NEMBRINI SINCE 1968
IMPRESA GENERALE DI COSTRUZIONI

Via Orbello - 6517 Arbedo | tel +41 91 829 24 67 fax +41 91 829 42 24 | mail nembrinisa@ticino.com | Iva CHE-106.350.746

GNOSCA - mapp.397 - Via Caraa 1

4 APPARTAMENTI

2,5 locali

INDIPENDENTI

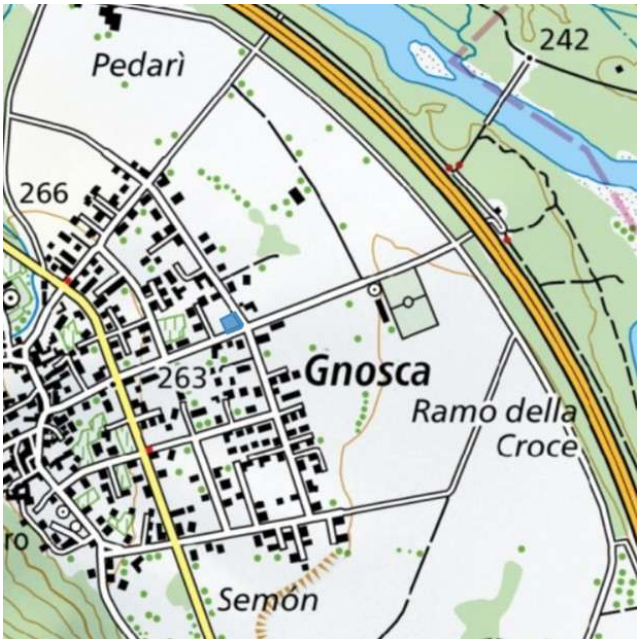
Castione - 30 Luglio 2026

NEMBRINI SINCE 1968
IMPRESA GENERALE DI COSTRUZIONI

Via Orbello - 6517 Arbedo | tel +41 91 829 24 67 fax +41 91 829 42 24 | mail nembrinisa@ticino.com | Iva CHE-106.350.746

➢ POSIZIONE

La nuova palazzina di soli 4 appartamenti di prossima edificazione in Via Caraa 1 a Gnosca, si trova in una zona residenziale ben servita nelle immediate vicinanze delle scuole e della fermata dell'autopostale. La zona è molto tranquilla e di facile accesso, la stazione ferroviaria di Bellinzona la si raggiunge in circa 10 minuti. L'accesso alla proprietà avviene da una piccola strada di quartiere collegata alla strada principale Via Cantonale.



▪ PALAZZINA

Le 4 abitazioni di 2 ½ locali sono completamente indipendenti e separati tra loro dal locale cantina/custode e dal vano scala munito di ascensore.

La distribuzione e la tipologia degli spazi garantiscono privacy e tranquillità tra le singole proprietà.

Via Orbello - 6517 Arbedo | tel +41 91 829 24 67 fax +41 91 829 42 24 | mail nembrinisa@ticino.com | Iva CHE-106.350.746

○ TECNICA

L'edificio verrà realizzato in stile costruttivo tradizionale, con elementi in beton ed in muratura e con isolazione termica 'cappotto' delle facciate.

Particolare attenzione è stata data agli aspetti energetici: Impianto a regolazione individuale per ogni locale, **termopompa** e distribuzione calore con **serpentine** posate a pavimento su strato di isolazione e anticalpestio.

Impianto con **pannelli fotovoltaici** posati sul tetto, e **predisposizione impianto climatizzazione** per ogni singolo appartamento.

FINITURE

Le abitazioni offrono spazi architettonici valorizzati sia dalla tipologia di distribuzione che dalla possibilità di **scelta personale delle rifiniture interne** → disposizione e finiture della **cucina**, apparecchi **sanitari**, scelta di tutte le **piastrelle** dell' appartamento e della terrazza, scelta individuale delle finiture e dei colori delle **porte interne**.

Completano e valorizzano questo bell'appartamento bilocale : il servizio bagno/doccia finestrato, la comoda lavanderia direttamente nell'appartamento, la cantina al piano con l'accesso direttamente dall'atrio scala e dalla bella terrazza. Gli spazi abitabili sono generosi e molto ben disposti, gli ambienti luminosi ed accoglienti conferiscono uno stile di vita molto apprezzabile.

I due appartamenti al piano terreno possono inoltre vantare un bel giardino privato di ca. mq. 120.

❖ ESTERNO

Il piazzale di accesso si presenta con i 5 posteggi esterni, uno per ogni appartamento + 1 posteggio a disposizione degli ospiti, una zona verde vicino all'entrata e una zona adibita al posteggio moto/bici.

