

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: 950'000.- CHF

Informazioni:

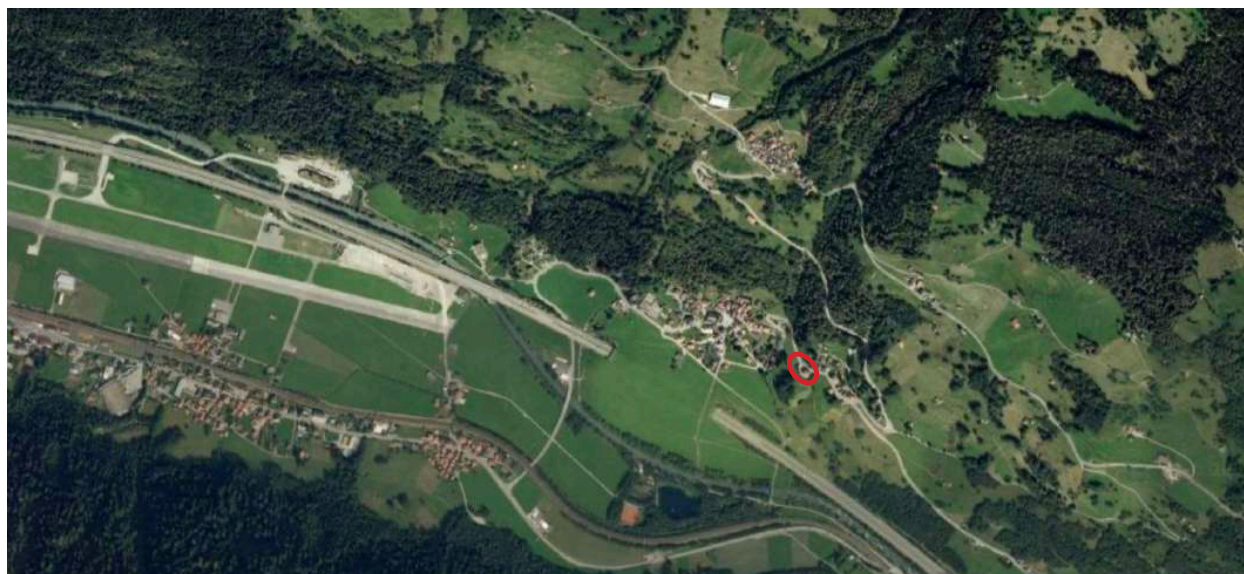
079 507 88 71 Giulia Taragnoli

079 459 91 92 Angelo Jelmini

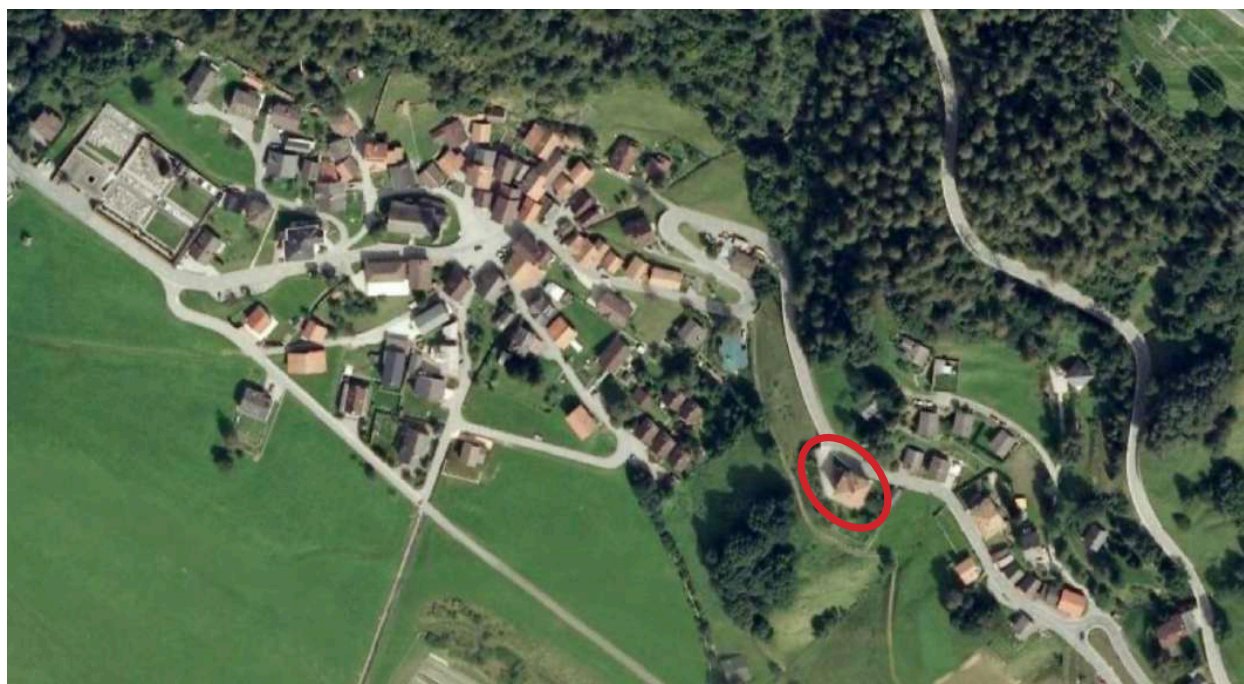
1 SITUAZIONE

