

QUINTO - ARNORENGO 2.
CASA PLURIFAMILIARE E/O A REDDITO
CON TERRENO



CH – 6777 QUINTO
Particella nr. 2649

- EDIFICIO CA. 165 M² A PIANO – con 2 appartamenti ristrutturati 5.5 / 3.5 locali
- STABILE-MAGAZZINO 55 m²;
- TERRENO – ca. 1'700 m²

Superficie complessive 1'920.00 m²

PREZZO DI VENDITA EDIFICIO + TERRENO: 870'000.- CHF

Informazioni:

079 507 88 71 Giulia Taragnoli

079 459 91 92 Angelo Jelmini

1 SITUAZIONE

Si tratta di un edificio situato nel Comune di Quinto in Alta Valle Leventina, a quota 1013 m s.l.m., e ca. 1000 abitanti. Il Comune di Quinto è conosciuto per essere particolarmente adatto alla residenza primaria nell'Alta Valle. La vicinanza agli accessi autostradali A2, e la vicinanza alla stazione di Ambri facilitano i collegamenti con i centri urbani più importanti del Cantone. Biasca: 20 min. / Bellinzona: 35 min. / Locarno: 45 min. / Lugano: 50 min.

Quinto è situato sulla sponda sinistra della valle ed è esposto a Sud in zona soleggiata tutto l'anno. L'edificio si trova ai bordi del paese in una zona tranquilla, a due passi dalla Piazza, dal Municipio, dalla Chiesa e dagli accessi autostradali. A pochi minuti d'auto dai negozi, scuole e servizi di prima necessità. La fermata autobus Arnorengo a un minuto a piedi della linea 117 (Airolo, Stazione- Dalpe) e della linea 116 (Ambri-Piotta, Stazione - Lurengo), risulta comoda per raggiungere i principali luoghi per lo svago, come anche i diversi sentieri escursionistici.



- A 1 minuto a piedi si trova la fermata del autobus Arnorengo (linee 117 e 116).
- A 5 minuti in auto dall'uscita autostradale di Quinto-Varenzo.
- A 5 minuti in auto dalla stazione FFS e la Scuola Media di Ambri.
- A 5 minuti in auto si trova la Gottardo Arena.
- A 15 minuti in auto si trova il comprensorio sciistico di Airolo.



2 DESCRIZIONE

La particella è situata a valle della strada comunale che collega Quinto con Varenzo. Il fondo, è costituito da un terreno edificato con una casa di quattro piani fuori terra e un piano interrato parziale, e da un edificio accessorio ad utilizzo deposito.

Stabile edificato nel 1920, sopraelevato nel 1960 e parzialmente ristrutturato nel 2018.

Secondo la pianificazione comunale in vigore, il fondo è situato in zona edifici pubblici di proprietà privata EPs (art. 53 NAPR).

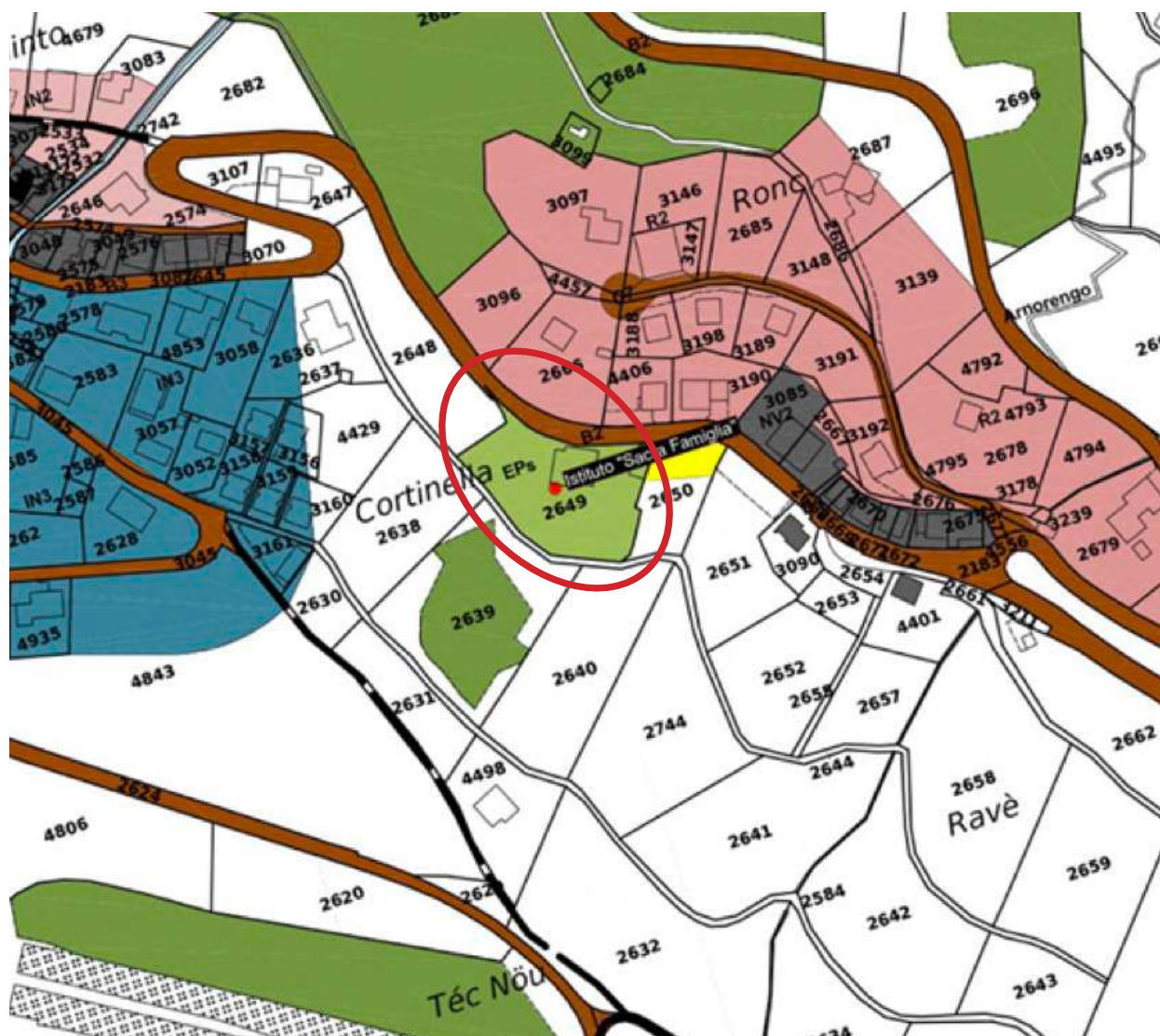
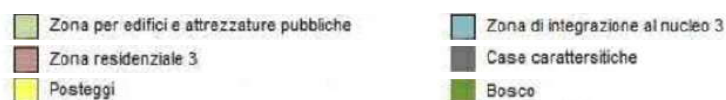
METRATURA