Il piazzale posteggio viene eseguito con elementi grigliati sistemati a verde per garantire la dispersione superficiale delle acque meteoriche, mentre la zona di transito viene eseguita in asfalto.

I due giardini privati degli appartamenti al piano terreno sono accessibili dall'esterno come pure direttamente dalla terrazza dell'appartamento.

NEMBRINI SINCE 1968
IMPRESA GENERALE DI COSTRUZIONI

Via Orbello - 6517 Arbedo | tel +41 91 829 24 67 fax +41 91 829 42 24 | mail nembrinisa@ticino.com | Iva CHE-106.350.746

DESCRIZIONE TECNICA

201 - Scavo generale

Scavo generale in terreno di qualsiasi natura e consistenza e trasporto del materiale esuberante alla discarica.

211.6 - Opere da impresario costruttore

Impianto di cantiere: installazione di macchine e attrezzi atti alla realizzazione delle opere da impresario costruttore.

Ponteggi di facciata: esecuzione dei ponteggi di facciata necessari compreso eventuale sporto per lattoniere.

Scavi parziali: scavi in trincea per l'esecuzione di fondazioni e canalizzazioni, rinterro dopo l'esecuzione delle fondazioni e la posa delle condotte, riempimenti con materiale proveniente da scavi attorno all'edificio. Impermeabilizzazione della faccia esterna delle pareti contro terra con massa bituminosa e relativo strato di protezione.

Canalizzazioni all'interno dell'edificio: comprendente la posa delle condotte e la formazione dei pozzetti d'ispezione e delle griglie.

Opere in calcestruzzo e C.A.: strutture portanti quale platea, muratura perimetrale di elevazione per pareti contro terra, muratura di spina, solette, scale e parzialmente la muratura di facciata, di calcestruzzo armato. Dimensioni secondo le esigenze statiche.

216.0 - Opere in pietra naturale

Soglie e davanzali in pietra naturale.

217 – Elementi per la protezione civile

Come da licenza edilizia è stato richiesto l'esonero rifugio, la tassa è compresa nel prezzo di compra vendita.

221.1 - Serramenti esterni

Finestre e porte finestre con telai e pannello di chiusura del vano lamelle in
profili in PVC. Porta d'entrata principale in Alluminio. Vetratura isolante secondo le richieste di licenza.

222 - Opere da lattoniere

Lattoneria in acciaio inox o titan-zink degli elementi di raccordo e supporto del manto impermeabile del tetto.

Via Orbello - 6517 Arbedo | tel +41 91 829 24 67 fax +41 91 829 42 24 | mail nembrinisa@ticino.com | Iva CHE-106.350.746

224.1 - Manto impermeabile
Impermeabilizzazione del tetto sopra edificio a due strati di carta catramata, isolazione termica e strato di zavorra in ghiaia.

226.2 – Isolazione di facciata
Esecuzione isolazione termica delle facciate in polistirolo, finitura mediante doppio strato di rete, colla, stabilitura fine e pittura minerale.

228.2 - Lamelle a pacchetto
Lamelle a pacchetto tipo AV 90 (con cordina) o simile con guide e accessori di alluminio ossidato. Lamelle termolaccate, colori standard scelto dall'imprenditore, comando a motore.

228.3 – Tende da sole
Tende da sole verticali (lato sud). Comando a motore.

239 - Impianto elettrico
Impianto elettrico eseguito secondo le norme vigenti, con quadro principale con contatori situato nel locale tecnico.
Colonne montanti con alimentazione ai quadri elettrici secondari situati in ogni appartamento; distribuzione completamente sottomuro; impianto d'illuminazione comprendente 1 punto luce con interruttore e due prese per ogni locale, spot incassati nel vano scale e sulla terrazza come pure nella zona cucina e atrio entrata degli appartamenti. Nelle camere matrimoniali e nel soggiorno 3 prese; impianto forza con allacciamento per gli apparecchi della cucina, lavatrice, asciugatrice e impianto di riscaldamento; installazione telefonica con predisposizione per una presa nel soggiorno e una nella camera matrimoniale, tubi vuoti; impianto di suoneria e video citofono comprendente 1 postazione per appartamento collegata al quadro nella zona entrata/buca lettere; allacciamento TV/telefono con fibra ottica.
Per tutti i posteggi è prevista una predisposizione per un eventuale posa colonnina/presa ricarica auto.

249 - Impianto di riscaldamento
Impianto a regolazione individuale per ogni locale, con termopompa aria/acqua situata nel locale tecnico al piano tetto. Distribuzione del calore mediante serpentine posate nel pavimento su strato di isolazione termica dello spessore di 4/6 cm. Regolazione con termostato interno e sonda esterna.

