MULTIMMOBILIARE
E PARTECIPAZIONI SA










# RESIDENZA QUARTZ

Via Bellinzona
Giubiasco

MULTIMMOBILIARE
E PARTECIPAZIONI SA

# Giubiasco





MULTIMMOBILIARE
E PARTECIPAZIONI SA

# Giubiasco

- Situato strategicamente nel Canton Ticino, a pochi minuti da Bellinzona, Giubiasco è un centro urbano in forte espansione, ideale per investimenti immobiliari di valore. Storicamente riconosciuto come snodo commerciale e punto di transito alpino, oggi Giubiasco offre una combinazione vincente di infrastrutture moderne, qualità della vita e accessibilità.

  Collegato perfettamente alla rete ferroviaria e autostradale, rappresenta una porta d'ingresso privilegiata verso il nord e il sud dell'Europa. La sua posizione centrale lo rende particolarmente attrattivo per professionisti, famiglie e pendolari.

  Il comune è immerso nel verde, con numerosi parchi, percorsi ciclabili e una vivace vita culturale. L'urbanizzazione recente ha rispettato il carattere storico del borgo, integrando edifici residenziali di alta qualità con servizi e spazi pubblici curati.

  Con una domanda abitativa in crescita e un contesto economico stabile, Giubiasco si conferma una scelta intelligente per chi cerca rendimenti solidi e prospettive di valorizzazione nel tempo.

- Strategisch gelegen im Kanton Tessin, nur wenige Minuten von Bellinzona entfernt, entwickelt sich Giubiasco rasant zu einem urbanen Zentrum mit hohem Wertsteigerungspotenzial. Historisch als bedeutender Handelsplatz und alpiner Transitpunkt bekannt, vereint der Ort heute moderne Infrastruktur, hohe Lebensqualität und ausgezeichnete Erreichbarkeit.

  Dank der hervorragenden Anbindung an das Bahn- und Autobahnnetz ist Giubiasco ein privilegierter Zugangspunkt sowohl in Richtung Norden als auch Süden Europas. Die zentrale Lage macht den Ort besonders attraktiv für Menschen, die Arbeit, Familie und Freizeit harmonisch verbinden möchten.

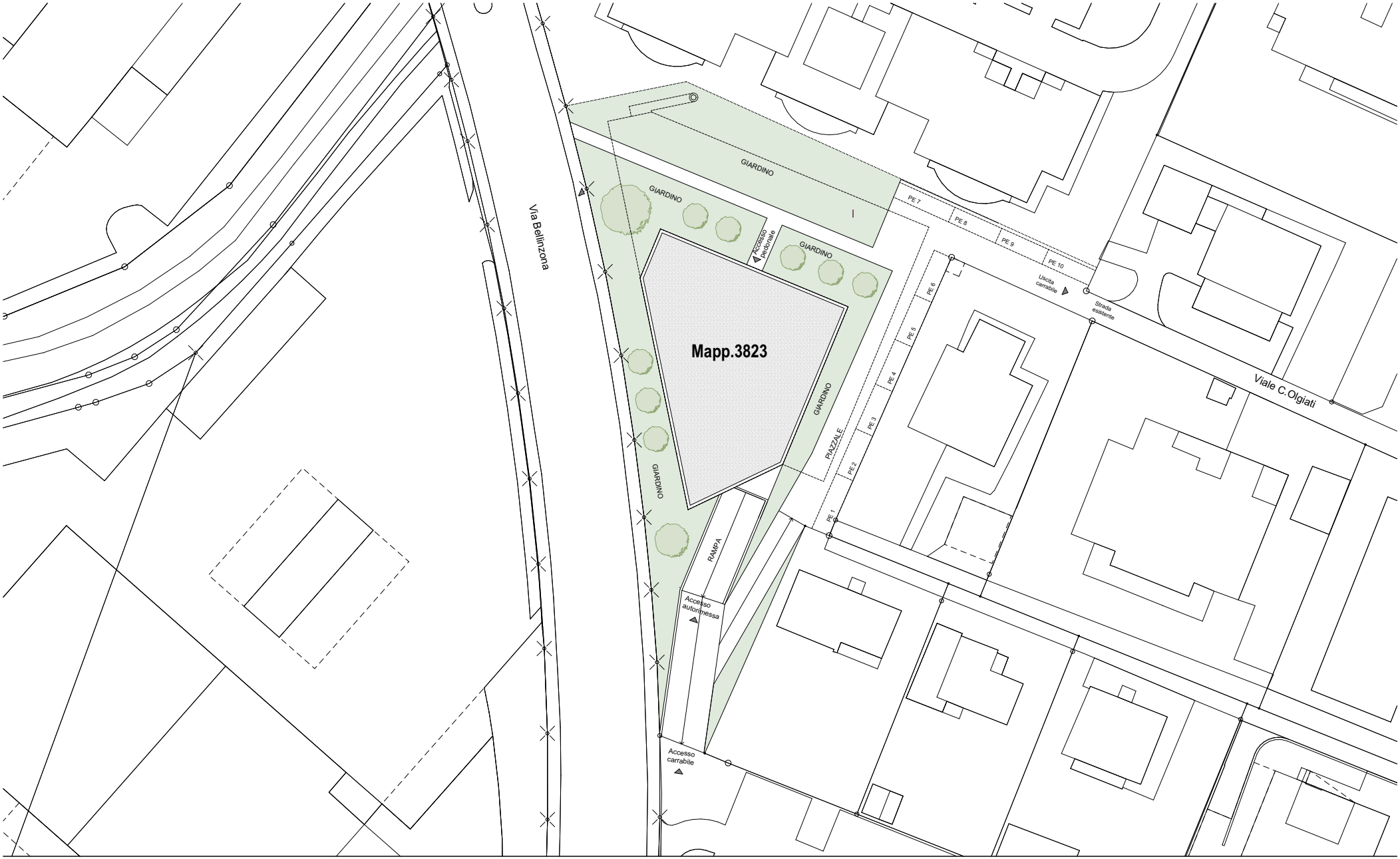
  Die Gemeinde ist eingebettet in eine grüne Landschaft mit zahlreichen Parks, Radwegen und einem aktiven kulturellen Leben. Die jüngste Urbanisierung erfolgte mit viel Respekt für den historischen Charakter des Ortes – hochwertige Wohnbauten wurden harmonisch mit gepflegten öffentlichen Räumen und modernen Dienstleistungen kombiniert.