- Edificio principale 2649A = 165 m²;
- Stabile-magazzino 2649B = 55 m²;
- Terreno = 1'700 m²
- Superficie complessive = 1'920 m²

- Mappale nr. 2649; RFD di Quinto - Casa d'abitazione e terreno.

COMUNE DI QUINTO

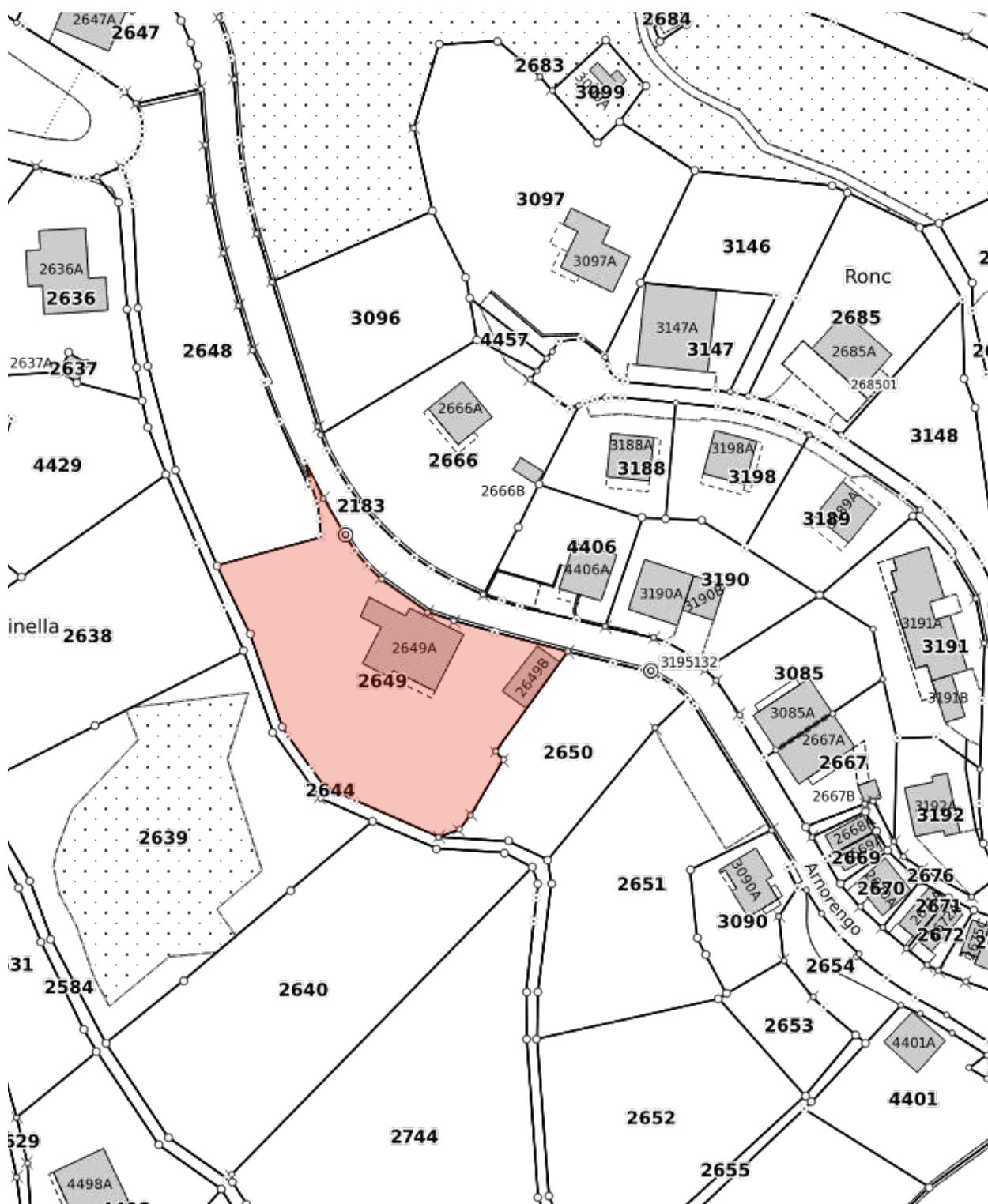
Piano regolatore (2023)



L'edificio si trova in una zona ben soleggiata, nel verde (i terreni adiacenti sono agricoli) e vicino al nucleo di Quinto.

