

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



CH – 6777 QUINTO  
Particella nr. 2649

- EDIFICIO CA. 165 M<sup>2</sup> A PIANO – con 2 appartamenti ristrutturati 5.5 / 3.5 locali
- STABILE-MAGAZZINO 55 m<sup>2</sup>;
- TERRENO – ca. 1'700 m<sup>2</sup>

Superficie complessive 1'920.00 m<sup>2</sup>

**PREZZO DI VENDITA EDIFICIO + TERRENO: 950'000.- CHF**

Informazioni:

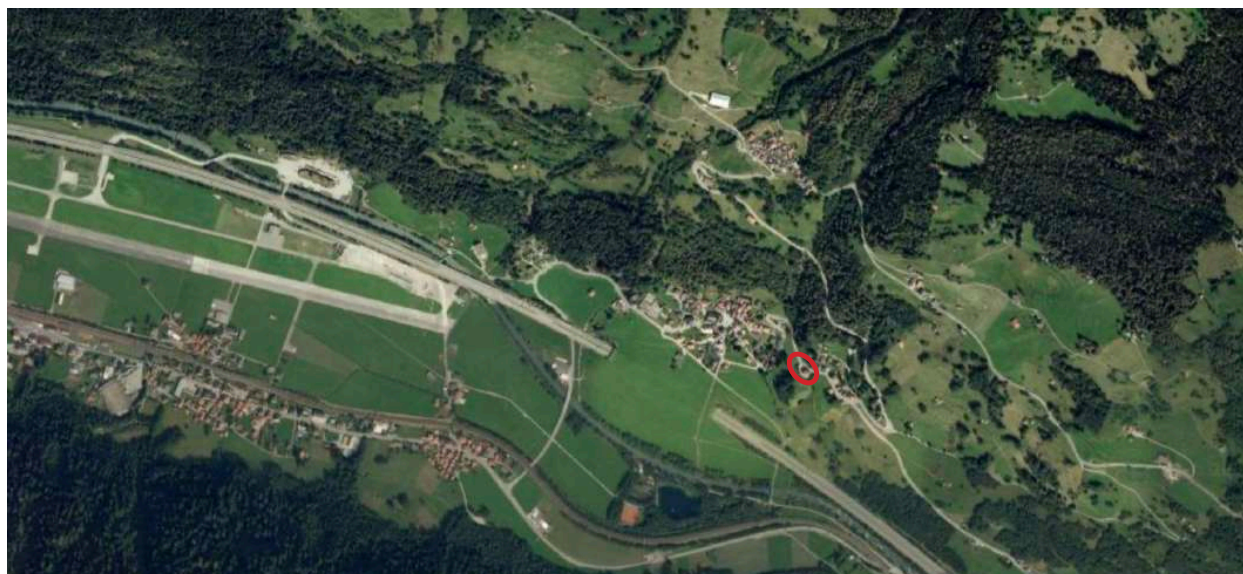
079 507 88 71 Giulia Taragnoli

079 459 91 92 Angelo Jelmini

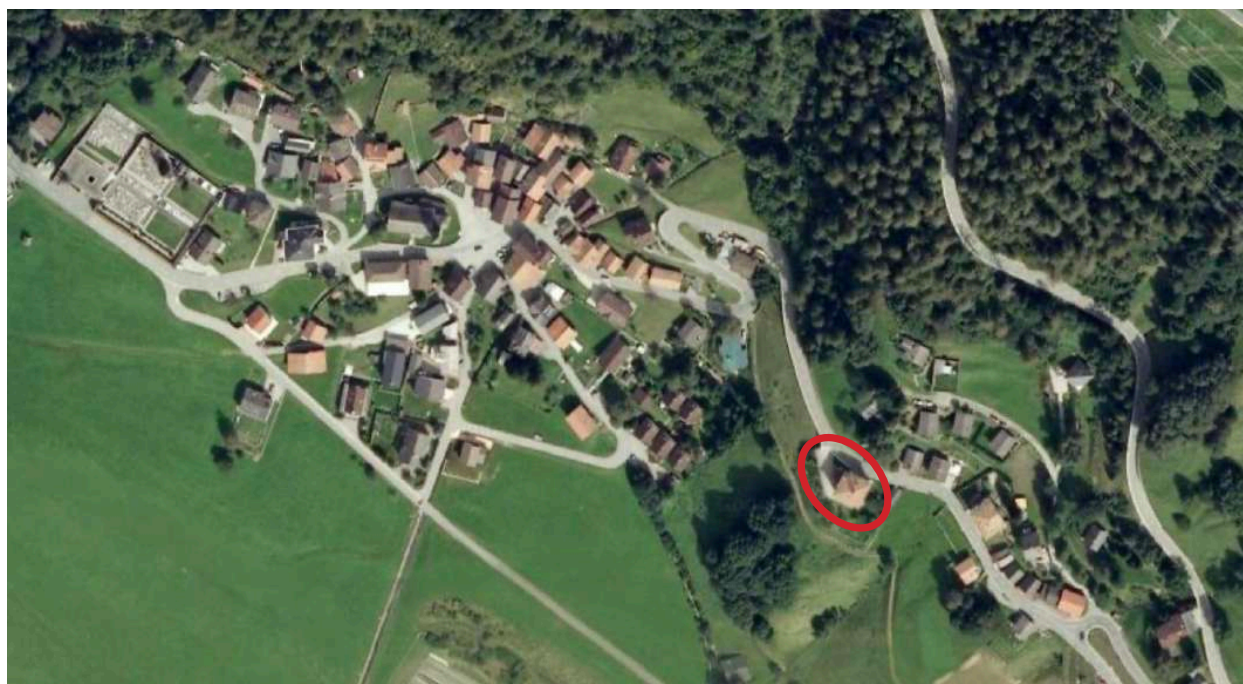
## 1 SITUAZIONE

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 Ambrì 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 (Ambrì-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 Ambrì.
- A 5 minuti in auto si trova la Gottardo Arena.
- A 15 minuti in auto si trova il comprensorio sciistico di Airolo.