  Mit einer stetig steigenden Nachfrage nach Wohnraum und einem stabilen wirtschaftlichen Umfeld bietet Giubiasco ideale Voraussetzungen für Investoren, die auf solide Renditen und langfristige Wertsteigerung setzen.



MULTIMMOBILIARE
E PARTECIPAZIONI SA

# Situazione/Lageplan



MULTIMMOBILIARE
E PARTECIPAZIONI SA

# Progetto

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale plurifamiliare sul mappale 538 RFD a Bellinzona-Giubiasco.

Il fondo in oggetto è caratterizzato da uno stabile residenziale esistente sul lato nord del mappale. Il nuovo edificio in progetto verrà realizzato nella sezione sud sfruttando gli indici edificatori rimanenti del mappale stesso e del nr. 2565 RFD (appartenente alla stessa proprietà). Gli indici verranno trasferiti da un fondo all'altro tramite cessione ufficiale.

La nuova residenza si sviluppa su 5 piani abitabili fuori terra caratterizzato ciascuno da 5 appartamenti che variano dai 2.5 ai 3.5 locali per un totale di 25 unità abitative. Gli appartamenti sono serviti da un vano scale centrale con ascensore annesso.
Il progetto prevede inoltre la realizzazione di un livello interrato comprendente autorimessa, cantine, rifugio e locali tecnici.
27 dei posti auto necessari per le unità abitative (di cui 1 per portatori di Handicap) sono tutti situati al piano interrato dell'edificio, mentre nel piazzale esterno sono stati previsti 10 posti auto destinati agli ospiti.

L'accesso carrabile e pedonale alla proprietà avviene tramite il mappale nr. 2565 RFD (che verrà concesso tramite diritto di passo carrabile), mentre l'uscita carrabile avviene tramite la strada esistente nella zona Est del mappale in oggetto.
L'esterno sarà sistemato mediante la piantumazione di nuovi alberi in modo da ottenere aree verdi ombreggiate.

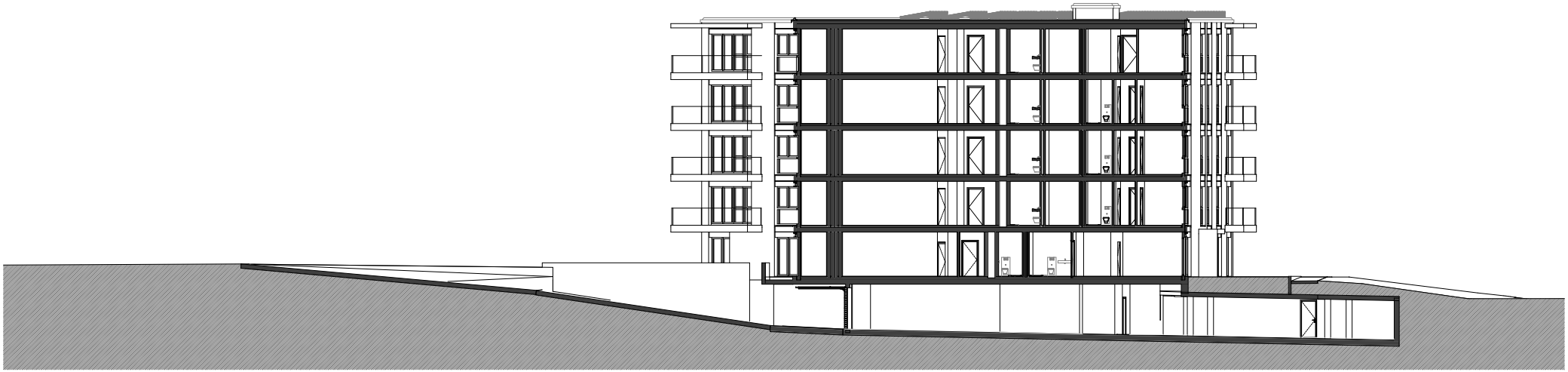
# Das Projekt

Das Projekt sieht den Bau eines neuen Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück 538 RFD in Bellinzona-Giubiasco vor.

Das betreffende Grundstück zeichnet sich durch ein bestehendes Wohngebäude auf der Nordseite des Grundstücks aus. Das neue Gebäude wird im südlichen Teil errichtet, wobei die verbleibenden Bebauungsindizes des Grundstücks selbst und des Grundstücks Nr. 2565 RFD (das zum gleichen Eigentümer gehört) genutzt werden. Die Indizes werden durch eine offizielle Übertragung von einem Grundstück auf das andere übertragen.

Das neue Wohngebäude erstreckt sich über 5 bewohnbare Stockwerke, die jeweils 5 Wohnungen mit 2,5 bis 3,5 Zimmern umfassen, insgesamt also 25 Wohneinheiten. Die Wohnungen werden über ein zentrales Treppenhaus mit angeschlossenem Aufzug erschlossen.
Das Projekt sieht außerdem die Errichtung eines Untergeschosses vor, das eine Garage, Kellerräume, einen Schutzraum und Technikräume umfasst.
27 der für die Wohneinheiten erforderlichen Parkplätze (davon 1 Behindertenparkplatz) befinden sich alle im Untergeschoss des Gebäudes, während auf dem Außenplatz 10 Parkplätze für Gäste vorgesehen sind.

Die Zufahrt und der Fußgängerzugang zum Grundstück erfolgen über das Grundstück Nr. 2565 RFD (das durch ein Wegerecht gewährt wird), während die Ausfahrt über die bestehende Straße im östlichen Teil des betreffenden Grundstücks erfolgt.
Der Außenbereich wird durch die Anpflanzung neuer Bäume gestaltet, um schattige Grünflächen zu schaffen.