Il giardino e la terrazza si aprono sulla valle con una magnifica vista sulle montagne della Leventina, sulla piana di Ambri e sul San Gottardo. L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla strada retrostante l'edificio.

Piano di situazione, 1:1000



ABITABILITÀ

Adatta come abitazione primaria. Abitabilità parziale nel rispetto delle norme di protezione antincendio per le parti ristrutturate.

Gli spazi completamente ristrutturati e abitabili sono:

- Un appartamento al primo piano (di 165 m² con doppi servizi e due terrazze).
- Un appartamento al secondo piano (di 90 m², con terrazza).

Sarebbe ancora possibile ristrutturare un appartamento 1,5 locali (P.T.), uno da 1,5 locali (2°P.) e un appartamento di 170 m² (3°P.).

La casa è organizzata come segue:

- PT (165 m²): entrata, magazzino, locale tecnico, wc, 1 appartamento 1,5 locali non ristrutturato.
- 1°P.: Appartamento (165 m²):
Soggiorno e pranzo, cucina, 3 camere, studio, servizio con doccia, servizio con vasca e doccia, dispensa, lavanderia e due terrazze.
- 2°P.: Appartamento (90 m²):
Soggiorno e pranzo, cucina, 2 camere, servizio con doccia, dispensa, una terrazza.
Appartamento 1.5 da ristrutturare:
Soggiorno con pranzo e cucina, 1 camera, servizio con doccia, atrio.
- 3°P.: Appartamento da ristrutturare (175 m²):
Soggiorno e pranzo, cucina, 3 camere, studio, servizio con doccia, servizio con vasca e doccia, dispensa e una terrazza.
- Sottotetto: soffitta.
- PC: vi sono 4 locali cantina da suddividere.

COSTRUZIONE

La costruzione è di tipo tradizionale, massiccia, del 1920, sopraelevato nel 1960 e parzialmente ristrutturato nel 2018.

IMPIANTI

- Locale tecnico con riscaldamento a legna e pellet, con deposito legna.
- Collettori solari per acqua calda sanitaria montati in facciata.
- Allacciamento alla rete telefonica con internet con buona connessione.
- Nuovo allacciamento alla rete idrica comunale.
- Nuovo allacciamento alla rete fognaria comunale.

ISOLAMENTO

Finestre con vetri doppi (dal PT al 2 piano).

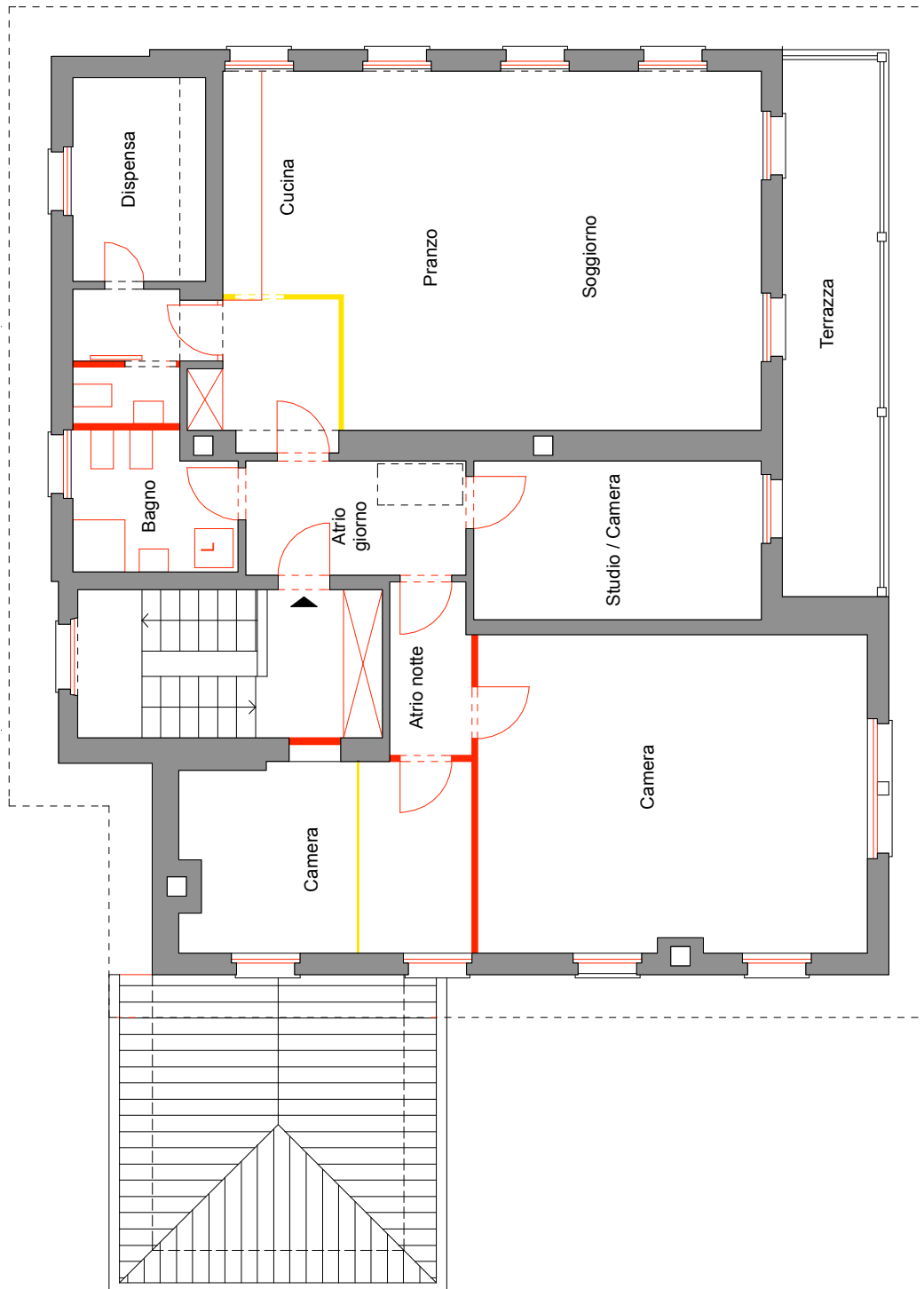
COSTRUZIONI ACCESSORIE

- Dispone inoltre di vari posteggi di proprietà, un portico aperto per garage.
- Spazioso stabile-magazzino adiacente.
- Accesso / piazzale in sagomati di cemento.
- Porticato.
- Ampio giardino con 5 piante da frutta e vigna che fruttifica.