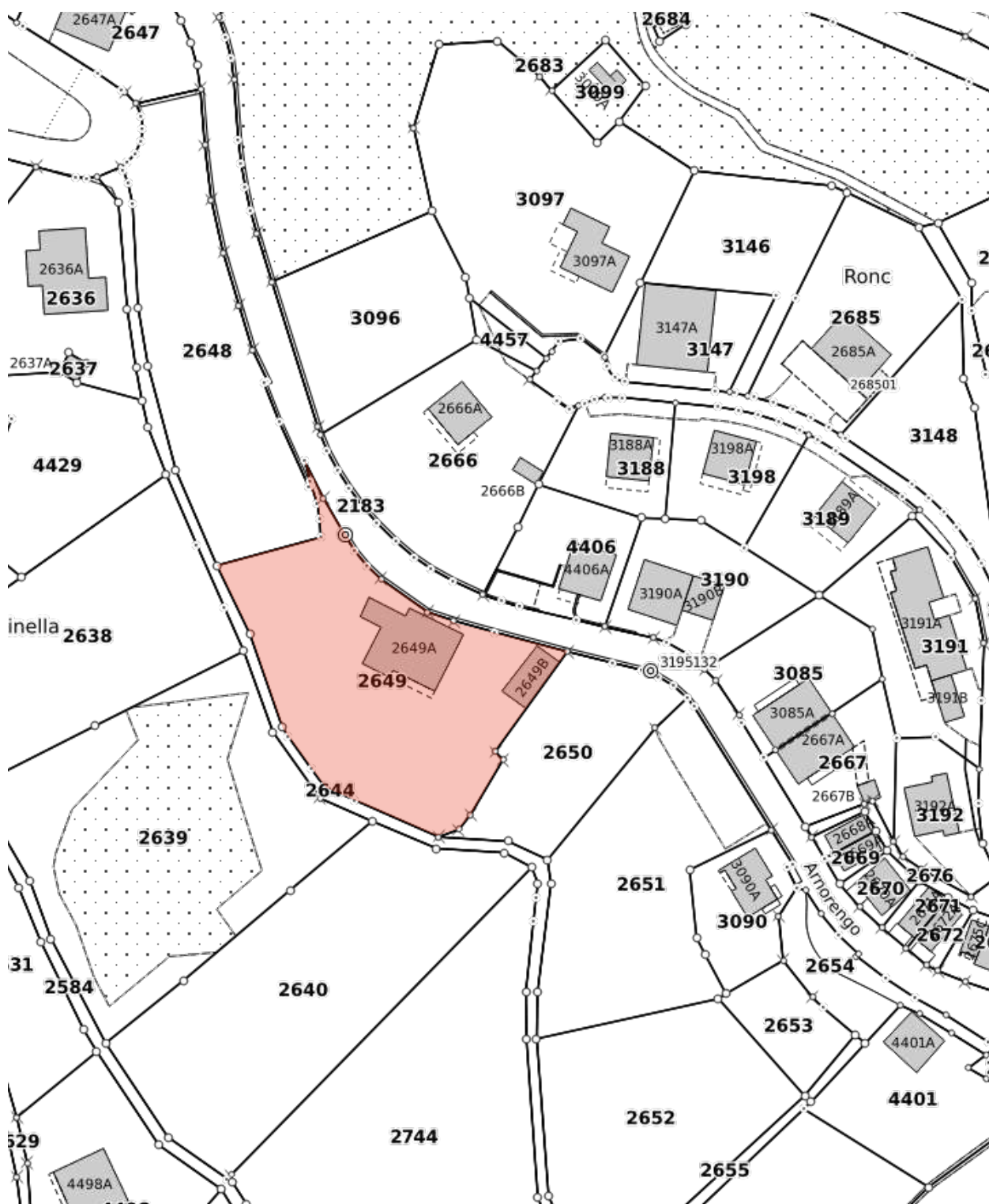




L'edificio si trova in una zona ben soleggiata, nel verde ( i terreni adiacenti sono agricoli) e vicino al nucleo di Quinto.

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 m<sup>2</sup> con doppi servizi e due terrazze).
- Un appartamento al secondo piano (di 90 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> (3°P.).

La casa è organizzata come segue:

- PT (165 m<sup>2</sup>): entrata, magazzino, locale tecnico, wc, 1 appartamento 1,5 locali non ristrutturato.
- 1°P.: Appartamento (165 m<sup>2</sup>):  
Soggiorno e pranzo, cucina, 3 camere, studio, servizio con doccia, servizio con vasca e doccia, dispensa, lavanderia e due terrazze.
- 2°P.: Appartamento (90 m<sup>2</sup>):  
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 m<sup>2</sup>):  
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).