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).

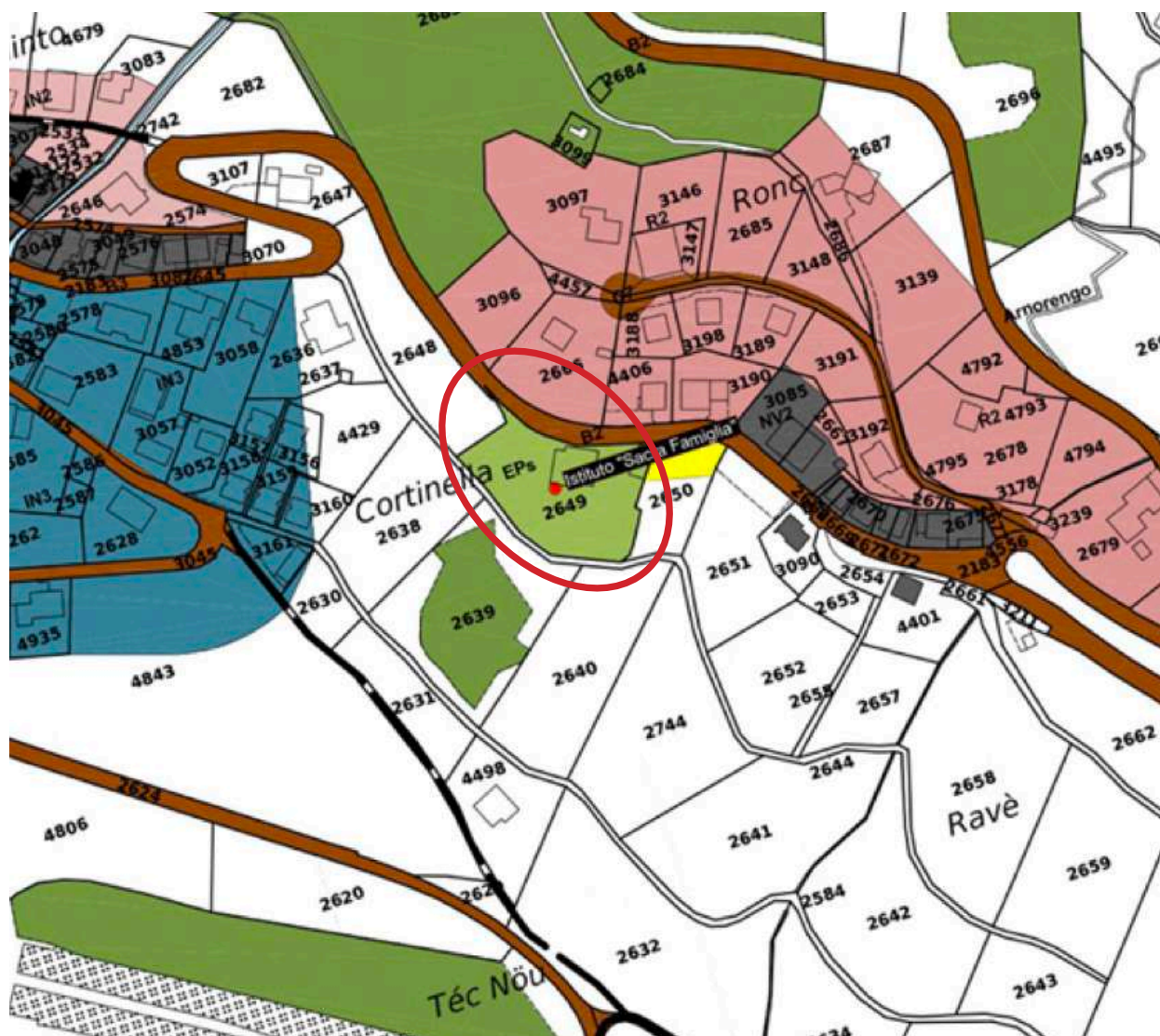
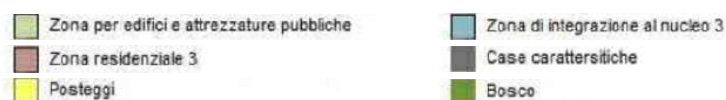
METRATURA

- 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)



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.