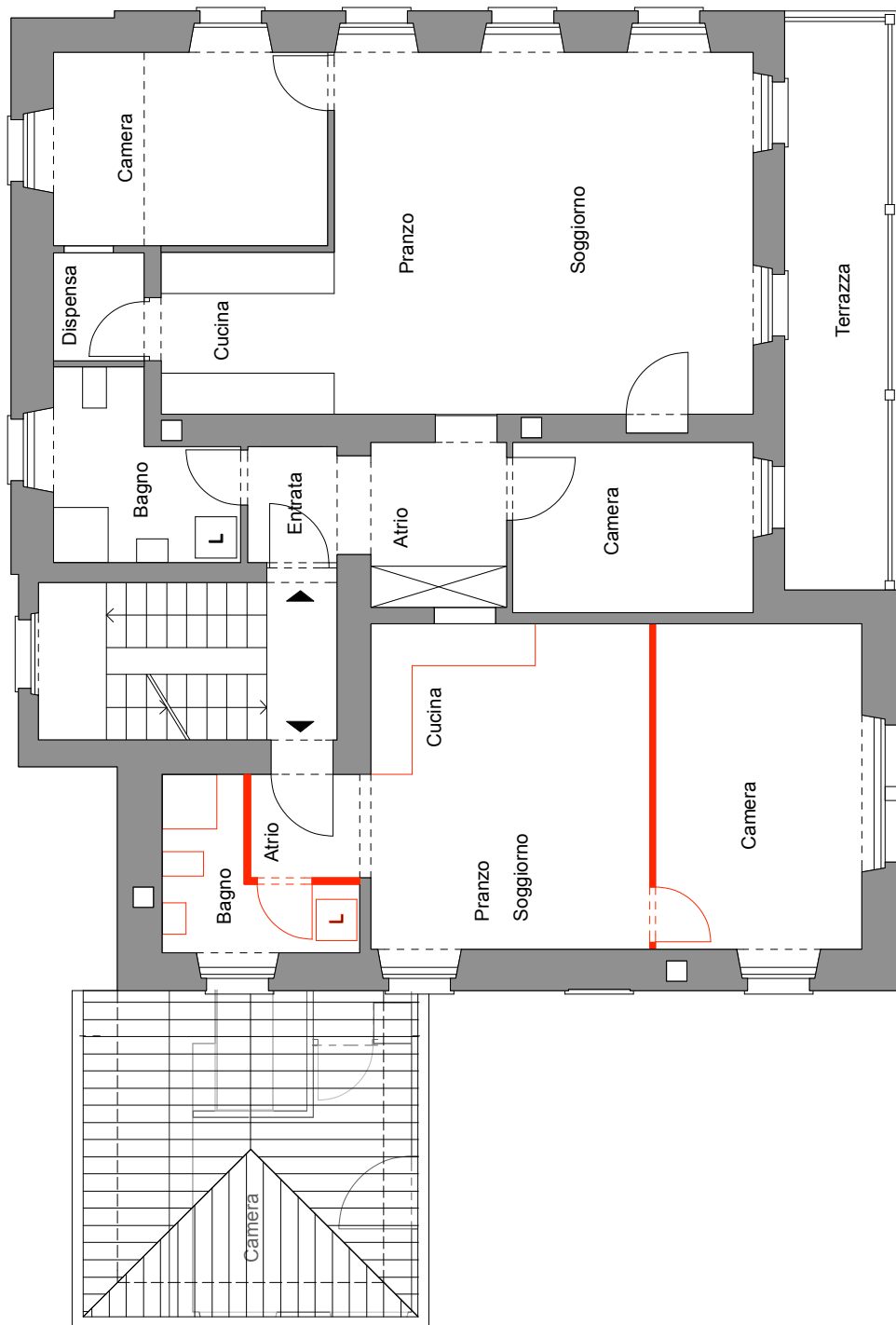
POTENZIALE EDIFICATORIO

- Un appartamento 1,5 locali (P.T.)
- Un appartamento 1,5 locali (2°P.)
- Un appartamento di 170 m² (3°P.)