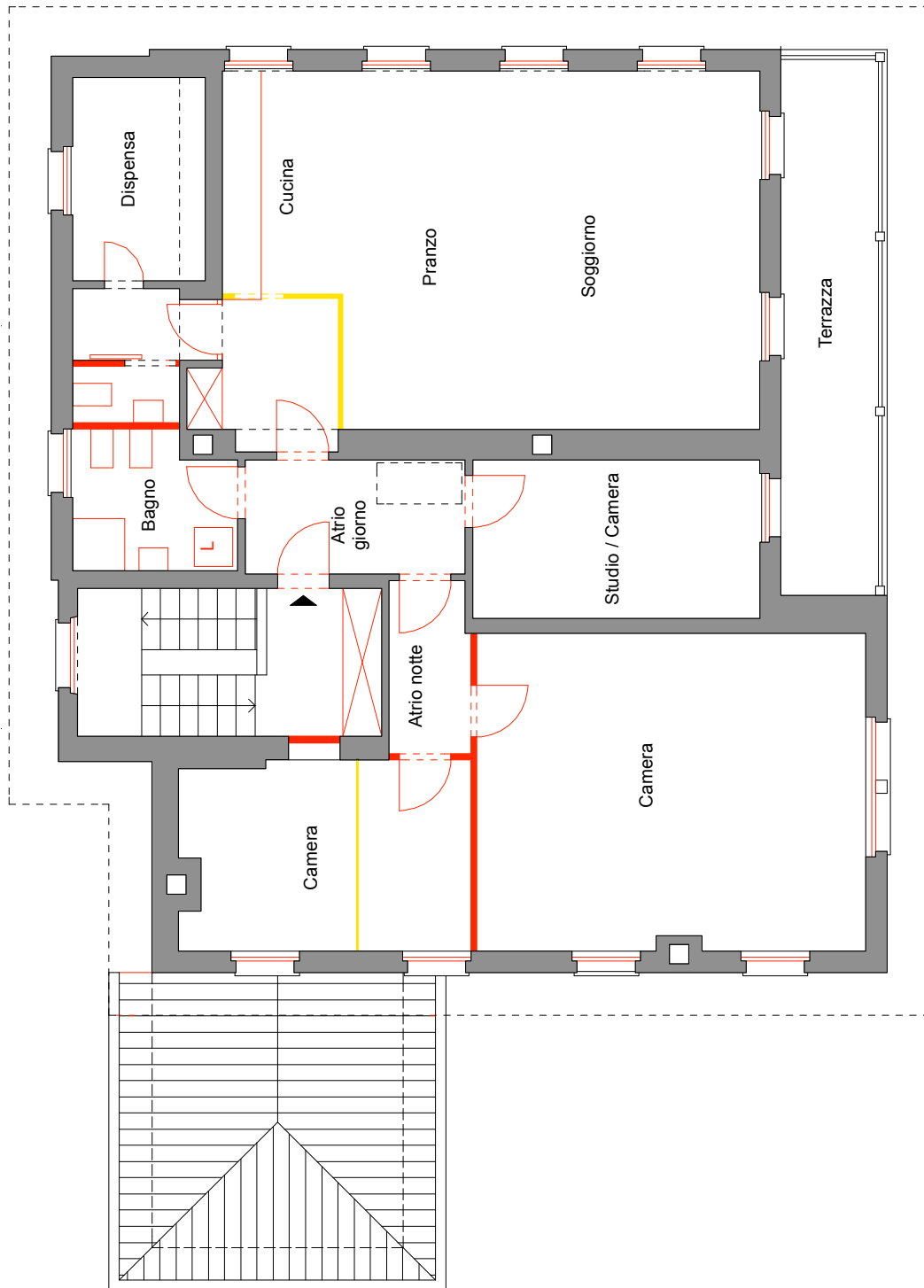
## COSTRUZIONI ACCESSORIE

- 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.

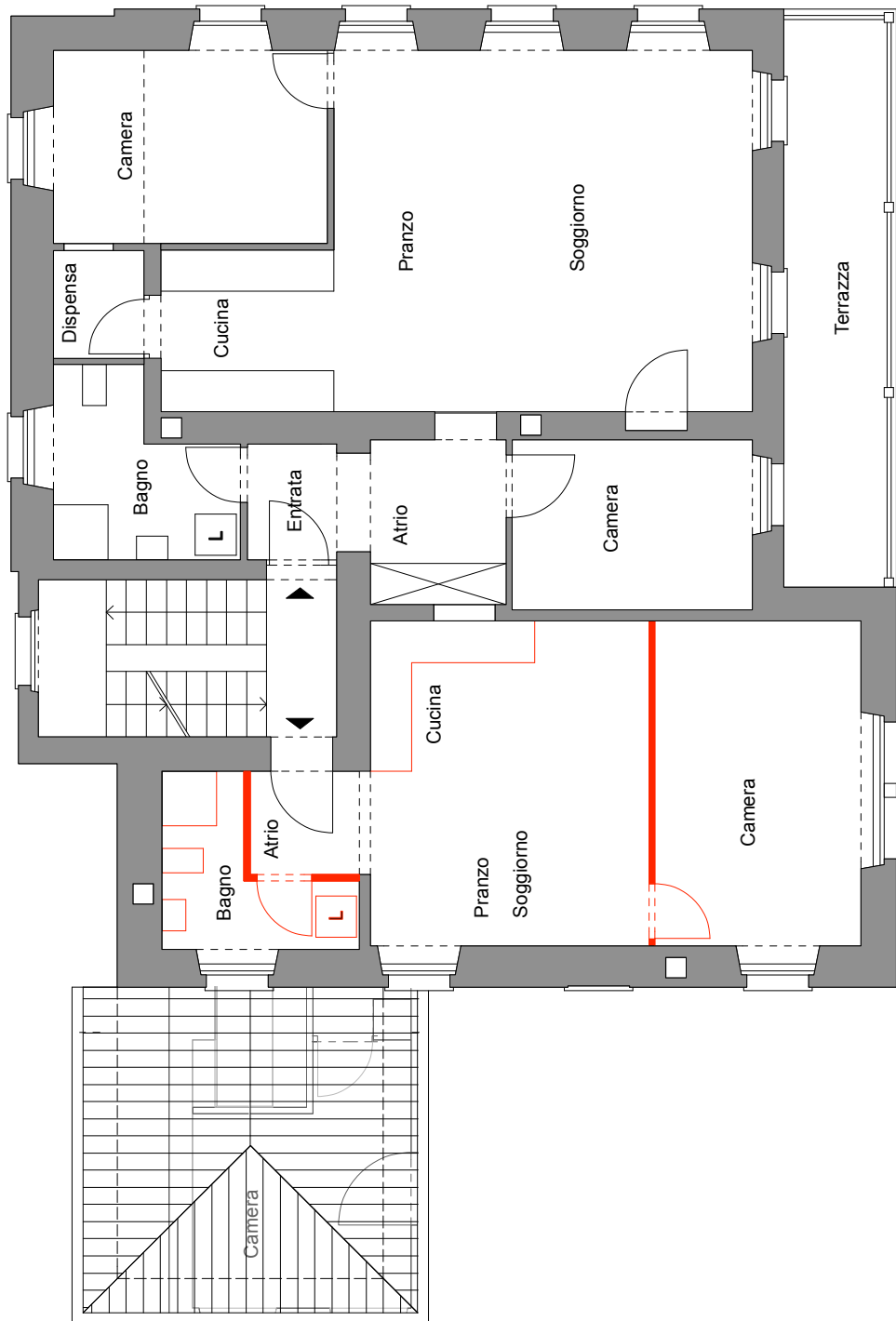
## POTENZIALE EDIFICATORIO

- Un appartamento 1,5 locali (P.T.)
- Un appartamento 1,5 locali (2°P.)
- Un appartamento di 170 m<sup>2</sup> (3°P.)