MULTIMMOBILIARE
E PARTECIPAZIONI SA

# Facciate / Ansichte

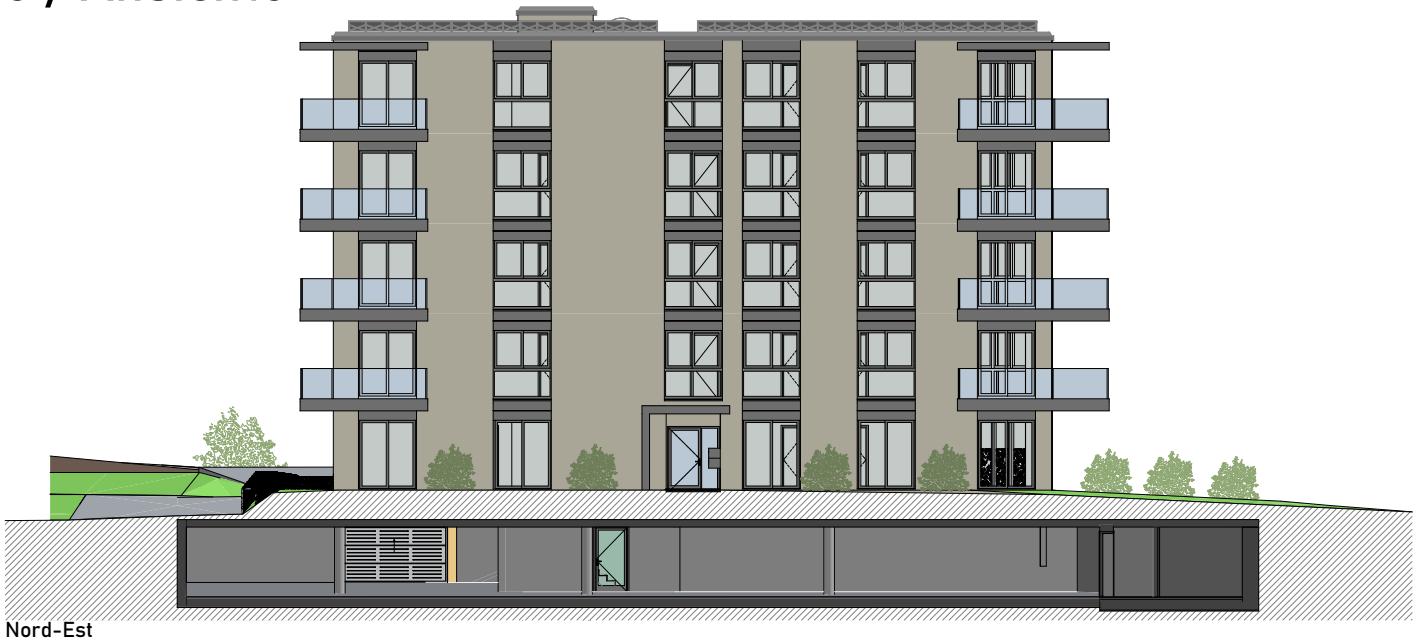


Sud



Ovest

# Facciate / Ansichte



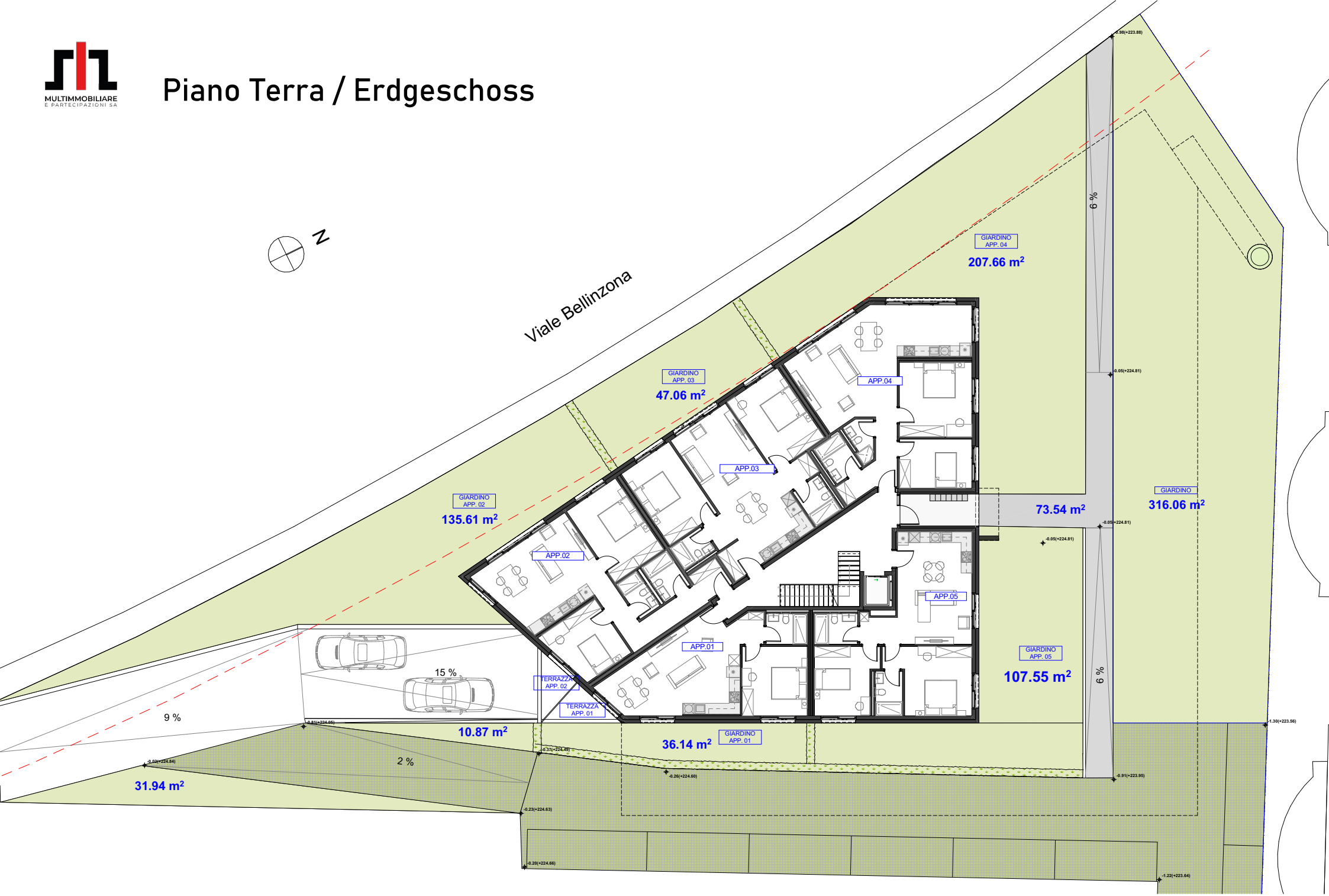
Nord-Est



Sud-Est

MULTIMMOBILIARE
E PARTECIPAZIONI SA

# Piano Terra / Erdgeschoss



MULTIMMOBILIARE
E PARTECIPAZIONI SA

# Piano Primo /
# Erste Obergeschoss



MULTIMMOBILIARE
E PARTECIPAZIONI SA

# Piano Secondo /
# Zweite Obergeschoss



MULTIMMOBILIARE
E PARTECIPAZIONI SA

# Piano Terzo /
# Dritte Obergeschoss



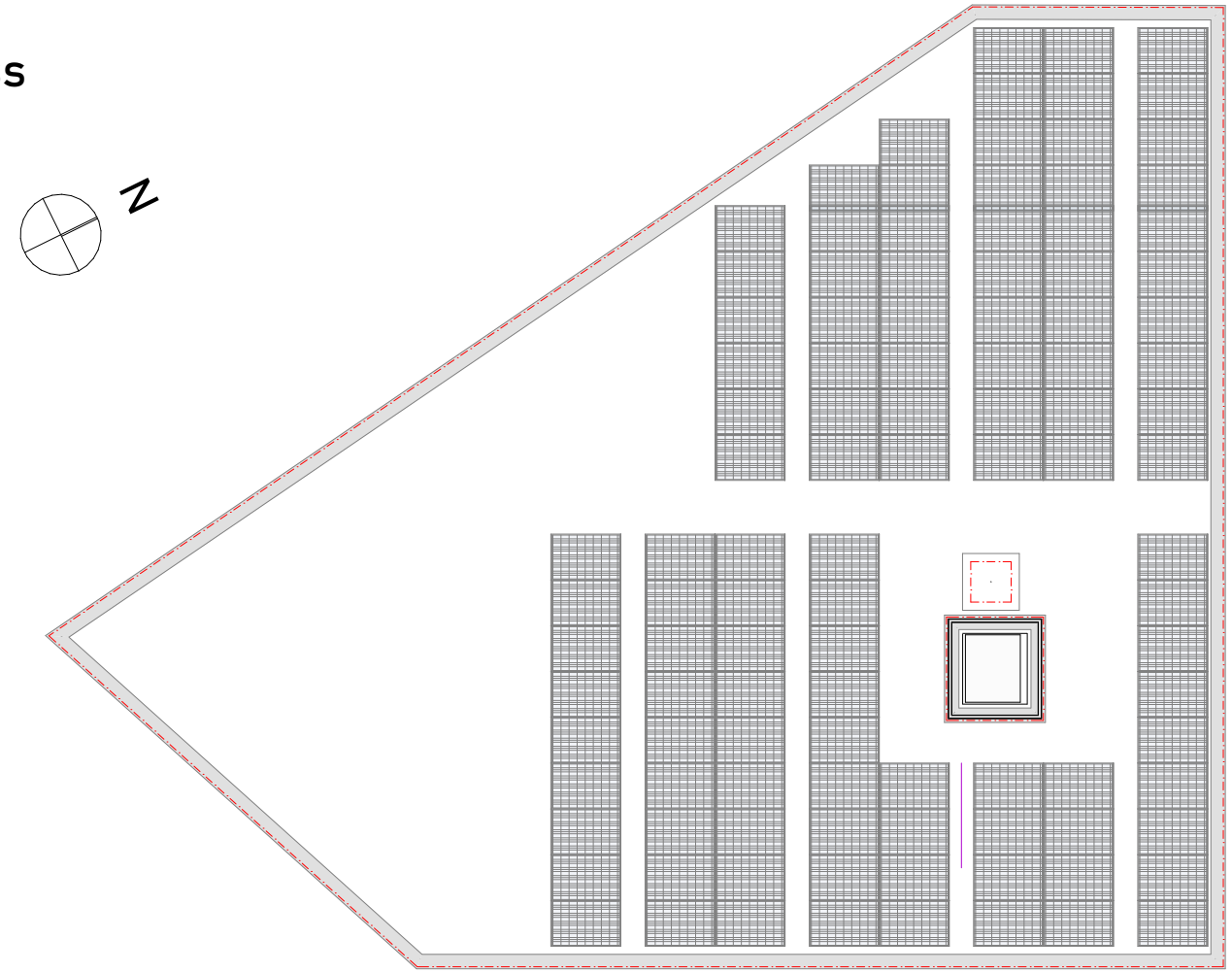
MULTIMMOBILIARE
E PARTECIPAZIONI SA

# Piano Quarto /
# Vierte Obergeschoss

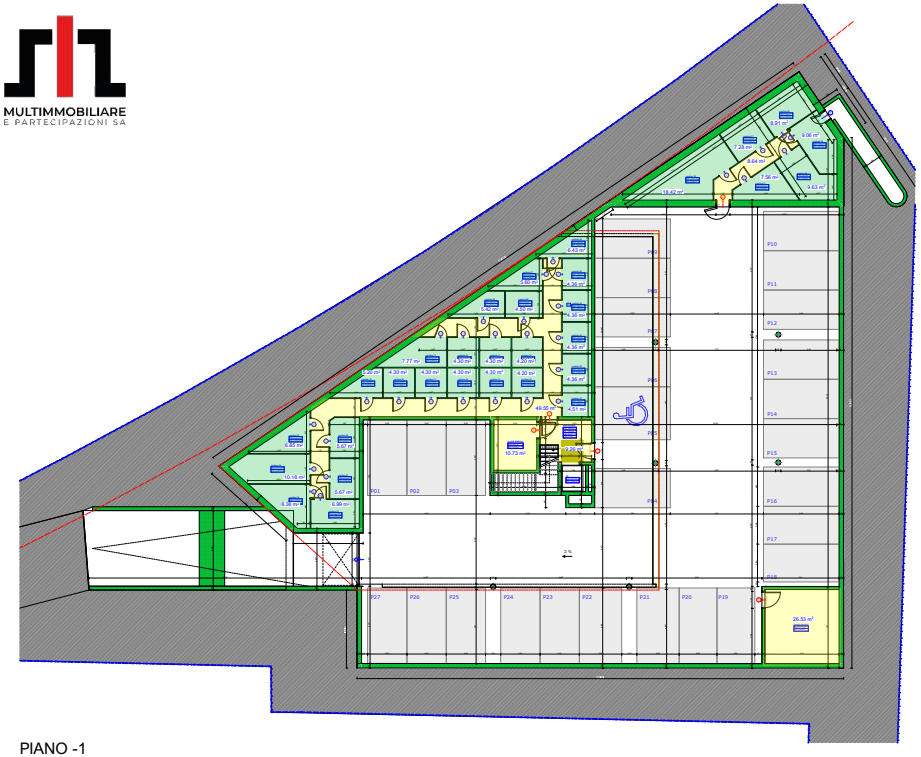


MULTIMMOBILIARE
E PARTECIPAZIONI SA

# Piano Tetto /
# Dachgeschoss



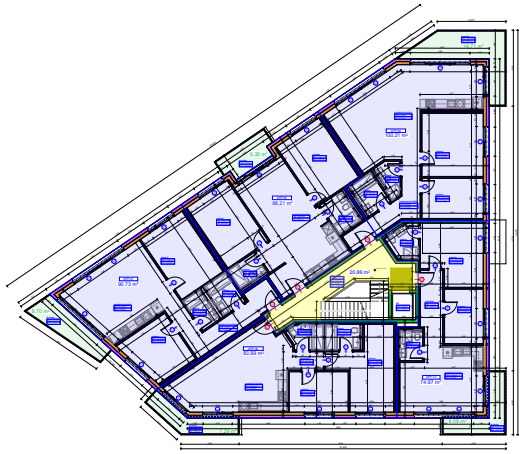