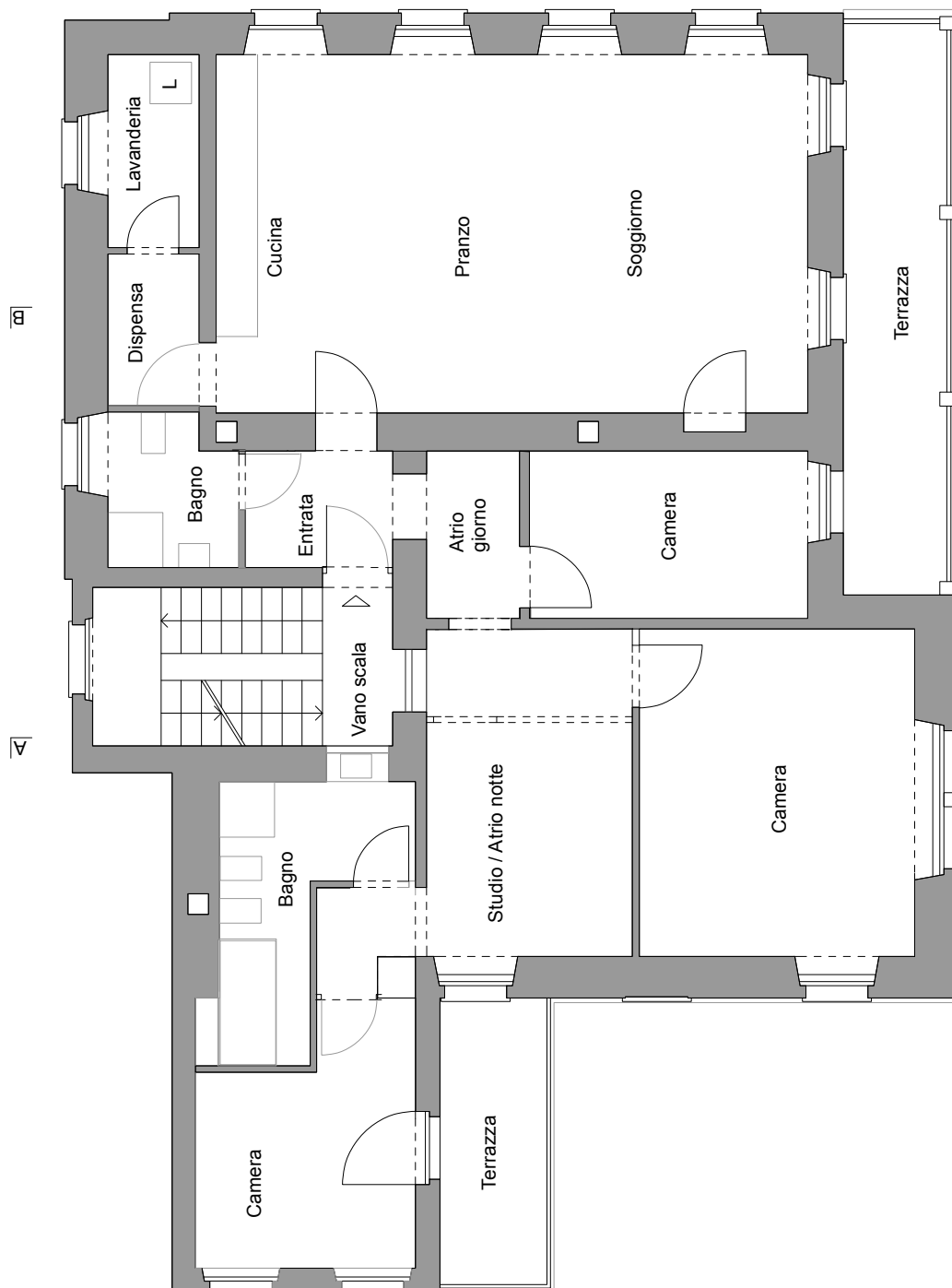
3 PLANIMETRIE



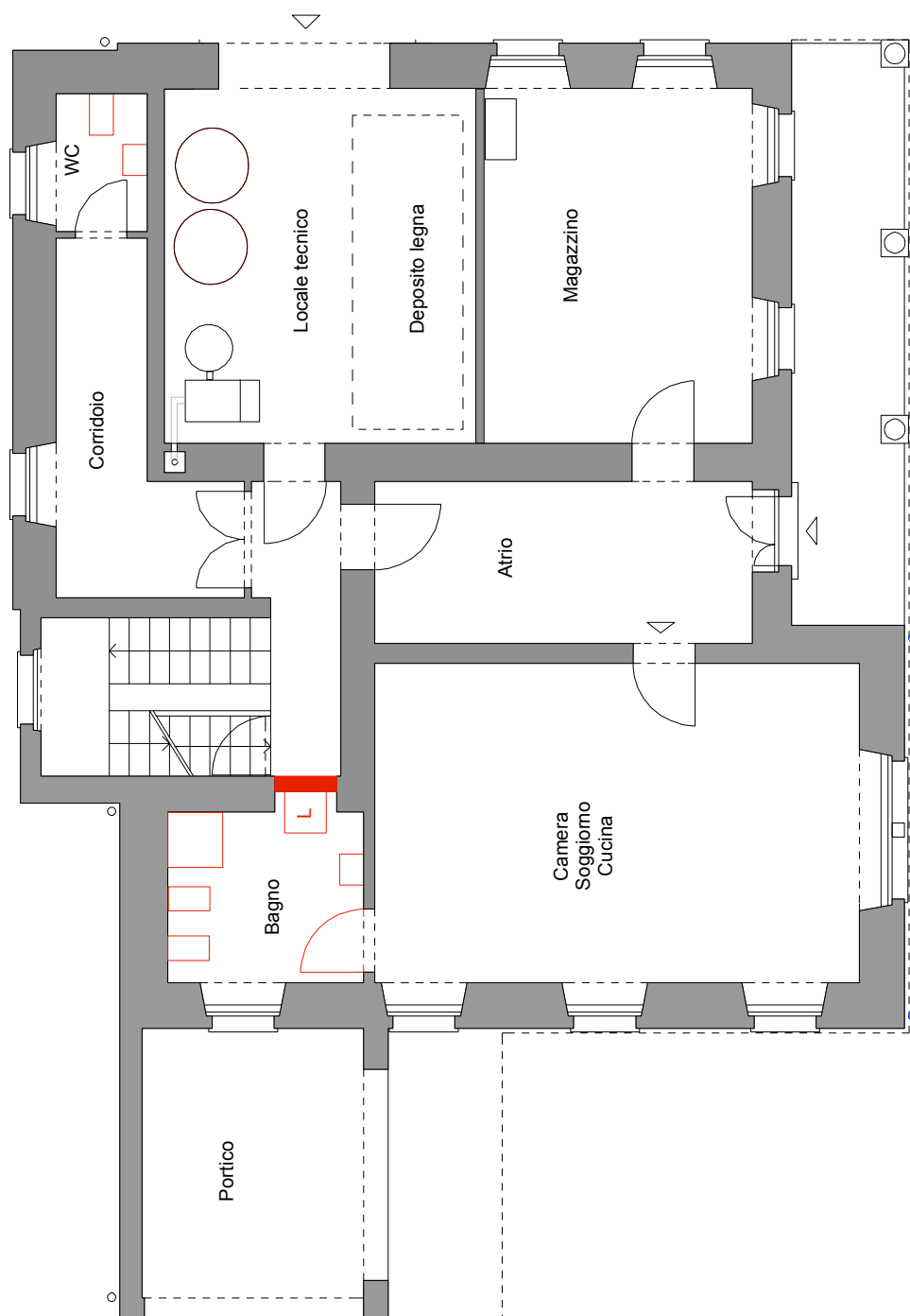