259 - Impianto sanitario / ventilazione
Contatori acqua calda e fredda per ogni singola abitazione. Distribuzione principale fino ai locali tecnici individuali eseguiti con tubi d'acciaio inox pressati; distribuzione ai singoli apparecchi con tubi di materiale sintetico a partire dall'armadietto di distribuzione fino al collegamento degli apparecchi; montaggio di tutti gli apparecchi sanitari e accessori; condotte di scarico in Geberit.
Pannelli solari fotovoltaici posati sul tetto.

Ventilazione forzata per i locali servizi e lavanderie che non hanno aperture verso l'esterno, con ventilatore elettrico con sensore umidità e condotta individuale fino a fuori tetto.
Ventilazione cucina con cappa aspirante ed espulsione sul tetto.

Per ogni appartamento è compreso la predisposizione per la posa di un impianto clima sul tetto.

Via Orbello - 6517 Arbedo | tel +41 91 829 24 67 fax +41 91 829 42 24 | mail nembrinisa@ticino.com | Iva CHE-106.350.746

251.0 - Apparecchi sanitari
Fornitura di apparecchi sanitari in ceramica bianca, wc sospeso con cassetta sottomuro, bidet sospeso, vasche da doccia e da bagno di acciaio smaltato. Cabina doccia con vetro fisso antisfondamento e struttura di fissaggio in alluminio, miscelatori cromati fuori muro, lavello in materiale sintetico per lavanderia, attacco e scarico per macchina da lavare, accessori cromati, armadietto per ogni lavabo
(non sono compresi la lavatrice e l'asciugatrice).

258 - Cucina
Mobilio e apparecchi a scelta dalla collezione, apparecchi: piano cottura in vetro ceramica, forno, cappa, lavastoviglie, frigorifero, lavello in acciaio inox e batteria cromata. Vedi piani e descrizione del fornitore.
Garanzia del fornitore per gli apparecchi della cucina di 2 anni.

261 – Ascensore
Ascensore a comando elettrico con cabina rivestita con pannelli termo laccati, con corsa dal piano terreno fino al secondo piano/attico.

271.0 - Opere da gessatore
Intonacatura completa a due strati delle pareti interne, finitura in stabilitura fine, finitura dei soffitti con finitura in gesso liscio.

272.1 - Elementi prefabbricati di metallo
Gruppo bucalettere esterna in metallo termolaccato.

272.2 - Opere da fabbro
Corrimano scala in acciaio inox spazzolato;
parapetti delle terrazze con profilo portante e vetri securizzati antisfondamento trasparenti.

273.0 - Porte interne
Porte d'entrata degli appartamenti e porte dei locali accessori con telaio a baionetta in metallo termolaccato e anta piena, rivestita sulle 2 facce di laminato; resistenza al fuoco EI30.
Porte interne degli appartamenti con telaio a baionetta in metallo termolaccati, ante rivestita in laminato, spessore mm 40. Serratura e ferramenta in metallo leggero.

275 – Cilindri
Fornitura e posa di cilindri per le porte d'entrata degli appartamenti, locali accessori e porta di entrata principale.

281.0 - Betoncini e sottofondi
Betoncini flottanti quale sottofondo per i locali abitabili. Spessori secondo le normi vigenti.

281.6 – Opere da piastrellista
Pavimenti in piastrelle per i vani comuni, compreso relativo zoccolino;
pavimenti del locale soggiorno, cucina, atrio e camere eseguiti con piastrelle a scelta compreso zoccolino;
pavimenti e rivestimenti pareti dei locali doccia e bagno con piastrelle a scelta;
pavimento terrazze con piastrelle a scelta atte alla posa su supporti (pavimento tecnico).

Via Orbello - 6517 Arbedo | tel +41 91 829 24 67 fax +41 91 829 42 24 | mail nembrinisa@ticino.com | Iva CHE-106.350.746

285.1 - Opere da pittore interne
Tinteggio a dispersione minerale di pareti e soffitti, tinte chiare.

287 - Pulizia dell'edificio
Pulizia finale degli appartamenti e dei vani comuni.

289 – Estintori
Fornitura di estintori e tutto quanto necessario secondo il rapporto di collaudo del perito antincendio.

29 - Onorari
Onorari per la progettazione architettonica, strutturale e di impiantistica, direzione generale dei lavori, liquidazioni, computi e collaudi.