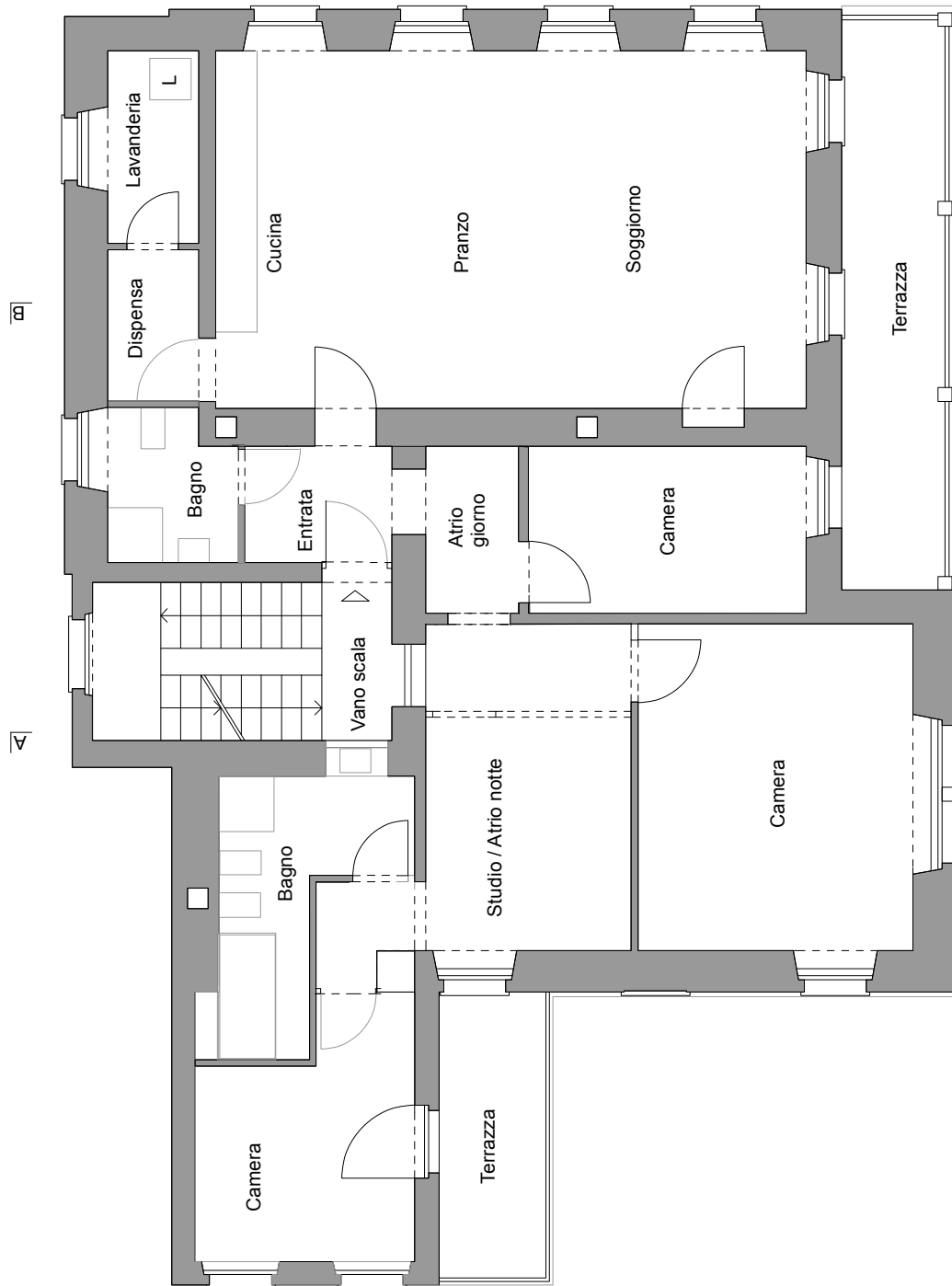
### 3 PLANIMETRIE



Terzo piano - non ristrutturato

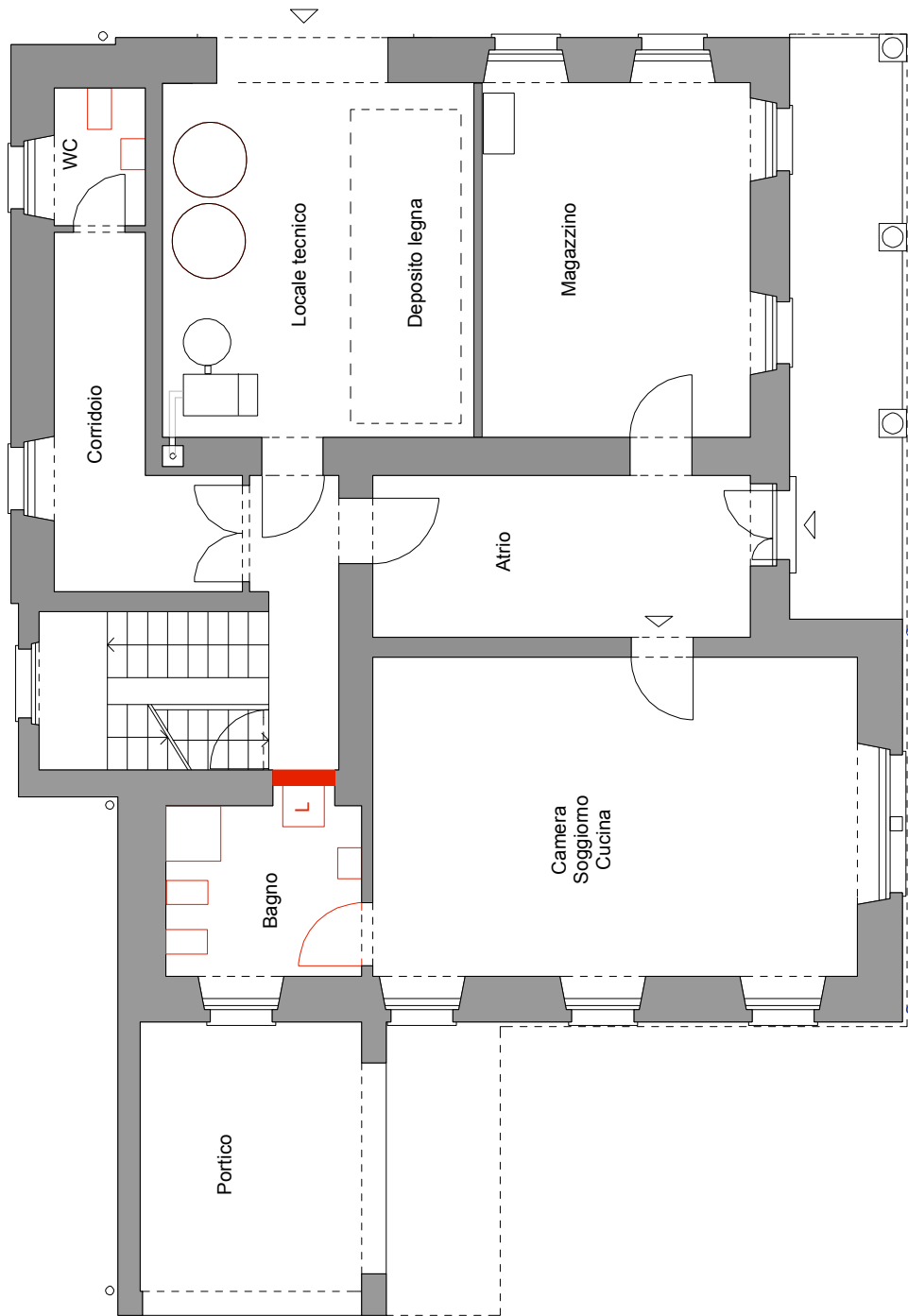