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).

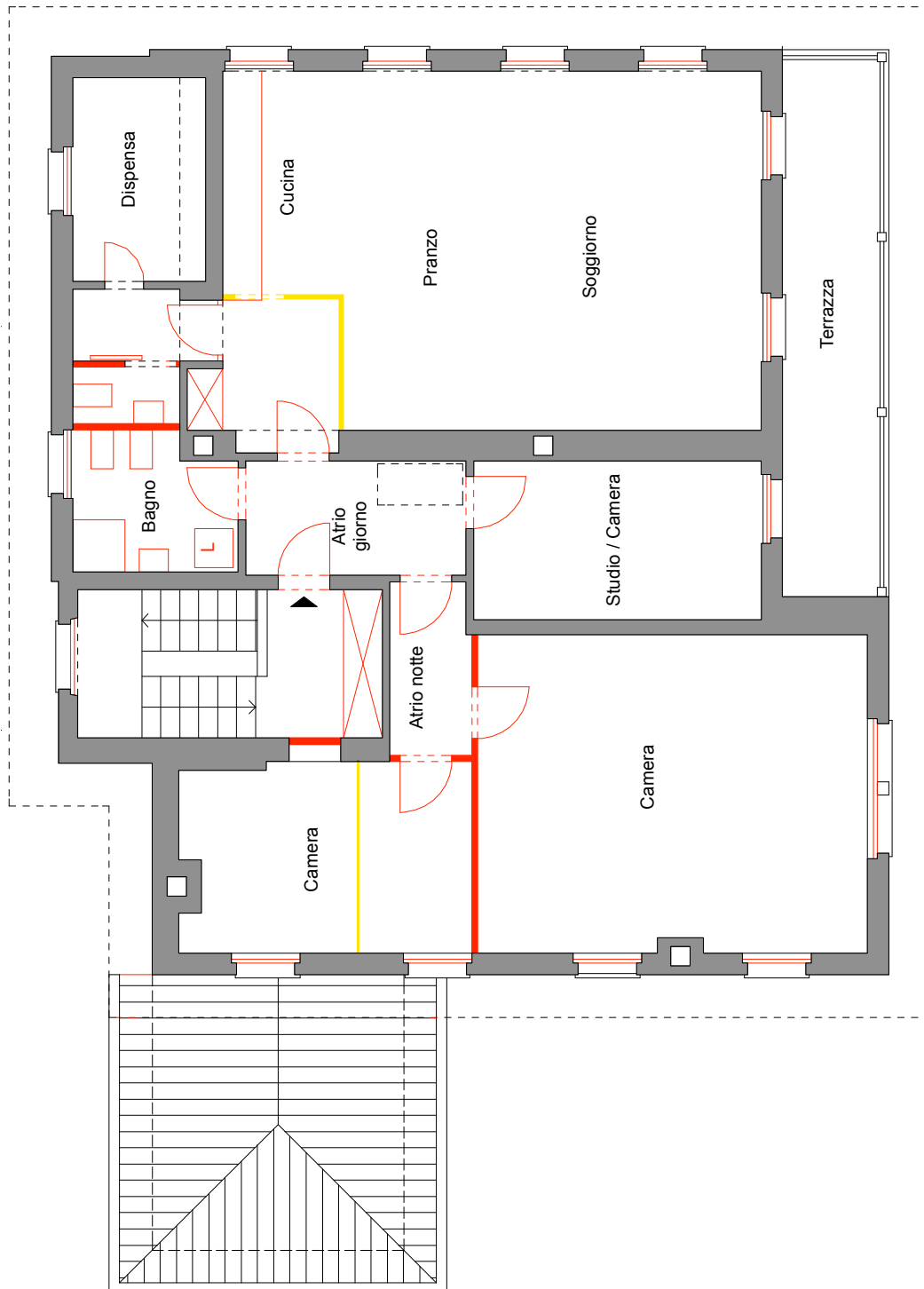
COSTRUZIONI ACCESSORIE

- 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.