4 LAVORI ESTERNI

411.6 – Opere da impresario costruttore

Scavi parziali: scavi in trincea per l'esecuzione di fondazioni, canalizzazioni e allacciamenti, rinterro dopo l'esecuzione delle fondazioni e il collegamento delle condotte, riempimenti con materiale proveniente dallo scavo.

Canalizzazioni all'esterno dell'edificio: comprendente la posa delle condotte e la formazione dei pozzetti di controllo, del pozzo perdente e allacciamento alla canalizzazione pubblica.

Opere in calcestruzzo e in C.A.: fondazioni, cordoli e muri di sostegno di calcestruzzo armato, dimensioni secondo le esigenze e dimensionamento statico.

421 – Opere da giardiniere
Sistemazione del terreno e semina a prato verde.

422 - Pavimentazioni esterne
Pavimentazione del piazzale di accesso in asfalto.
Posteggi esterni in grigliati erbosi / asfalto.

5 COSTI SECONDARI E CONTI TRANSITORI

Sono compresi i costi, i contributi e le tasse per le varie autorizzazioni come licenze edilizie, certificato fuoco e collaudo di abitabilità.
Allacciamenti AMB e Fibra ottica, costi per i tracciamenti, le modinature, le assicurazioni durante il periodo dei lavori.

OPERE NON COMPRESE
Arredamenti (armadi a muro, portatende, ecc.),
corpi illuminanti, e tutto quanto non specificato nella presente descrizione.

NEMBRINI SINCE 1968
IMPRESA GENERALE DI COSTRUZIONI

Via Orbello - 6517 Arbedo | tel +41 91 829 24 67 fax +41 91 829 42 24 | mail nembrinisa@ticino.com | Iva CHE-106.350.746

DISTINTA ARTIGIANI e BUDGET COMPRESI NEL PREZZO
Tutti gli importi indicati si intendono IVA compresa.

1. CUCINA

Fornitore: da definire	Budget compreso	2,5 locali	Fr. 15'000.—

2. APPARECCHI SANITARI

Fornitore: da definire	Budget compreso	2,5 locali	Fr. 8'000.—

3. PIASTRELLE
Fornitore: da definire.

Costo compreso per la fornitura delle piastrelle pavimenti/rivestimenti al mq.
Posa rivestimenti già compresa nel prezzo di compra vendita.

Pavimenti abitazione	Budget compreso	Fr. 45.- /mq.
Rivestimenti abitazione	Budget compreso	Fr. 45.- /mq.

La posa delle piastrelle di dimensioni fuori standard (standard 30x60/60x60) e tipi di posa particolari, dovranno essere discusse direttamente con il posatore incaricato per definirne un eventuale supplemento di costo.

4. PORTE INTERNE

Fornitore: da definire.	Budget compreso	Fr. 700.- /pezzo.

Note: Gli importi si riferiscono al prezzo che il promotore ha direttamente concordato con le ditte esecutrici dell'opera beneficiando dei vantaggiosi sconti.

Osservazioni: Per eventuali cambiamenti gli eventuali supplementi verranno conteggiati separatamente, previo accordo tra le parti.
Tutte le rifiniture sono di ottima qualità con l'impiego di materiali conosciuti e collaudati da anni.
Tutte le opere esterne come a esempio i colori di facciata, tetto, e parti comuni **sono ad esclusiva decisione del promotore**.

Tutte le eventuali opere eseguite dal committente, quali acquisto cucina presso altre ditte, posa di piastrelle da altri artigiani, ecc. saranno esenti da garanzia da parte del promotore non potendo quest'ultimo garantire un'esecuzione a regola d'arte per ditte terze. Pagamenti e richieste di acconto verso ditte scelte direttamente dal committente non potranno essere anticipate dal promotore. Tali importi saranno conteggiati al momento del saldo finale, subito dopo la consegna dell'appartamento.