MULTIMMOBILIARE
E PARTECIPAZIONI SA



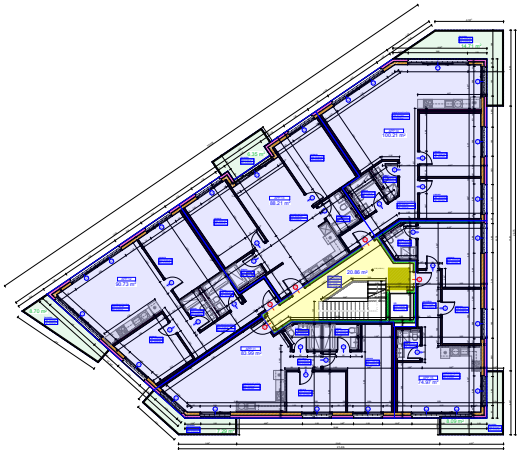
PIANO -1



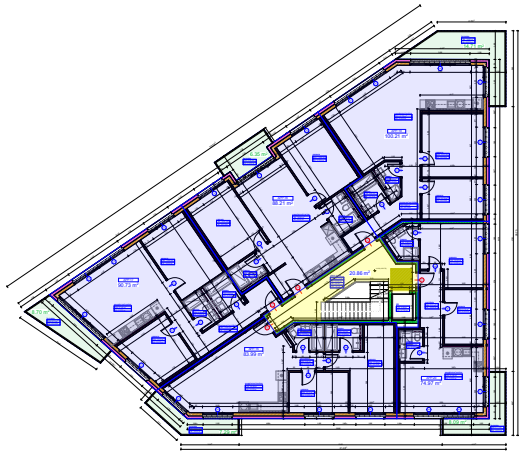

PT



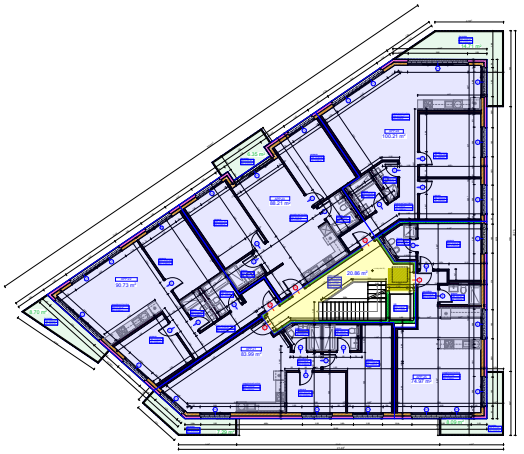
1P



2P



3P



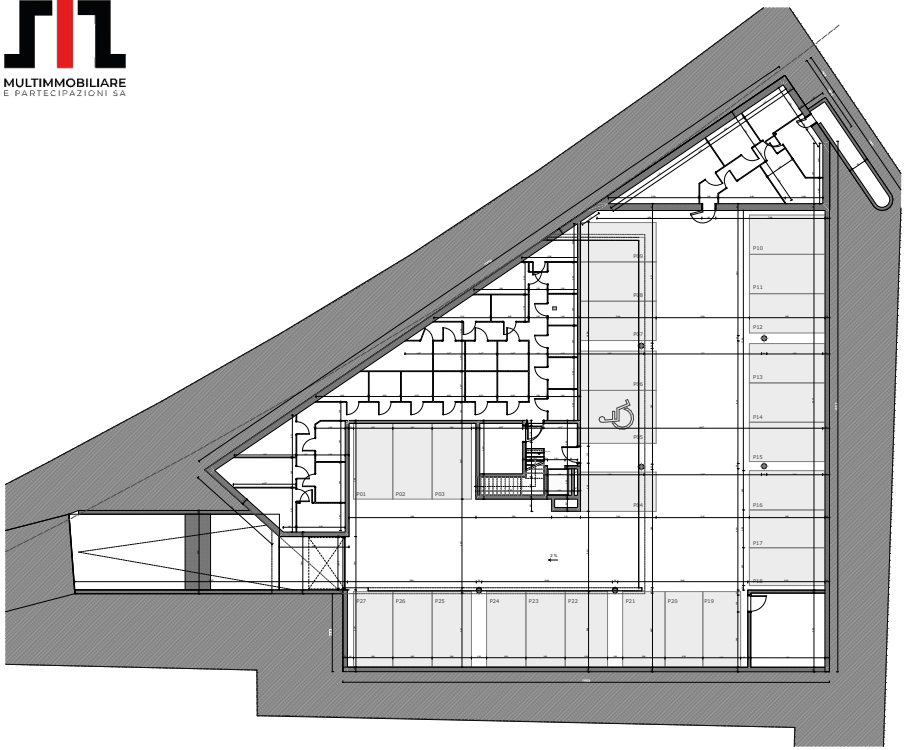
4P

MULTIMMOBILIARE
E PARTECIPAZIONI SA

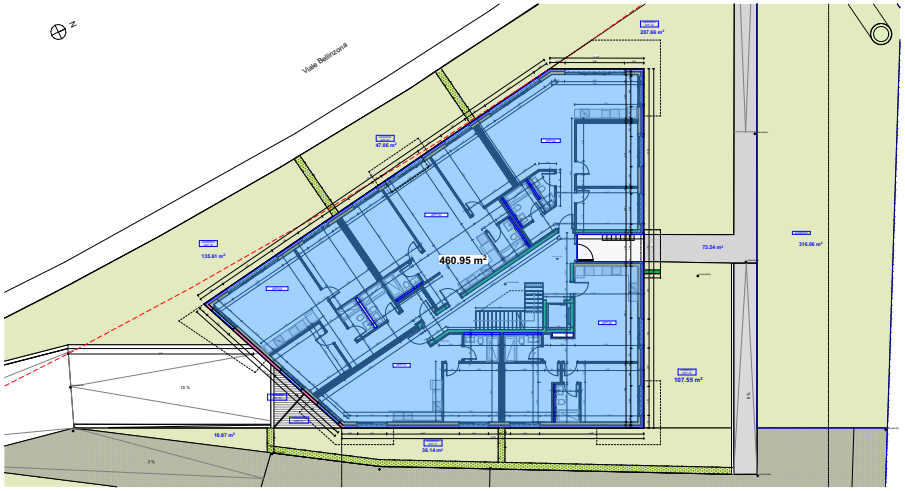
**Residenza Quartz**

| Unità | | | | Superfici lorde vendita | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Pos. | | Locali | Sup. lorda vendita m² | Superficie 1/2 Terrazzo | Superficie 1/4 Giardino | Superficie Totale | Utilizzo |
| Piano interrato | | | | | | | | |
| | | Totale m² cantine | | 195.67 | | | 195.67 | R |
| Piano Terra | | | | | | | | |
| | | Appartamento 01 | 2 ½ | 63.11 | 2.03 | 9.04 | 74.17 | R |
| | | Appartamento 02 | 3 ½ | 90.68 | 2.07 | 33.90 | 126.65 | R |