Secondo piano - ristrutturato parzialmente

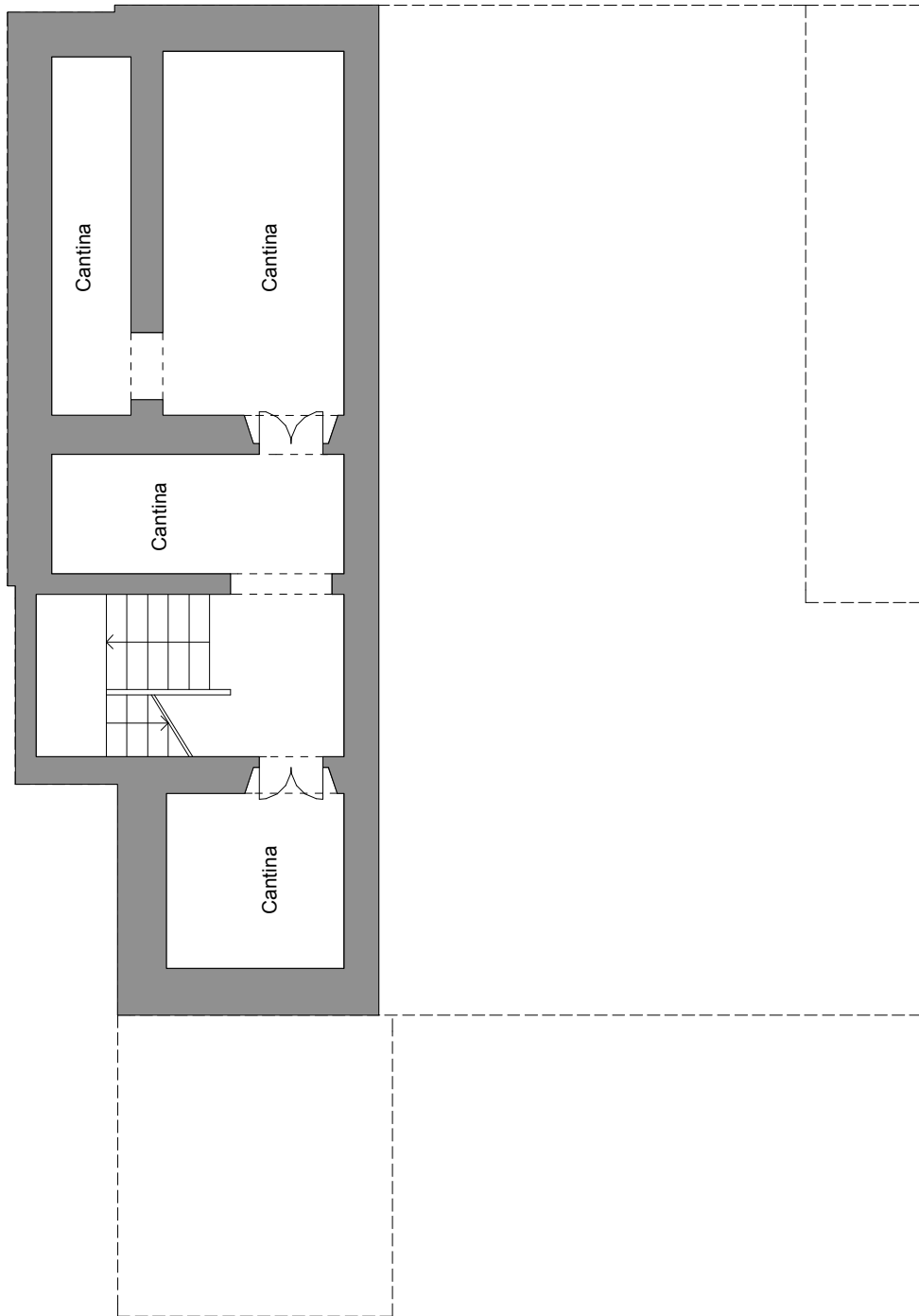