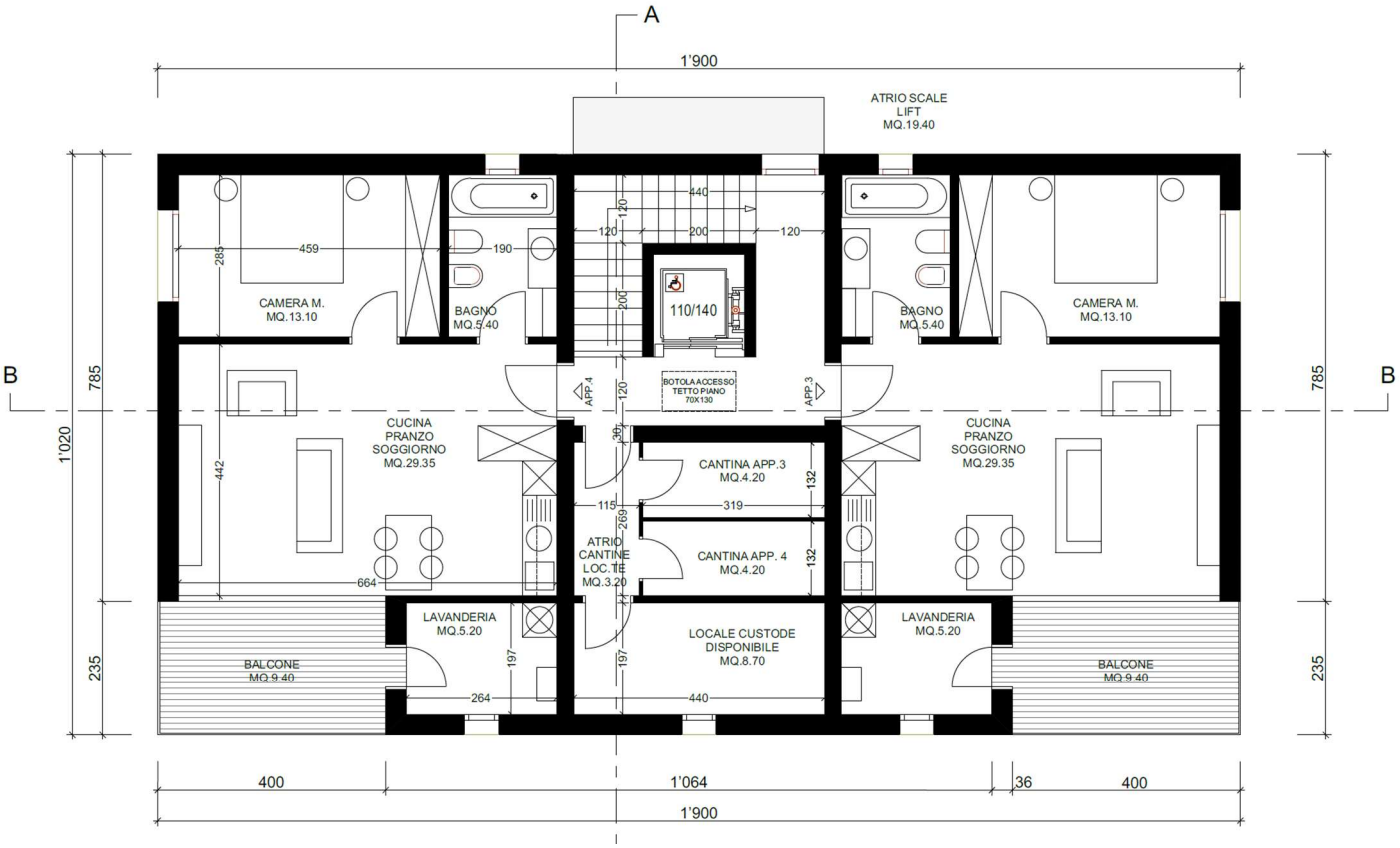
Amministrazione: sarà affidata ad una fiduciaria designata dal promotore in modo tale da poter organizzare al meglio tutte le questioni legate agli immobili.
L'assemblea condominiale deciderà poi se mantenerla oppure cambiarla dal 3° anno di gestione.

Artigiani: sia in fase di delibera che in corso d'opera, cambiamenti delle ditte e dei materiali sono possibili e a competenza esclusiva del promotore.