| | | Appartamento 03 | 3 ½ | 90.24 | | 11.77 | 102.01 | R |
| | | Appartamento 04 | 3 ½ | 101.38 | | 51.92 | 153.30 | R |
| | | Appartamento 05 | 3 ½ | 81.16 | | 26.89 | 108.05 | R |
| Piano Primo | | | | | | | | |
| | | Appartamento 06 | 3 ½ | 83.99 | 3.65 | | 87.64 | R |
| | | Appartamento 07 | 3 ½ | 90.73 | 4.35 | | 95.08 | R |
| | | Appartamento 08 | 3 ½ | 88.21 | 3.18 | | 91.39 | R |
| | | Appartamento 09 | 3 ½ | 100.21 | 7.36 | | 107.57 | R |
| | | Appartamento 10 | 3 ½ | 74.97 | 4.05 | | 79.02 | R |
| Piano Secondo | | | | | | | | |
| | | Appartamento 11 | 3 ½ | 83.99 | 3.65 | | 87.64 | R |
| | | Appartamento 12 | 3 ½ | 90.73 | 4.35 | | 95.08 | R |
| | | Appartamento 13 | 3 ½ | 88.21 | 3.18 | | 91.39 | R |
| | | Appartamento 14 | 3 ½ | 100.21 | 7.36 | | 107.57 | R |
