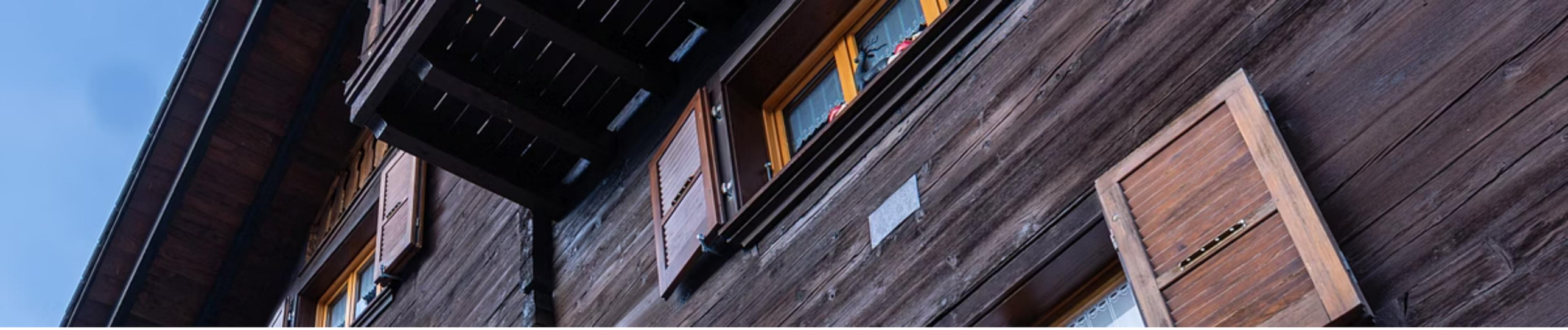


Opportunità Rara: Stabile a Reddito a Sobrio

RENDIMENTO LORDO 7.1%

RESA ANNUA CHF 49'000.–

Nel suggestivo nucleo montano di Sobrio, a 1'120 m di altitudine, proponiamo un oggetto unico nel suo genere: una storica casa plurifamiliare (Châlet tipico leventinese risalente a prima del 1700) con uno stato di manutenzione eccezionale, 4 appartamenti indipendenti e un fascino architettonico senza pari.

Prezzo di Vendita

CHF ~~785'000~~.– CHF 690'000.-

Valore Peritale

CHF 1'000'000.–

Capitale Intrinseco

CHF 310'000.– immediati

Rendita Potenziale

CHF 49'000.– / anno



Sobrio: Il "Villaggio della Musica"

Sobrio non è solo un'oasi di tranquillità immersa in una natura incontaminata. È celebre a livello internazionale come il **"Villaggio della Musica"**. Ogni anno, dalla primavera all'autunno, la località prende vita grazie al **Sobrio Festival**, un prestigioso evento dedicato alla musica classica che attira studenti di conservatorio, melomani e artisti di fama mondiale.

Casa Gustav Mahler & Chiesa di San Lorenzo

Il cuore culturale del villaggio ospita concerti, masterclass e competizioni internazionali di altissimo livello, rendendo Sobrio una destinazione unica nel panorama alpino svizzero.

Posizione Strategica sulla "Strada Alta"

La rinomata Strada Alta leventinese attraversa il territorio, generando un flusso costante di escursionisti e turisti. Questa unicità culturale e naturalistica crea una **fortissima domanda di alloggi**, rendendo l'immobile ideale per locazione tradizionale, B&B, casa vacanze, rifugio per musicisti e nomadi digitali.

La Proprietà in Dettaglio

La proprietà, di circa **331 mq di superficie utile**, è suddivisa in **4 appartamenti indipendenti**, attualmente liberi e pronti fin da subito per essere abitati o messi a reddito. Il fascino del guscio storico in legno e in pietra, gli ampi spazi degli interni e la spettacolare vista aperta rendono questa proprietà un vero gioiello da investimento.



PT – 89 mq (3.5 locali)

Entrata separata, cucina con camino, soggiorno, 2 ampie camere, bagno, lavanderia privata e accesso diretto all'appezzamento di terreno di 18 mq (sud-est) ud ad uso **terrazza**.



1° Piano – 72 mq (3.5 locali)

Cucina, soggiorno con camino, **balcone** (sud-est), 2 ampie camere, bagno e lavanderia privata. Luminoso e ben esposto.