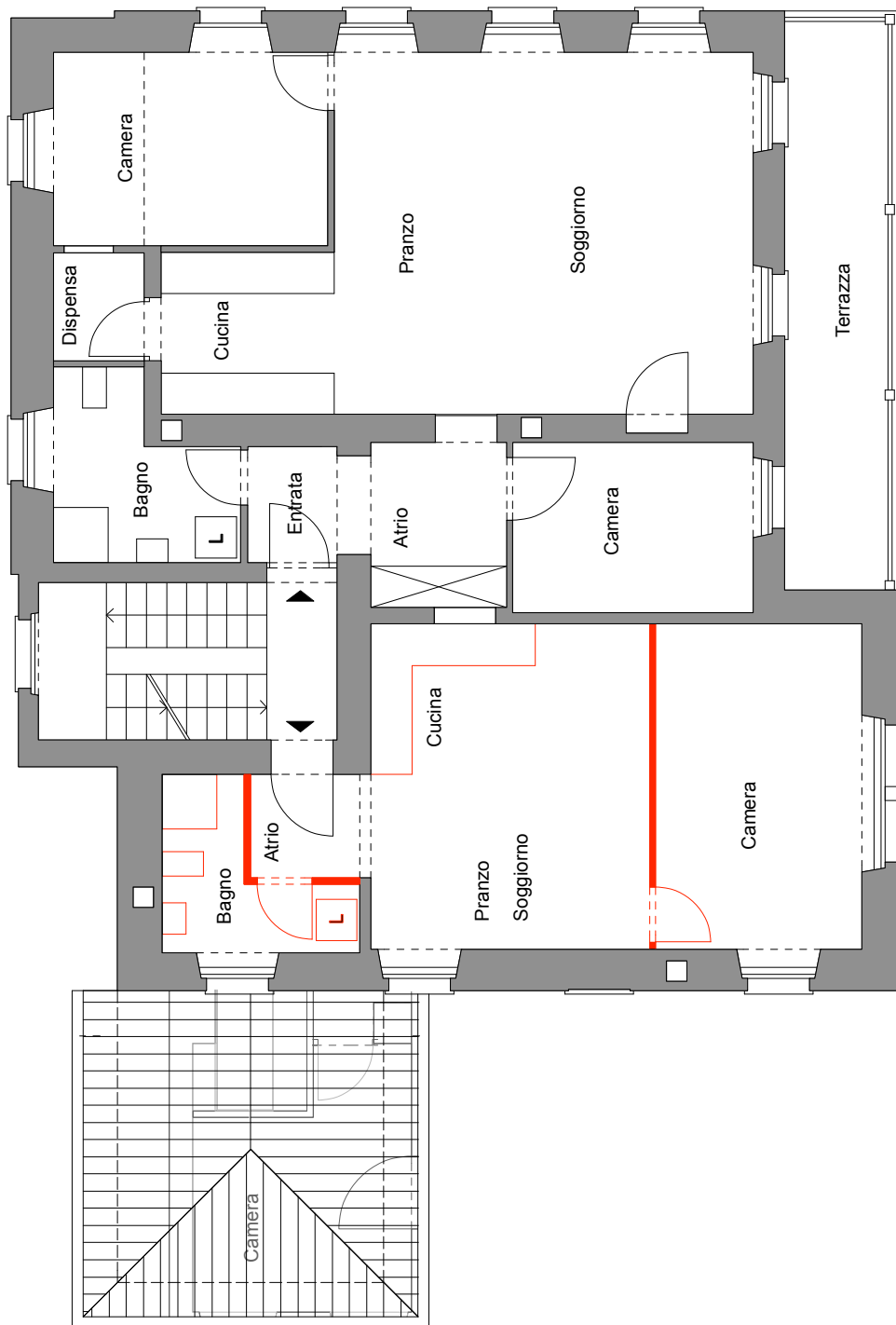
POTENZIALE EDIFICATORIO

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