| | | Appartamento 15 | 3 ½ | 74.97 | 4.05 | | 79.02 | R |
| Piano Terzo | | | | | | | | |
| | | Appartamento 16 | 3 ½ | 83.99 | 3.65 | | 87.64 | R |
| | | Appartamento 17 | 3 ½ | 90.73 | 4.35 | | 95.08 | R |
| | | Appartamento 18 | 3 ½ | 88.21 | 3.18 | | 91.39 | R |
| | | Appartamento 19 | 3 ½ | 100.21 | 7.36 | | 107.57 | R |
| | | Appartamento 20 | 3 ½ | 74.97 | 4.05 | | 79.02 | R |
| Piano Quarto | | | | | | | | |
| | | Appartamento 21 | 3 ½ | 83.99 | 3.65 | | 87.64 | R |
| | | Appartamento 22 | 3 ½ | 90.73 | 4.35 | | 95.08 | R |
| | | Appartamento 23 | 3 ½ | 88.21 | 3.18 | | 91.39 | R |
| | | Appartamento 24 | 3 ½ | 100.21 | 7.36 | | 107.57 | R |
| | | Appartamento 25 | 2 ½ | 74.97 | 4.05 | | 79.02 | R |
| | | | Totale | 2'374.68 | 94.38 | | 2'602.56 | |