2° Piano – 85 mq (3.5 locali)

Cucina, soggiorno con camino, **balcone** (sud-ovest), 2 ampie camere, bagno e lavanderia privata. Ampia metratura e ottima esposizione.



3° Piano – 72 mq (2.5 locali)

Cucina, soggiorno, ripostiglio, ampia camera con **splendida terrazza panoramica coperta** rivolta verso le montagne (sud-ovest) e bagno. Il piano più scenografico dell'edificio.

L'immobile dispone inoltre di **due grandi cantine separate (asciutte)** e una **cantina vini originale**. Come tipico dei nuclei storici, non dispone di parcheggi privati, ma l'accesso è garantito da strada comunale asfaltata con posteggi pubblici nelle immediate vicinanze.

Un Investimento con Numeri Straordinari

7.1%

Rendimento Lordo

Rendita locativa potenziale di CHF 49'000.– annui sul prezzo di acquisto di CHF 690'000.–

+ 310K

Capitale Intrinseco

Gap immediato tra prezzo di vendita e valore peritale certificato: plusvalenza acquisita alla firma del rogito.

331

mq Superficie Utile

Distribuiti su 4 appartamenti indipendenti, tutti liberi e pronti per uso immediato.

4

Appartamenti

Unità indipendenti con ingressi separati, camini, balconi e lavanderie private.

Acquisizione di Valore Immediato

La proprietà è proposta a **CHF 690'000.–**, a fronte di una stima peritale certificata di **CHF 1'000'000.–** per l'immobile nel suo stato attuale. Questo gap di **CHF 310'000.–** garantisce all'investitore l'acquisizione di un importante capitale intrinseco fin dalla firma del rogito, gettando le basi per una plusvalenza futura ancora maggiore.

Flusso di Cassa Garantito

Con una rendita locativa potenziale di **CHF 49'000.– annui** e un rendimento lordo del 7.1%, mentre addirittura il **23.7% di rendimento su un capitale proprio investito del 30%.** l'immobile offre un flusso di cassa solido e affidabile. La forte domanda generata dal Sobrio Festival e dalla Strada Alta assicura un tasso di occupazione elevato in tutte le stagioni.

Upgrade Energetico Già Progettato

Lo stabile è attualmente dotato di riscaldamento elettrico. Per agevolare la transizione verso sistemi all'avanguardia, sono già stati predisposti e allegati alla documentazione i **preventivi completi (ca. CHF 124'000 totali)** per l'installazione di una moderna Termopompa e di un impianto Fotovoltaico.

Valore Oltre il Milione

Poiché il valore stimato di **CHF 1'000'000.–** riflette la situazione odierna (senza le migliorie energetiche), l'esecuzione di questi lavori andrà a incrementare ulteriormente il valore dell'immobile **ben oltre 1.2 milioni di franchi**.

Margine Iniziale a Tutela dell'Investitore

Il consistente margine iniziale di CHF 310'000.– permette di affrontare l'intervento energetico (CHF 124'000.–) in totale serenità, senza intaccare la solidità finanziaria dell'operazione.

Incentivi Cantonali FER

L'investitore potrà beneficiare degli **incentivi cantonali (FER)** per abbattere drasticamente i costi energetici futuri e massimizzare la resa finale dell'investimento, riducendo l'esborso netto per i lavori.

Stato Tecnico: Massima Solidità

L'immobile ha beneficiato di una costante cura nel tempo, con un **importante pacchetto di interventi tecnici ultimati tra il 2021 e il 2022**. Questi lavori garantiscono all'investitore un edificio strutturalmente sano e tecnicamente aggiornato, minimizzando il rischio di spese impreviste sui componenti principali.



Involucro e Struttura

Tetto revisionato con rinforzi, nuovi lucernari e sostituzione delle tegole danneggiate. Facciate risanate con nuovo rivestimento in legno sulla facciata nord. Nuova struttura portante per la terrazza del primo piano.



Impiantistica Idraulica

Nuovo impianto sanitario con tubature esterne, nuovi boiler e nuova distribuzione del calore predisposta in tutti gli appartamenti per facilitare il passaggio alla termopompa.