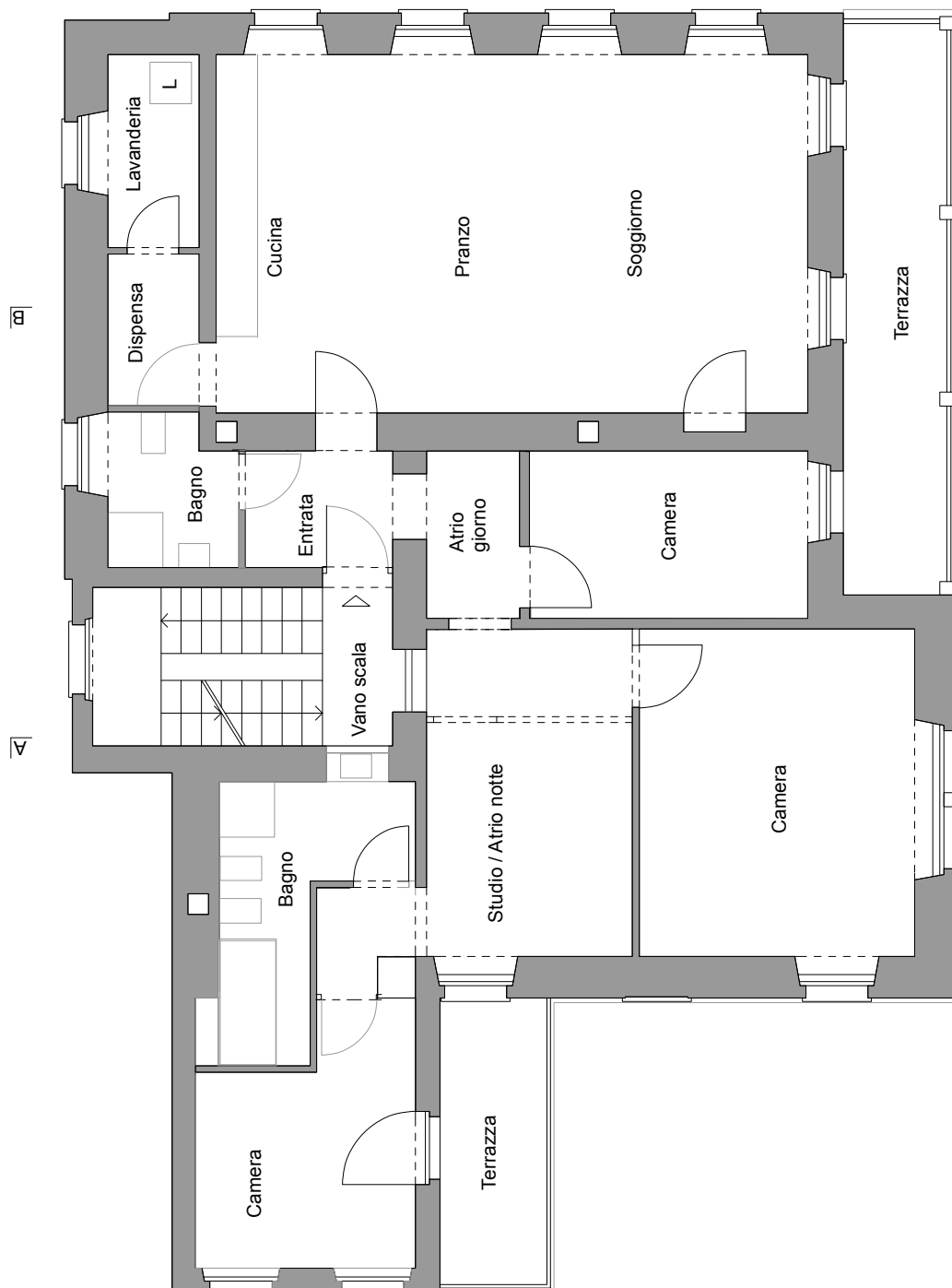
3 PLANIMETRIE



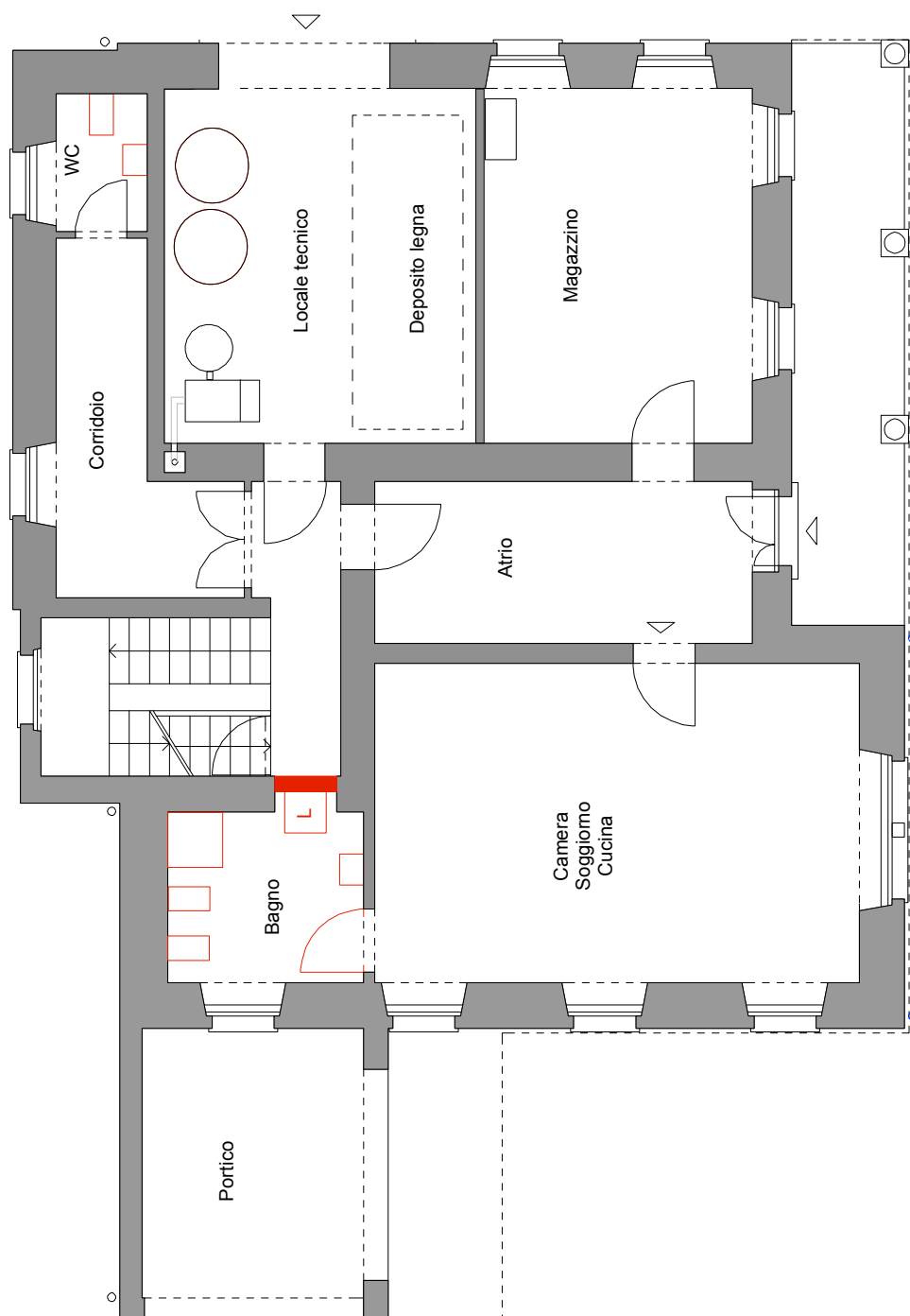