Primo piano - ristrutturato completamente





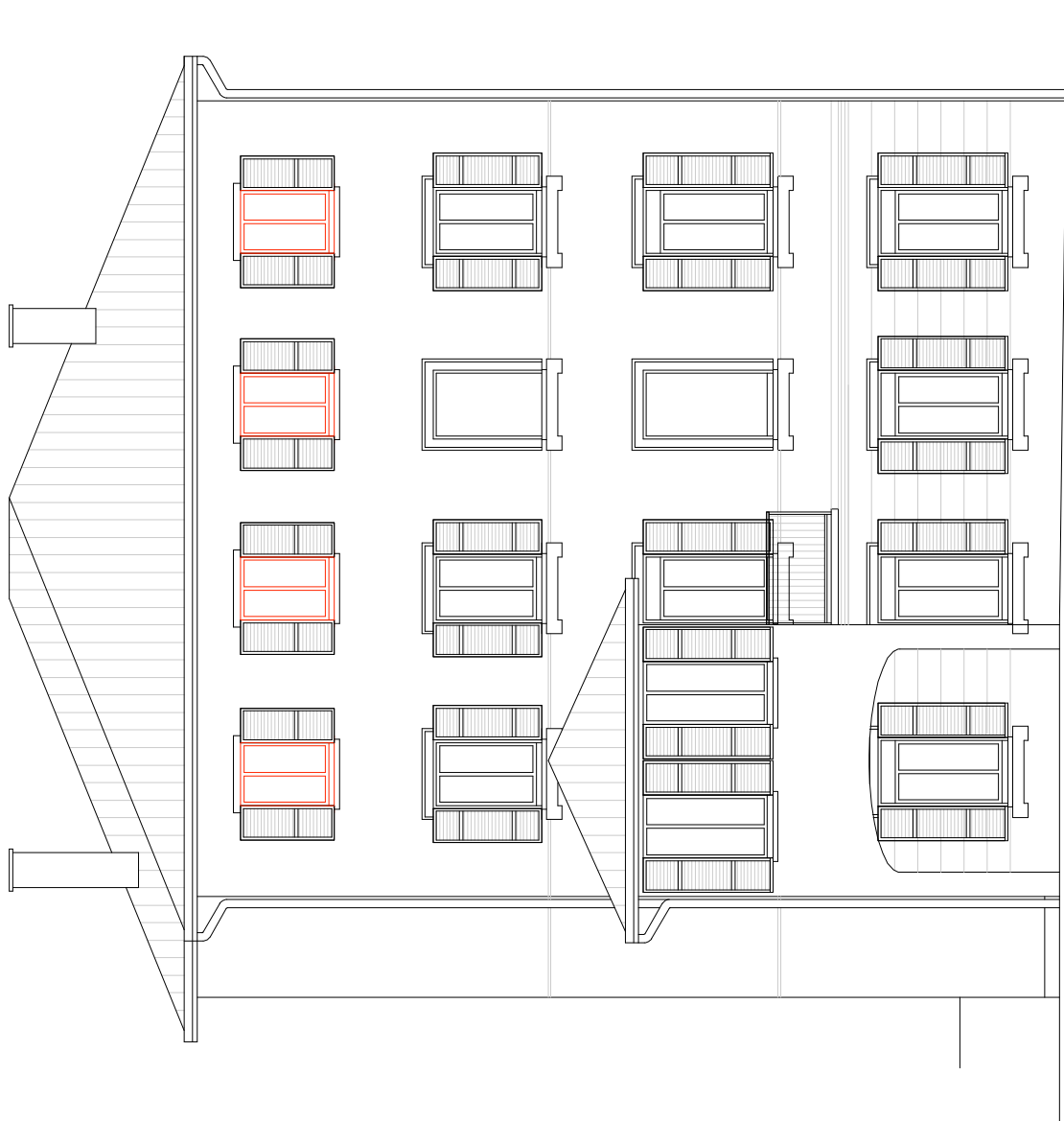
Piano terra - ristrutturato parzialmente