Serramenti e Sicurezza

Tutti i serramenti (finestre e tapparelle) sono nuovi, garantendo miglior isolamento termico. Porte d'ingresso sostituite con modelli in legno certificati **tagliafuoco EI30**.



Tecnologia e Connettività

Proprietà interamente cablata con nuovo impianto telefonico e **sistema Wi-Fi professionale** esteso a tutta la casa: asset fondamentale per l'affitto a nomadi digitali e turisti.



Cantine e Aree Accessorie

Cantine risanate con ventilazione naturale e nuove porte. Nuovo sistema di illuminazione esterna e nuovi pavimenti interni ed esterni in tutti gli spazi comuni.



Interni Funzionali

Appartamenti con **cucine complete e arredi già inclusi**, pronti per una messa a reddito immediata senza necessità di ristrutturazioni nel breve periodo.

Perché Investire a Sobrio Oggi

In un mercato immobiliare competitivo, Sobrio offre una combinazione irripetibile di fattori che rendono questo investimento eccezionalmente solido e versatile.



Domanda Turistica Garantita

Il Sobrio Festival attira ogni anno studenti di conservatorio, melomani e artisti internazionali. La Casa Gustav Mahler e la Chiesa di San Lorenzo sono poli culturali di richiamo mondiale, assicurando un flusso costante di potenziali inquilini e ospiti da primavera ad autunno.



Escursionismo sulla Strada Alta

La posizione sulla rinomata Strada Alta leventinese garantisce un afflusso di escursionisti e amanti della natura durante tutta la stagione estiva, ampliando ulteriormente il bacino di utenza per affitti brevi e B&B.



Rifugio per Nomadi Digitali

Il sistema Wi-Fi professionale già installato, la tranquillità alpina e la connettività garantita rendono l'immobile perfettamente posizionato per intercettare la crescente domanda di **smart working in montagna**, un segmento in forte espansione.

Versatilità d'uso: L'immobile si presta in modo eccezionale per locazione tradizionale a lungo termine, B&B, casa vacanze stagionale, rifugio per musicisti durante il festival, o residenza privata con reddito complementare dagli altri appartamenti.

Riepilogo dell'Investimento

I Numeri Chiave

Prezzo di vendita: CHF ~~785'000~~.– **CHF 690'000.-**

Valore peritale certificato: CHF 1'000'000.–

Capitale intrinseco immediato: **CHF 310'000.–**

Rendita locativa potenziale: CHF 49'000.– / anno

Rendimento capitale proprio (30%) **:** **23.7%**

Rendimento lordo: **7.1%**

Superficie utile totale: ca. 331 mq

N° appartamenti: 4 unità indipendenti

Altitudine: 1'120 m s.l.m.

Anno di costruzione: ante 1700

Upgrade energetico preventivato: ca. CHF 124'000.–

Punti di Forza Sintetici

- Acquisizione sotto valore peritale con **CHF 310'000.– di plusvalenza immediate**
- **Rendimento su un capitale proprio investito del 30% del prezzo totale pari al 23.7%.**
- Rendimento lordo del **7.1%** con tutti gli appartamenti liberi e pronti
- Interventi tecnici completi 2021–2022: tetto, facciate, impianti, serramenti tagliafuoco EI30
- Wi-Fi professionale e arredi inclusi: messa a reddito immediata
- Upgrade energetico già progettato con preventivi allegati e incentivi FER disponibili
- Posizione unica nel "Villaggio della Musica" con domanda turistica strutturale
- Châlet storico ante 1700 con fascino architettonico irriproducibile
- 4 appartamenti con camini, balconi a sud/sud-ovest e viste panoramiche



Non Lasciarti Sfuggire Questa Opportunità Irripetibile

> Un Châlet leventinese ante 1700, 4 appartamenti pronti al reddito, CHF 310'000.– di valore intrinseco immediato e un rendimento lordo del 7.1% nel cuore del "Villaggio della Musica" delle Alpi svizzere.

Per fissare una visita o per ricevere il **pacchetto informativo completo** comprensivo di perizia ufficiale e preventivi energetici dettagliati, contattateci direttamente:

Ljama Immobiliare SAGL

Tel: +41 76 343 24 93

Email: info@ljama-immobiliare.ch

Offerta in scadenza

Il nuovo Prezzo di CHF 690’000 è **valido solo fino a fine giugno 2026**.