Terzo piano - non ristrutturato



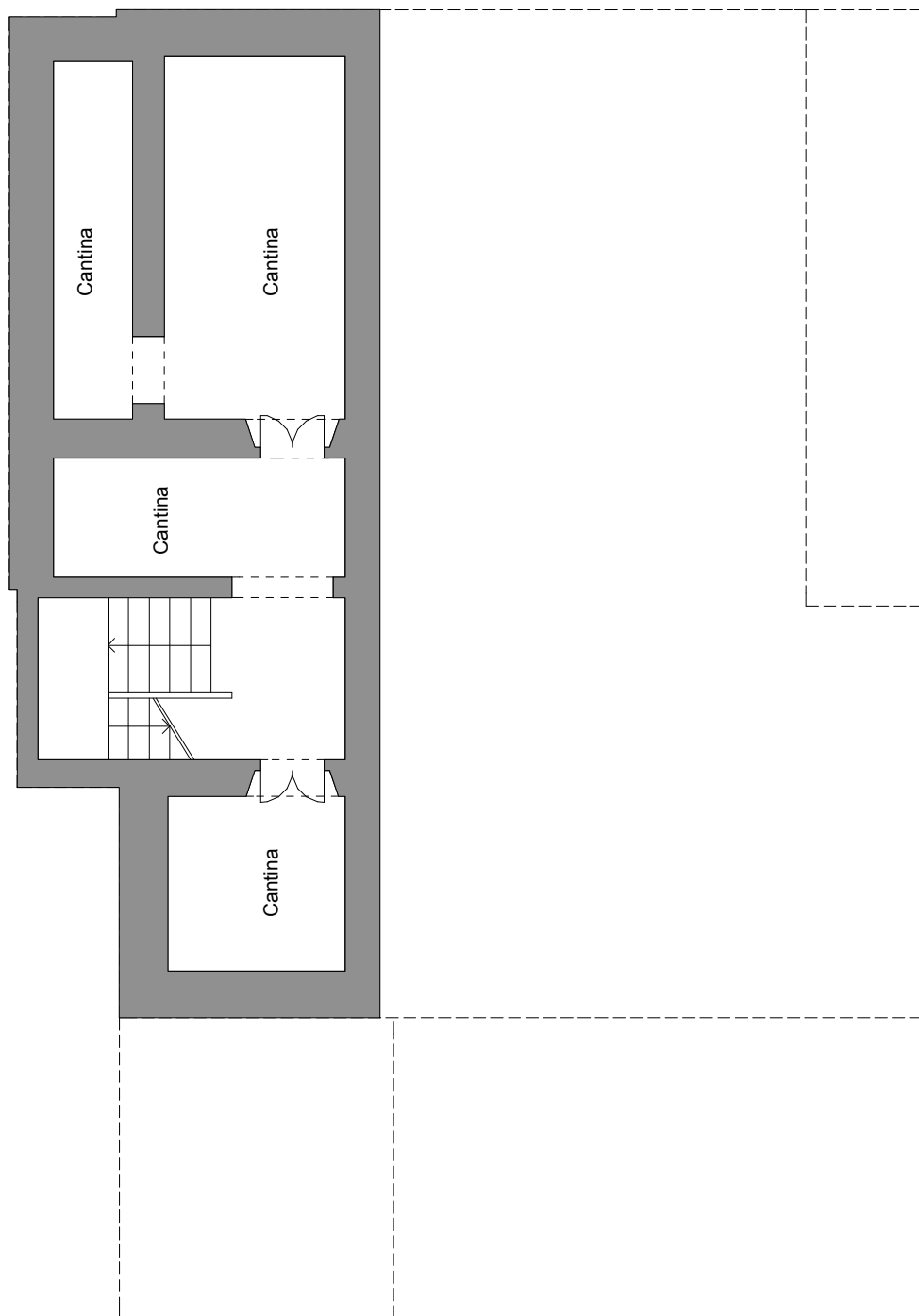
Secondo piano - ristrutturato parzialmente