Piano cantina



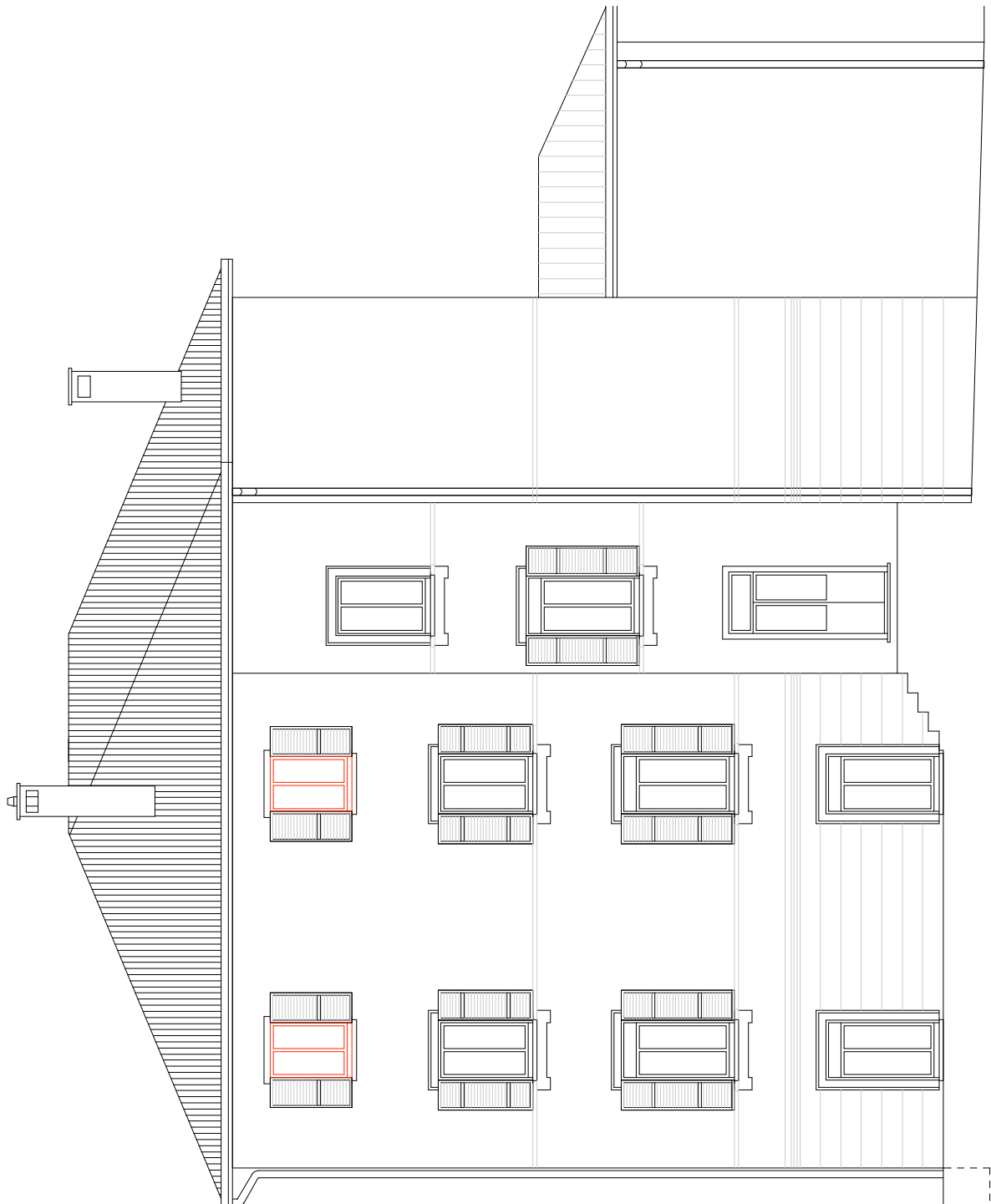
Facciata ovest



Facciata est



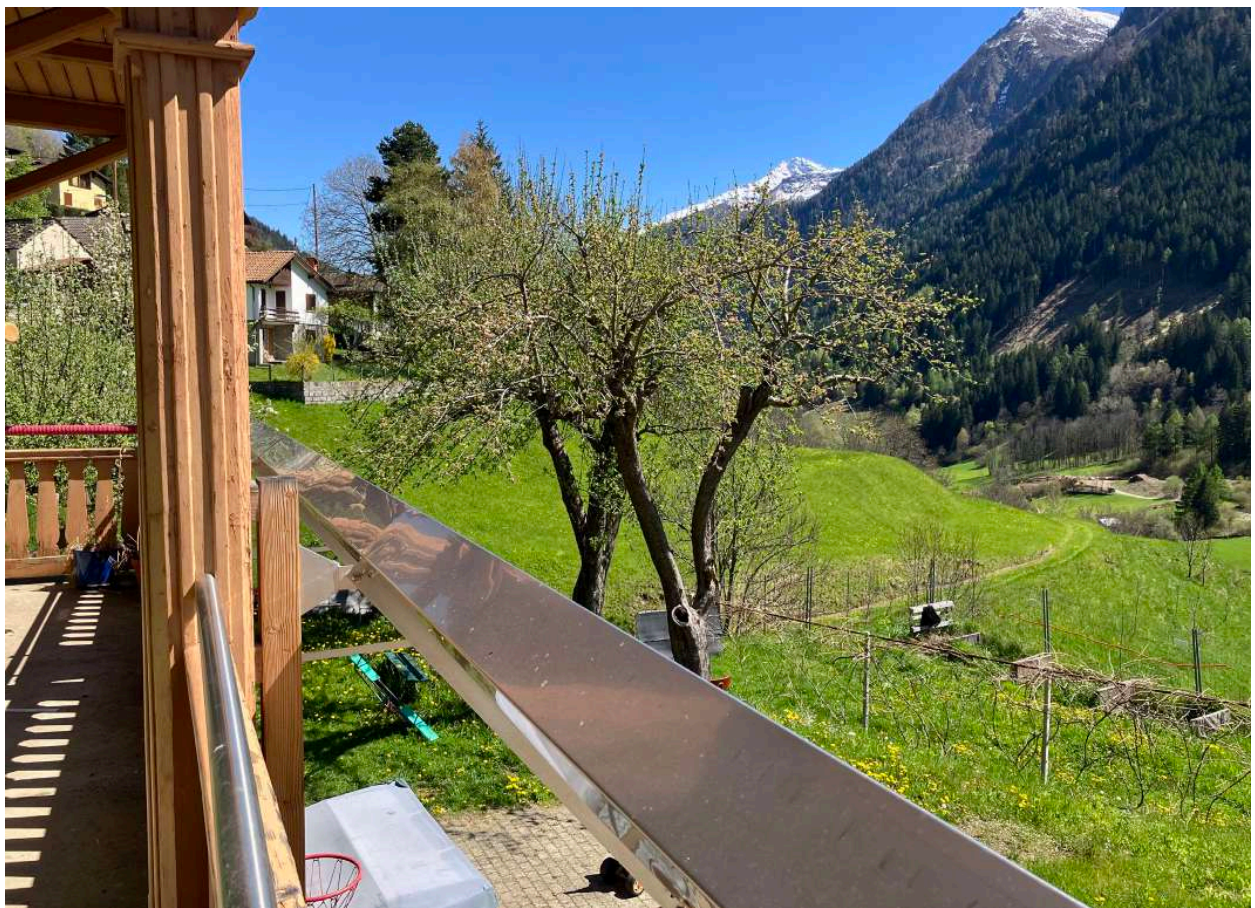
Facciata sud



Facciata nord

4 FOTOGRAFIE









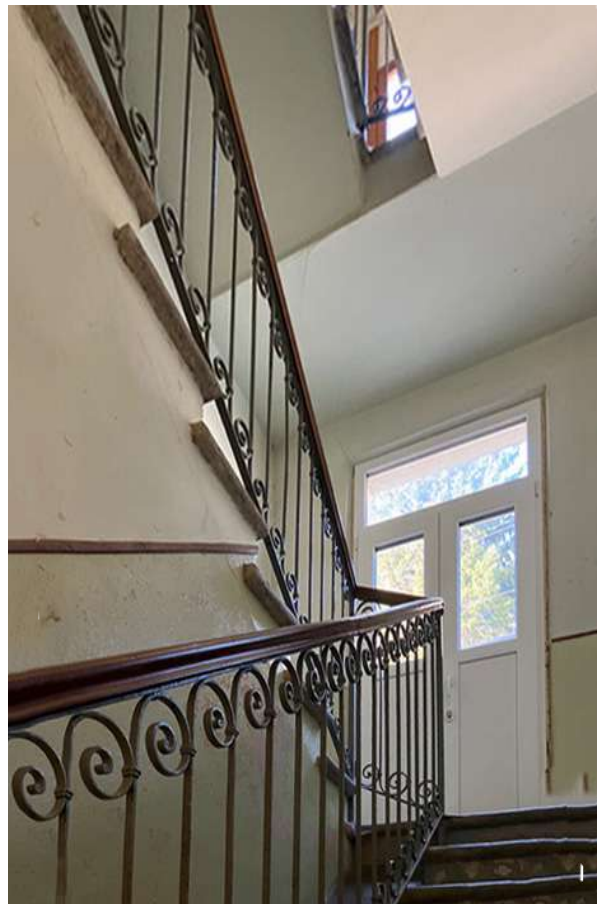




Porticato



Vano scala