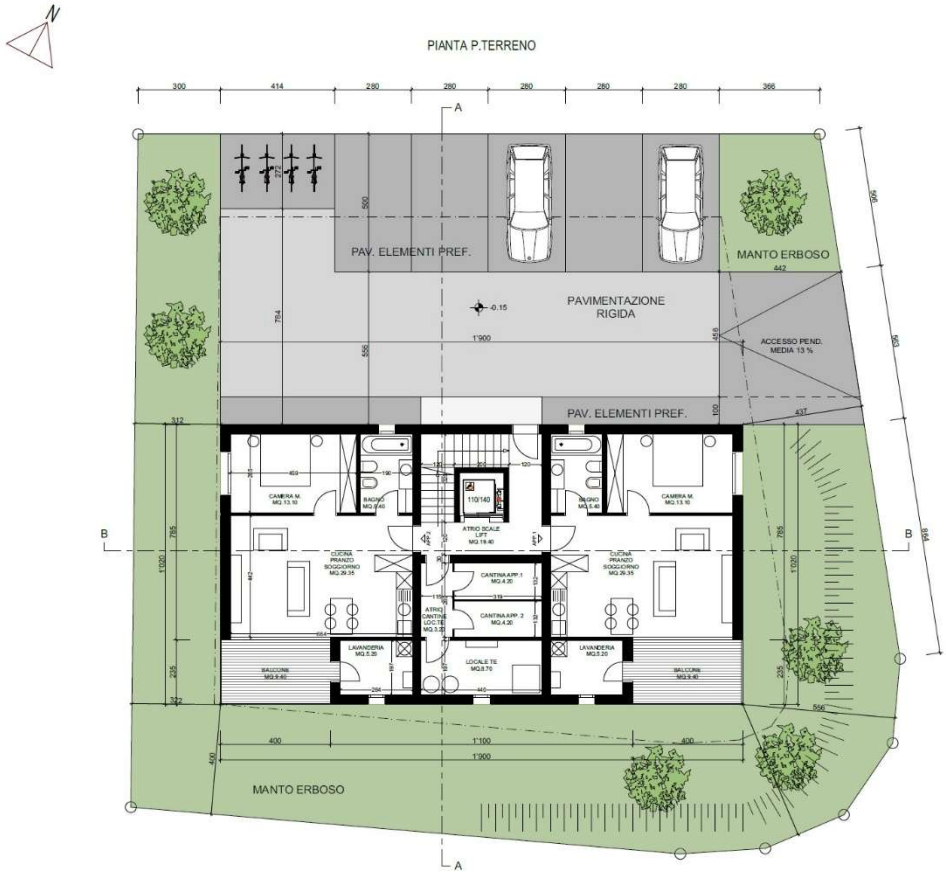
NEMBRINI SINCE 1968
IMPRESA GENERALE DI COSTRUZIONI

Via Orbello - 6517 Arbedo | tel +41 91 829 24 67 fax +41 91 829 42 24 | mail nembrinisa@ticino.com | Iva CHE-106.350.746

PIANTA 'TIPO' APPARTAMENTI CON MISURE INDICATIVE



PIANO DI SISTEMAZIONE ESTERNA



NEMBRINI SINCE 1968
IMPRESA GENERALE DI COSTRUZIONI

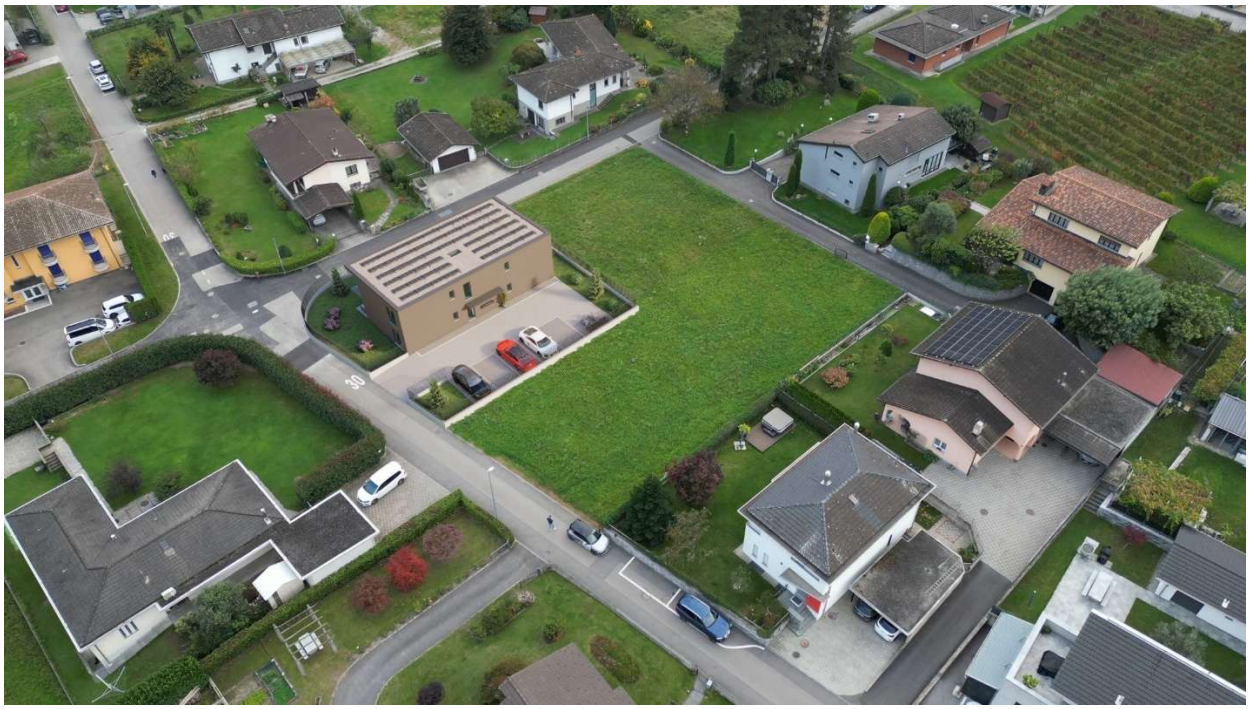
Via Orbello - 6517 Arbedo | tel +41 91 829 24 67 fax +41 91 829 42 24 | mail nembrinisa@ticino.com | Iva CHE-106.350.746