Primo piano - ristrutturato completamente



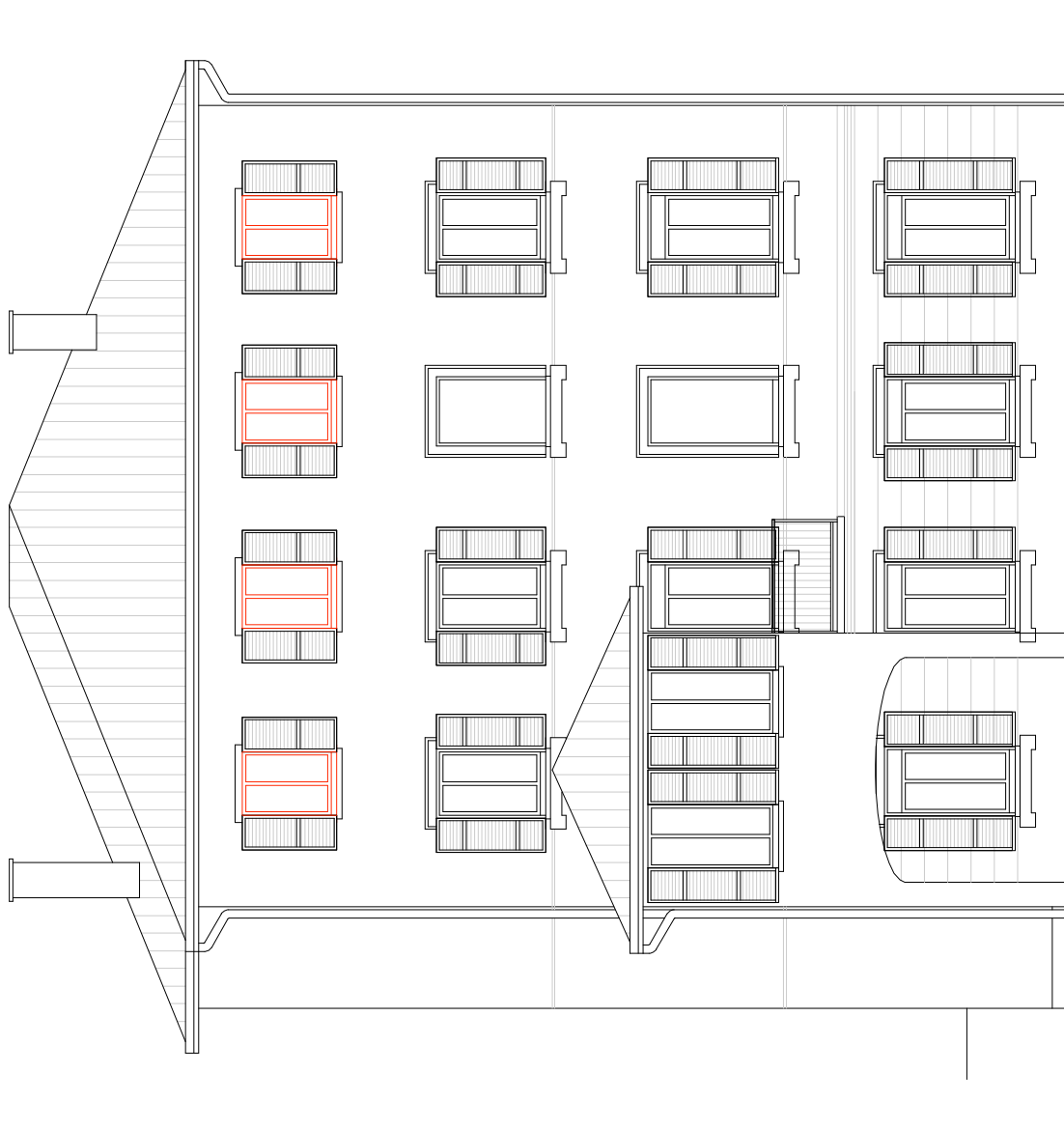
Piano terra - ristrutturato parzialmente