Appartamento primo piano



Appartamento primo piano

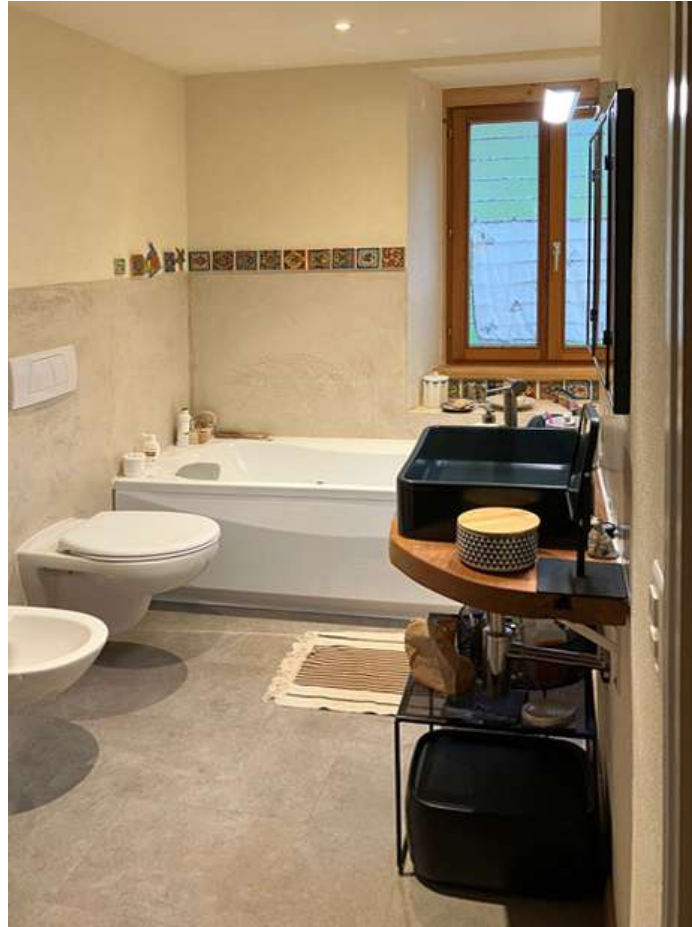


Appartamento secondo piano





Appartamento secondo piano



Terzo piano



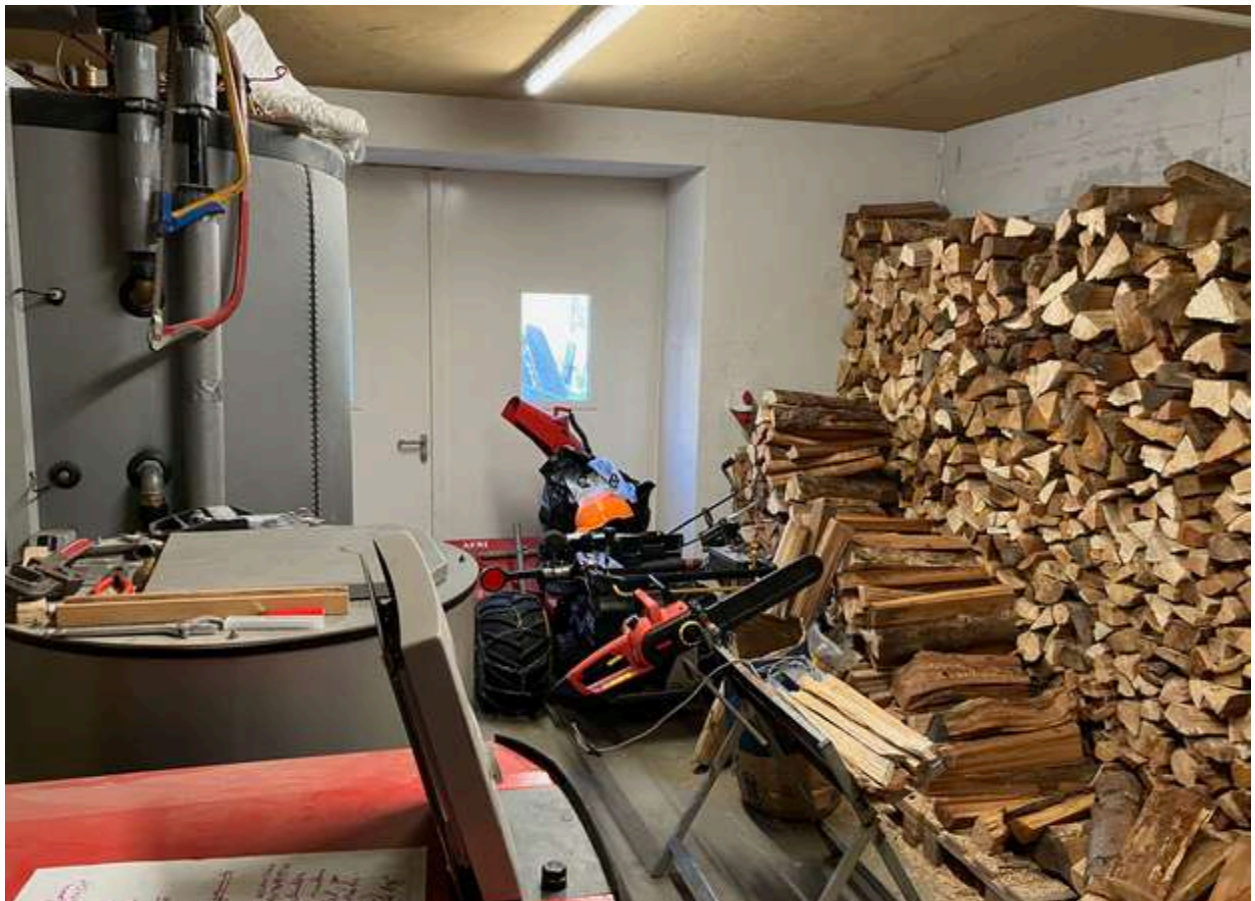
Terzo piano



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.