RENDER GRAFICI ILLUSTRATIVI

VISTE AEREE

NEMBRINI SINCE 1968
IMPRESA GENERALE DI COSTRUZIONI

Via Orbello - 6517 Arbedo | tel +41 91 829 24 67 fax +41 91 829 42 24 | mail nembrinisa@ticino.com | Iva CHE-106.350.746



NEMBRINI SINCE 1968
IMPRESA GENERALE DI COSTRUZIONI

Via Orbello - 6517 Arbedo | tel +41 91 829 24 67 fax +41 91 829 42 24 | mail nembrinisa@ticino.com | Iva CHE-106.350.746

PROSPETTI ESTERNI

VISTA LATO GIARDINI

NEMBRINI SINCE 1968
IMPRESA GENERALE DI COSTRUZIONI

Via Orbello - 6517 Arbedo | tel +41 91 829 24 67 fax +41 91 829 42 24 | mail nembrinisa@ticino.com | Iva CHE-106.350.746

VISTA LATO DI ACCESSO

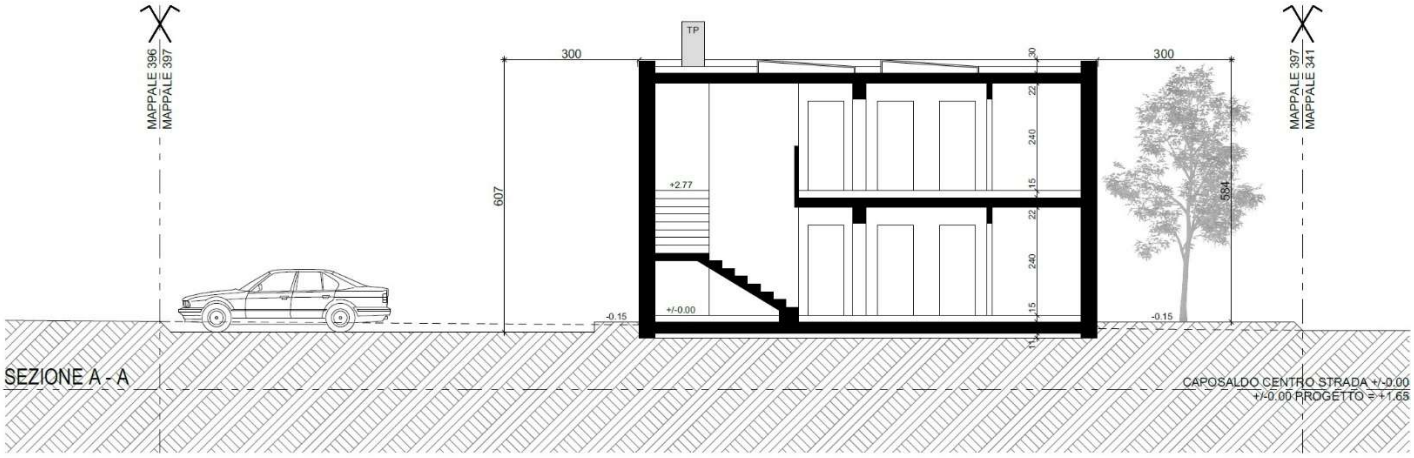
NEMBRINI SINCE 1968
IMPRESA GENERALE DI COSTRUZIONI