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



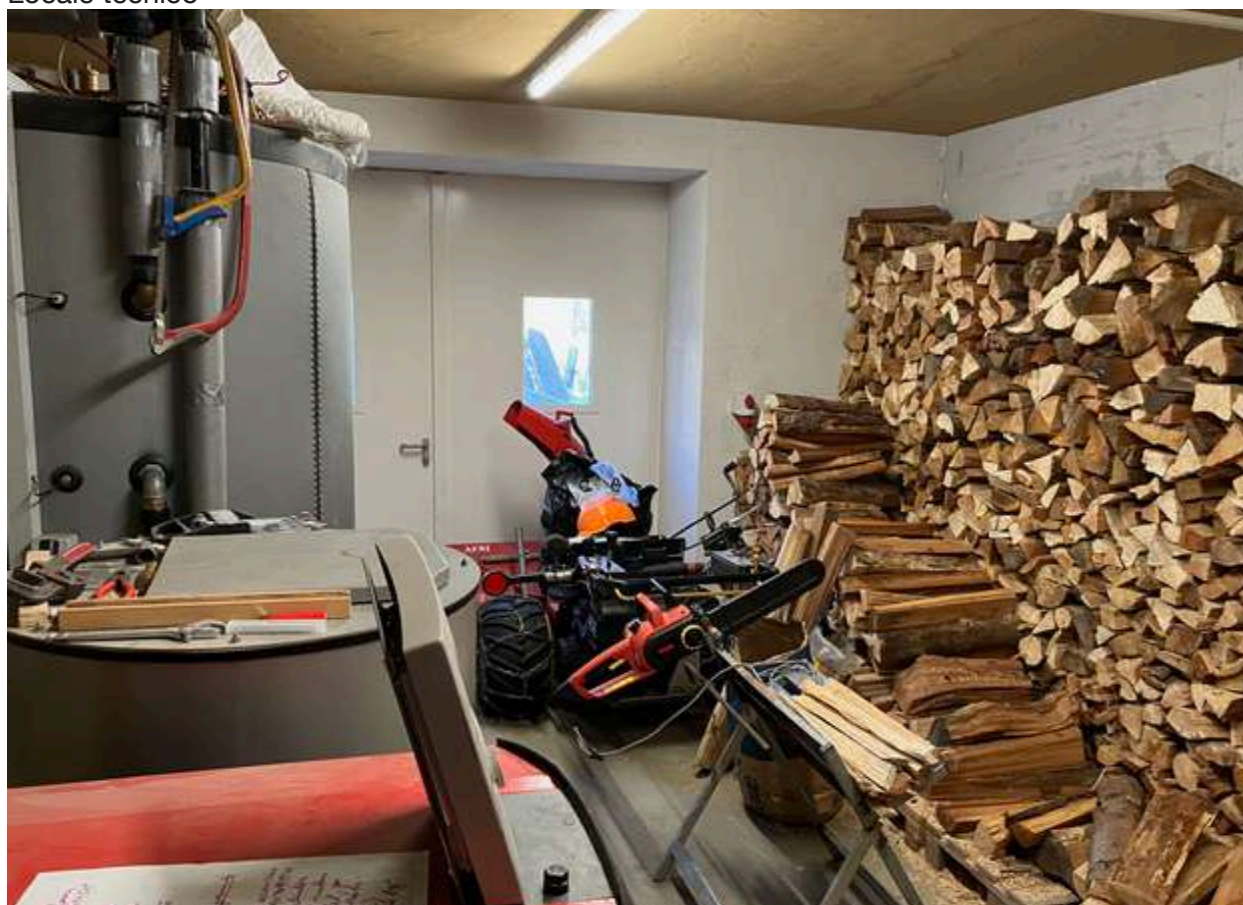
Terzo piano



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.
- Eseguito nuova entrata dell'acqua e nuova distribuzione.
- Eseguito nuovo allacciamento elettrico con quadro esterno predisposto per 4 appartamenti.
- Eseguito 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.
- Sostituito 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.