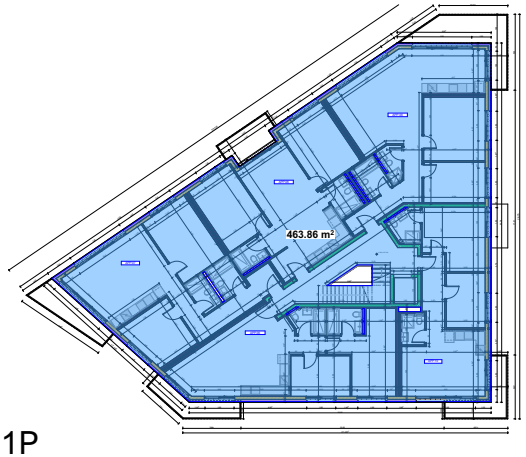
MULTIMMOBILIARE
E PARTECIPAZIONI SA



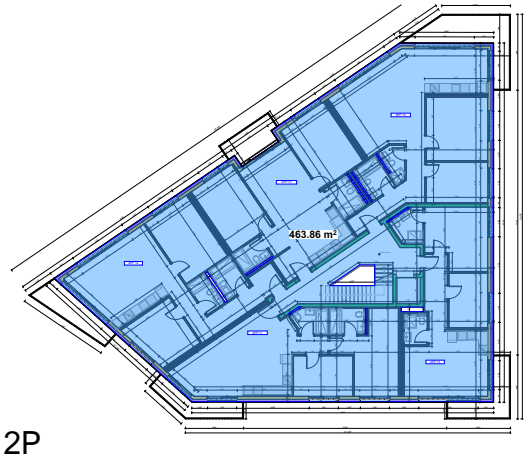
PIANO -1



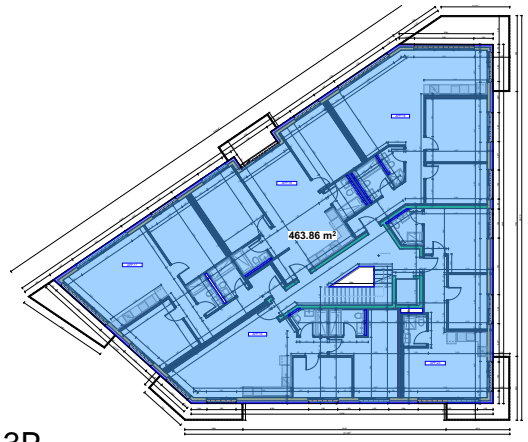

PT



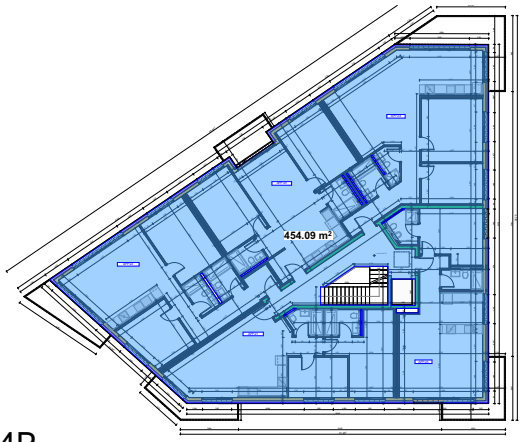

1P




2P




3P



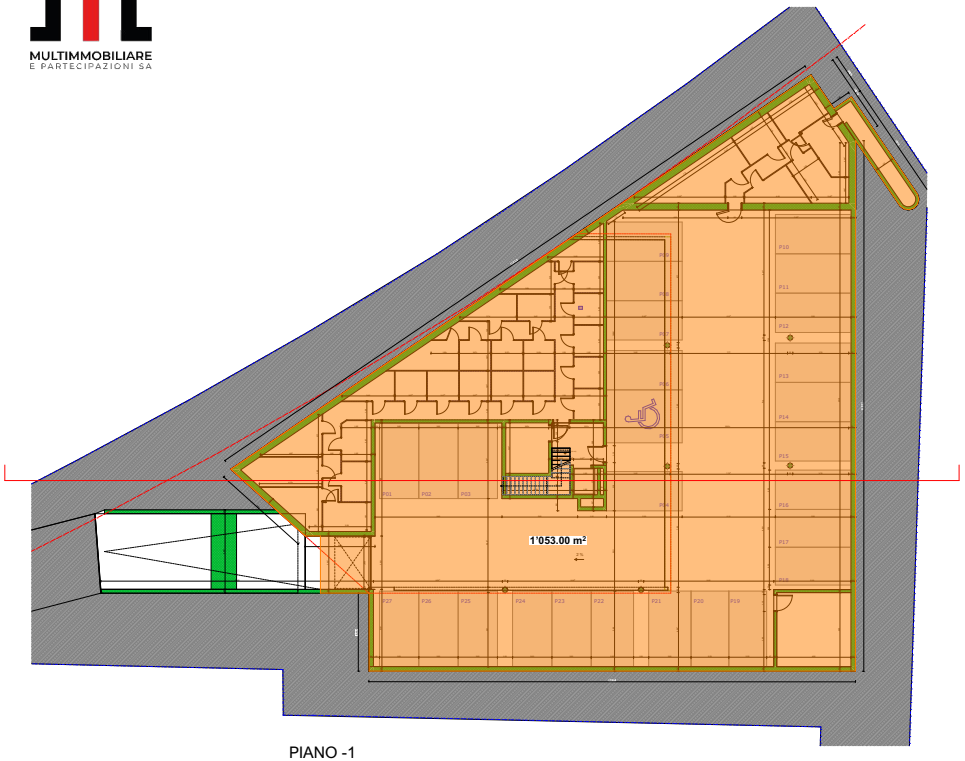

4P

**Calcolo SUL secondo la norma SIA 416**

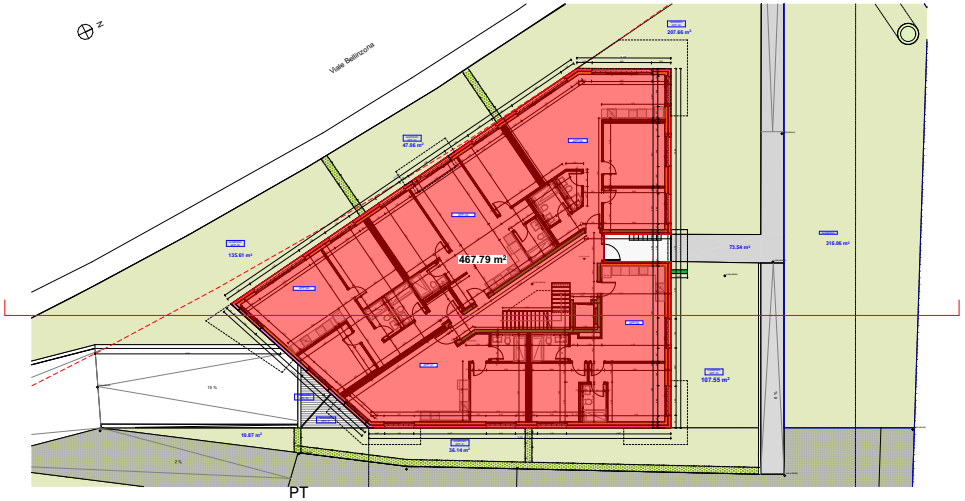
| Piano | SUP mq |
|---|---|
| -1 | 0.00 |
| PT | 460.95 |
| 1P | 463.86 |
| 2P | 463.86 |
| 3P | 463.86 |
| 4P | 454.09 |
| Totale | **2'306.62** |
| | |
| I.S. | 2'262.71 |
| I.S. +5% CECE | **2'375.83** |
| | |
| Sul Disponibile | **69.21** |

**N.B. La SUL (Superficie Utile Lorda) non è la Superficie lorda di vendita.**

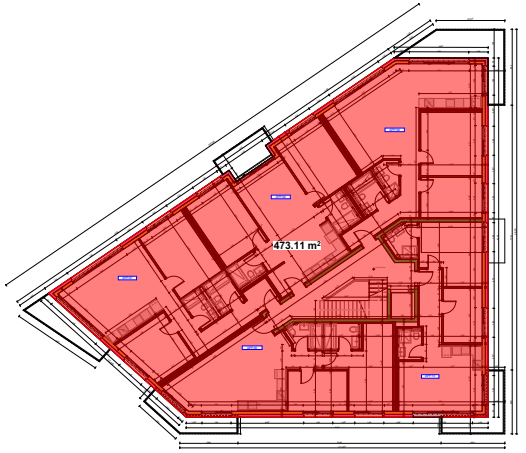
MULTIMMOBILIARE