Terzo piano - non ristrutturato



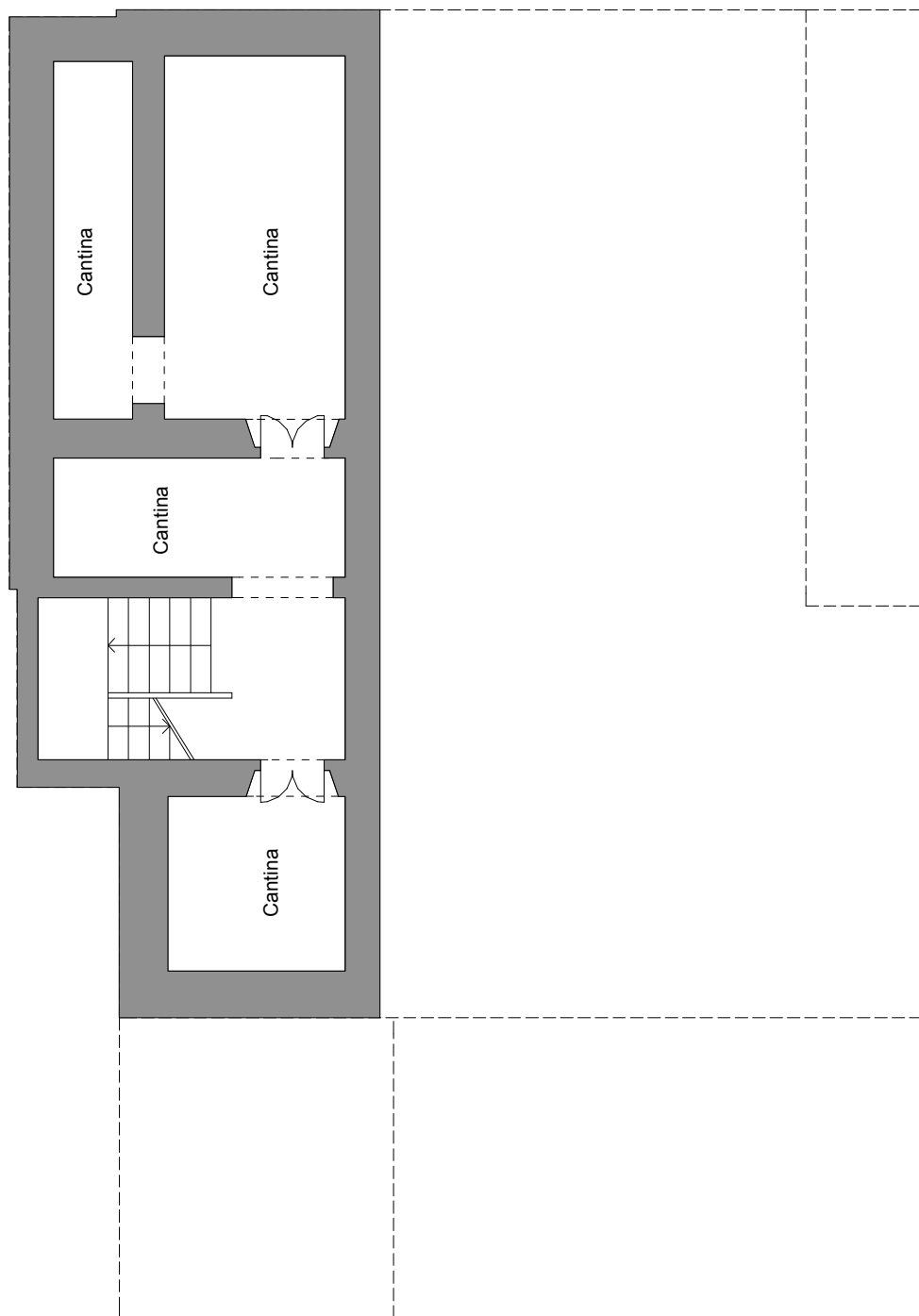
Secondo piano - ristrutturato parzialmente



