPALI</b><br><br>Posizionato al secondo piano con accesso diretto.<br>Serviti da lift direttamente collegati con le strade di accesso via Borromini<br>Altezza dei locali 2.50 m<br>Locali muniti di condizionamento<br>2 servizi personali per ufficio<br>Gli uffici guardano verso ovest, zona verde che dà sul fiume Laveggio. |
| UBICAZIONE                    | MEZZANINO 1° PIANO LATO FIUME |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| SUPERFICIE                    | 715 mq                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| DESTINAZIONE                  | UFFICI                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| POSTEGGI DISPONIBILI          | 7                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| TOTALE AFFITTUO ANNUALE       | Fr 110'825.-                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| AFFITTO MENSILE PER POSTEGGIO | Fr 100.- / posteggio          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

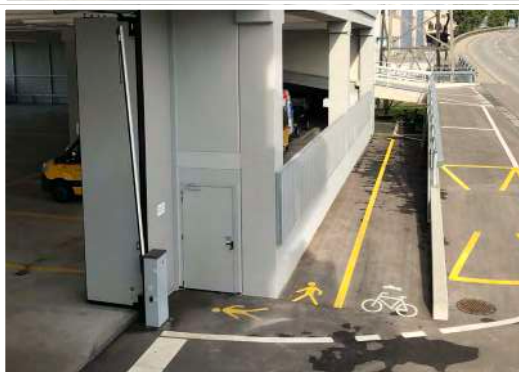
| DENOMINAZIONE                 | LABORATORIO 1 - IN AFFITTO | OSSERVAZIONI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| COLORE NEI DOCUMENTI          | GRIGIO                     | <b>CARATTERISTICHE PRINCIPALI</b><br><br>Secondo piano parte centrale<br><br>Posizionato al secondo piano con accesso diretto anche carrabile.<br>Serviti da lift direttamente collegati con le strade di accesso via Borromini.<br>Altezza dei locali 3.00 m<br>Locali muniti di condizionamento.<br><br>2 servizi personali per ufficio.<br>Gli uffici guardano ad est verso via Borromini ed ovest verso il fiume Laveggio.<br>Verso ovest gli uffici danno su un ampio terrazzo che ospita anche i posteggi. |
| UBICAZIONE                    | 2° PIANO CENTRALE          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| SUPERFICIE                    | 238 mq                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| DESTINAZIONE                  | UFFICI O LABORATORI        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| POSTEGGI DISPONIBILI          | 7                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| TOTALE AFFITTUO ANNUALE       | Fr 36'890.-                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| AFFITTO MENSILE PER POSTEGGIO | Fr 100.- / posteggio       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| DENOMINAZIONE                 | LABORATORIO/UFFICIO  | OSSERVAZIONI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| COLORE NEI DOCUMENTI          | ARANCIONE            | <b>CARATTERISTICHE PRINCIPALI</b><br><br>Secondo piano lato sud<br><br>Posizionato al secondo piano con accesso diretto anche carrabile.<br>Serviti da lift direttamente collegati con le strade di accesso via Borromini.<br>Altezza dei locali 3.00 m<br>Locali muniti di condizionamento.<br><br>2 servizi personali per ufficio.<br>Gli uffici guardano ad est verso via Borromini ed ovest verso il fiume Laveggio.<br>Verso ovest gli uffici danno su un ampio terrazzo che ospita anche i posteggi. |
| UBICAZIONE                    | 2° PIANO LATO SUD    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| SUPERFICIE                    | 283 mq               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| DESTINAZIONE                  | UFFICI O LABORATORI  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| POSTEGGI DISPONIBILI          | 7                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| TOTALE AFFITTUO ANNUALE       | Fr 43'865.-          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| AFFITTO MENSILE PER POSTEGGIO | Fr 100.- / posteggio |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



Spazi realizzati con la prima tappa Cercera 2





## CONTATTO / CONTACTS



Rex Group SA, Via Borromini 23  
6850 Mendrisio - Svizzera



Cafama SA, Via Borromini 23  
6850 Mendrisio - Svizzera



0041 91 640 2330



0041 91 640 2330



rexgroup@rexgroup.ch



rexgroup@rexgroup.ch



www.rexgroup.ch



www.rexgroup.ch