E PARTECIPAZIONI SA



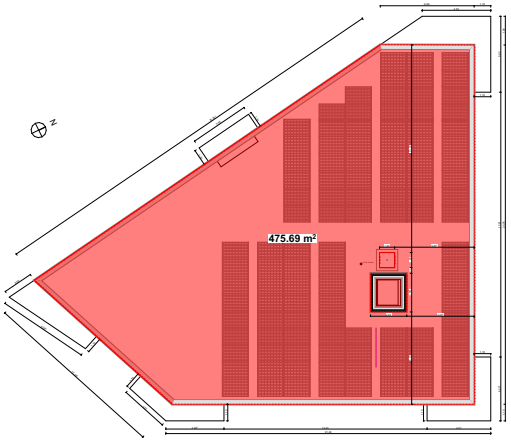

PIANO -1



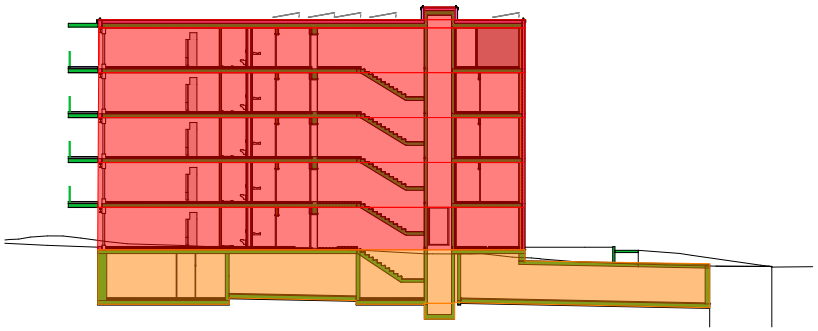

PT




PIANO TIPO 1P-2P-3P-4P




PIANO TETTO



SEZIONE

## Calcolo volume secondo la norma SIA 416

| Piano | SUP mq | H | mc |
|---|---|---|---|
| **Volume interrato** | | | |
| Fossa lift | 4.38 | 1.04 | 4.56 |
| -1 | 1'053.00 | 3.26 | 3'432.78 |
| Totale | | | **3'437.34** |
| **Volume fuori terra** | | | |
| PT | 467.79 | 2.81 | 1'314.49 |
| 1P | 473.11 | 2.97 | 1'405.14 |
| 2P | 473.11 | 2.97 | 1'405.14 |
| 3P | 473.11 | 2.97 | 1'405.14 |
| 4P | 473.11 | 2.96 | 1'400.41 |
| Tetto | 475.69 | 0.54 | 256.87 |
| Torrino lift | 4.38 | 0.84 | 3.68 |
| Totale | | | **7'190.86** |
| **Totale volume** | | | **10'628.19** |