Primo piano - ristrutturato completamente



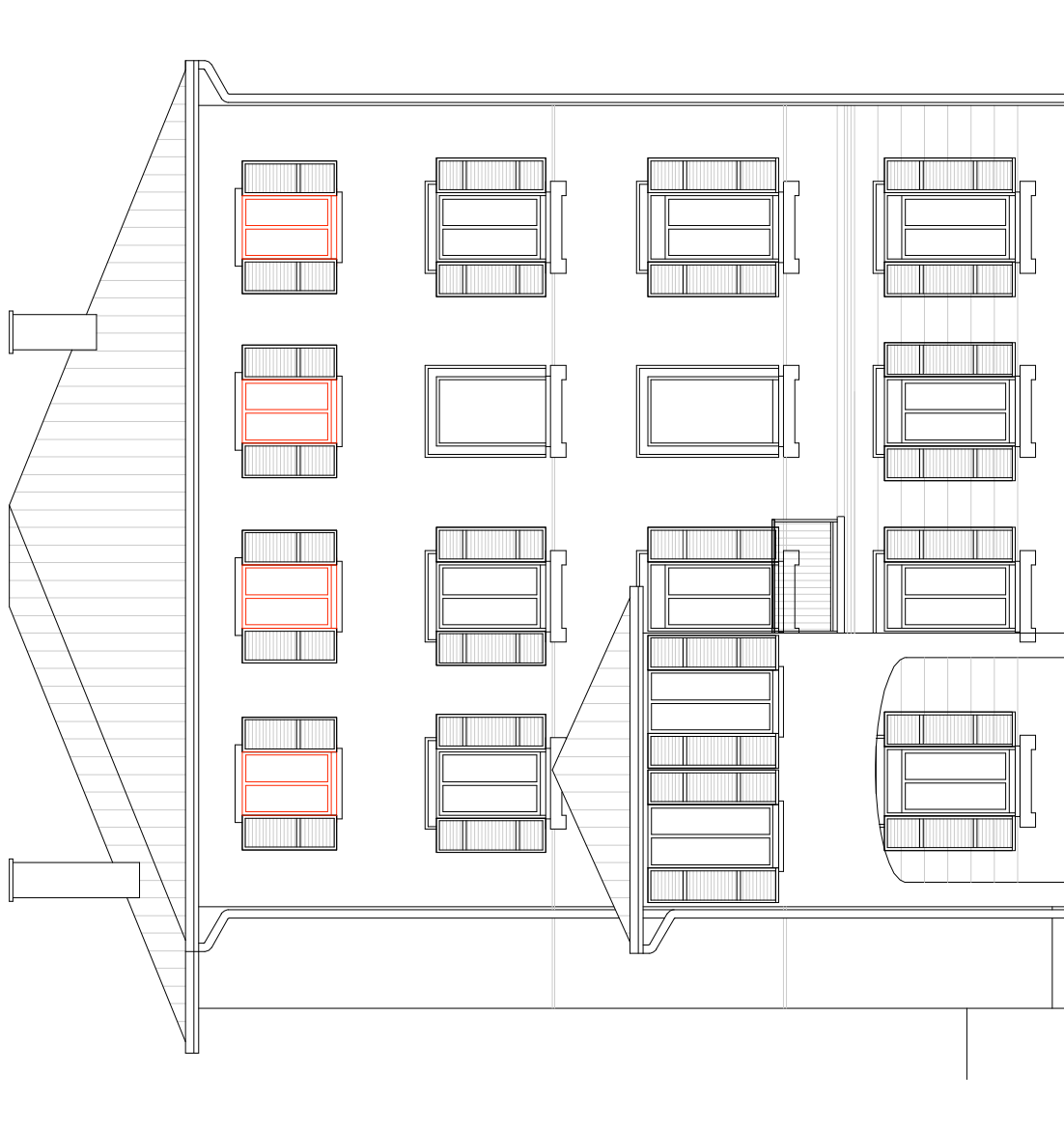
Piano terra - ristrutturato parzialmente



Piano cantina



Facciata ovest



Facciata est



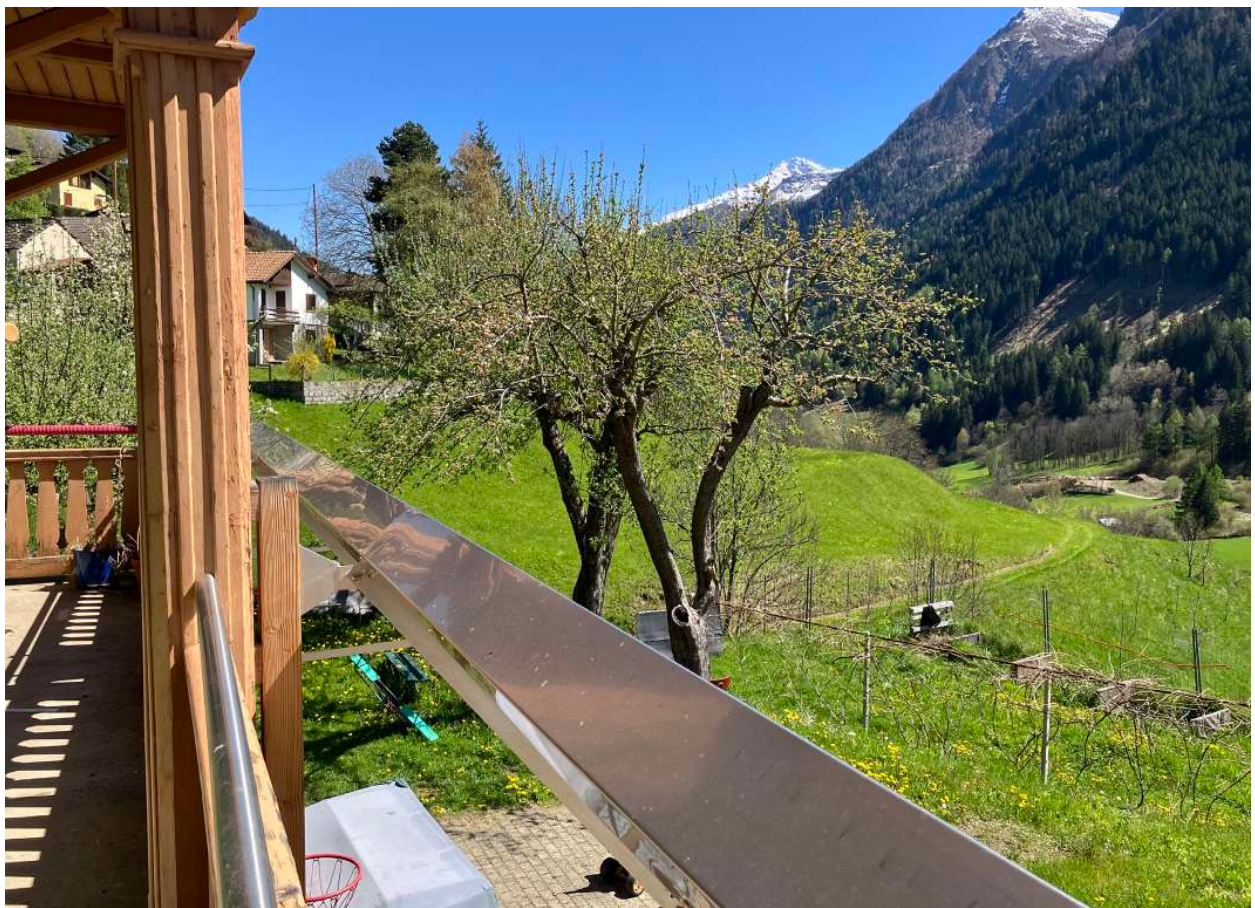
Facciata sud



Facciata nord

4 FOTOGRAFIE











Porticato



Vano scala



Appartamento primo piano



Appartamento primo piano



Appartamento secondo piano



Appartamento secondo piano



Terzo piano



Terzo piano



Locale secondo piano



Locale tecnico



5 LISTA LAVORI ESEGUITI

Lavori generali:

- Eseguita rimozione amianto da tutto l'edificio principale
(Tetto dello stabile adiacente, lavatoio, ancora con lastre di eternit).
- Eseguito allacciamento alla canalizzazione pubblica.
- Eseguita nuova entrata dell'acqua e nuova distribuzione.
- Eseguito nuovo allacciamento elettrico con quadro esterno predisposto per 4 appartamenti.
- Eseguita nuova entrata cavo telefonico (Swisscom).
- Eseguito impianto di riscaldamento con termosifoni al pian terreno, primo piano e al secondo piano appartamento riattato. Predisposizione per collegare appartamento da riattare al secondo piano e appartamento da riattare al terzo piano.
- Distribuzione acqua e acqua calda sanitaria al pian terreno, primo piano e appartamento riattato secondo piano. Predisposizione per collegare appartamenti da riattare al secondo e terzo piano.
- Distribuzione elettrica al pian terreno, primo piano e appartamento riattato secondo piano. Predisposizione allacciamento per appartamenti da riattare al secondo e al terzo piano.
- Eseguito sistema di scarico al pian terreno, al primo piano e appartamento riattato al secondo piano. Predisposizione per allacciamento per appartamenti da riattare al secondo e al terzo piano.
- Eseguito impianto telefonico agli appartamenti riattati del primo e secondo piano.
Predisposizione per allacciamento appartamenti da riattare al secondo e terzo piano.
- Eseguita coibentazione pareti perimetrali appartamenti riattati del primo e secondo piano e del locale tecnico.
- Eseguito controsoffitti e vani tecnici E.I.60 al pian terreno, primo piano e appartamento riattato del secondo piano.
- Installato impianto rilevazione incendio in tutto l'edificio.
- Sostituita porta entrata e porta sul retro, finestre lato sud e lato ovest pian terreno, portefinestre su terrazze primo e secondo piano.
- Eseguito risanamento di due canne fumarie. Una per riscaldamento centrale e una che serve appartamenti del primo piano e appartamento di 97 mq del secondo piano.

Pian terreno:

Locale riscaldamento terminato.

Locale hobby sostituito finestre, impianto elettrico parzialmente terminato e manca coibentazione pareti perimetrali.

Negoziato/atelier e retro / appartamento 1,5 locali ; sostituito finestre, impianto elettrico parzialmente terminato e manca coibentazione pareti perimetrali.

Vano scale e wc pian terreno manca coibentazione pareti perimetrali.

Primo piano:

Appartamento primo piano (170 mq) terminato come segue:

atrio, 2 bagni, uno con doccia, gabinetto e lavandino e uno con doccia, vasca da bagno, gabinetto, lavandino e bidè. Cucina e sala pranzo con dispensa e locale lavanderia. Camera matrimoniale e due camere. Zona disimpegno/studio. Due terrazze, la più grande sul davanti con accesso dalla sala e la seconda verso ovest tra lo studio e una camera.

Secondo piano:

Suddiviso in due appartamenti; uno di 57mq e l'altro di 97 mq.

Appartamento di 57 mq ancora da ristrutturare; sono già presenti predisposizione corrente, acqua, impianto di scarico, impianto di riscaldamento e impianto telefonico (swisscom). Inoltre già montata porta d'entrata R.E.I. 30.

Appartamento di 97 mq già ristrutturato come segue:

atrio, bagno con doccia, vasca da bagno, gabinetto, bidè e lavandino. Due camere da letto, cucina con soggiorno e dispensa. Terrazza tra soggiorno e camera da letto.

Terzo piano:

Appartamento di 152 mq ancora da riattare; sono già presenti predisposizione corrente, acqua, impianto di scarico, impianto di riscaldamento e impianto telefonico (swisscom). Inoltre già montata porta d'entrata R.E.I. 30.