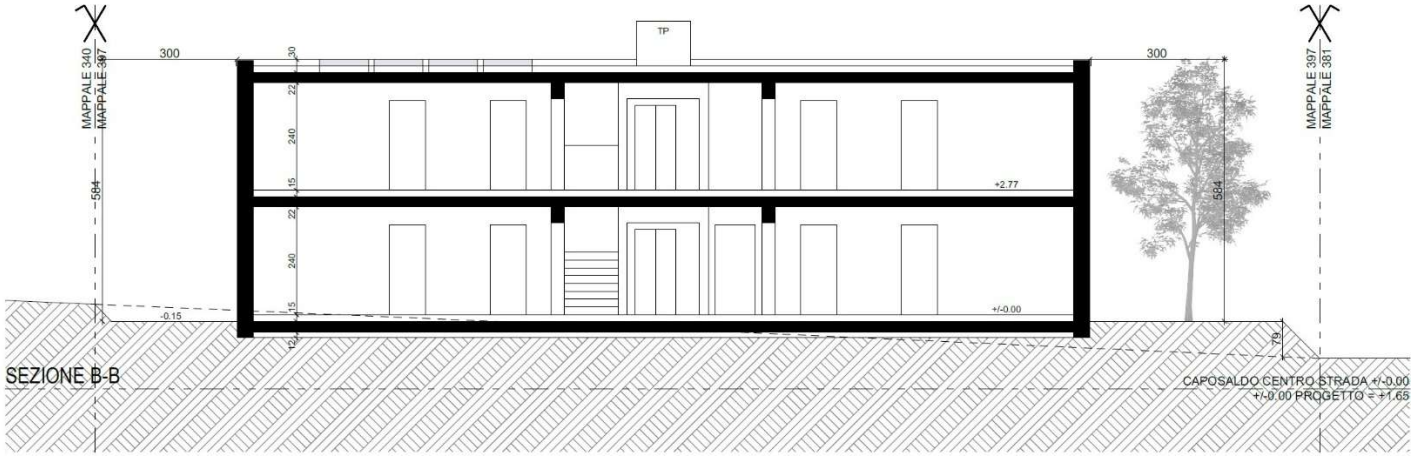
Via Orbello - 6517 Arbedo | tel +41 91 829 24 67 fax +41 91 829 42 24 | mail nembrinisa@ticino.com | Iva CHE-106.350.746

NEMBRINI SINCE 1968
IMPRESA GENERALE DI COSTRUZIONI

Via Orbello - 6517 Arbedo | tel +41 91 829 24 67 fax +41 91 829 42 24 | mail nembrinisa@ticino.com | Iva CHE-106.350.746

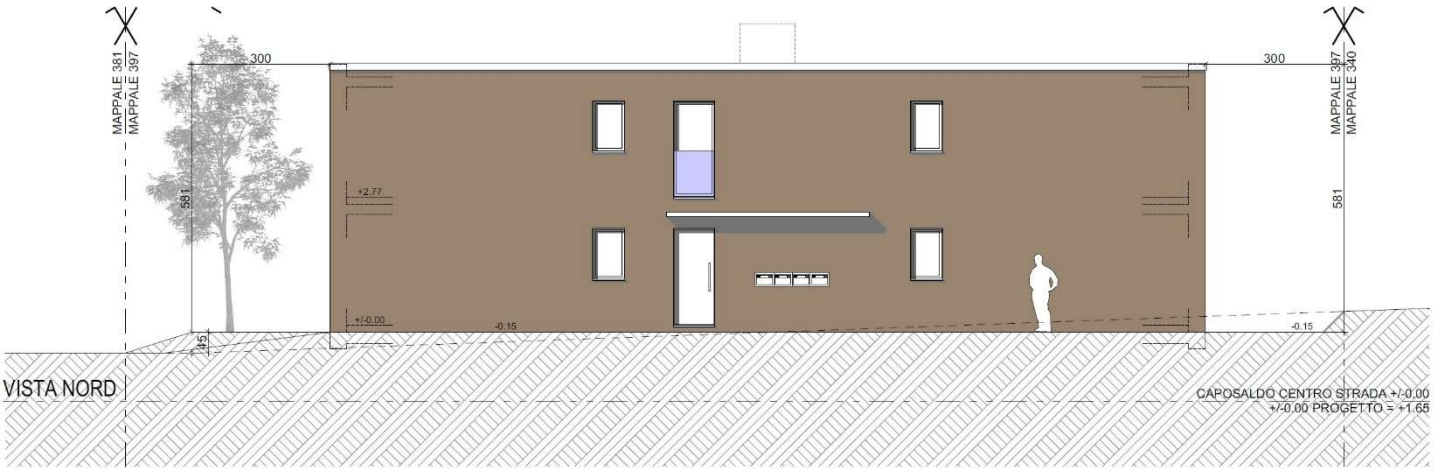
SEZIONI E FACCIATE





NEMBRINI SINCE 1968
IMPRESA GENERALE DI COSTRUZIONI

Via Orbello - 6517 Arbedo | tel +41 91 829 24 67 fax +41 91 829 42 24 | mail nembrinisa@ticino.com | Iva CHE-106.350.746



NEMBRINI SINCE 1968
IMPRESA GENERALE DI COSTRUZIONI

Via Orbello - 6517 Arbedo | tel +41 91 829 24 67 fax +41 91 829 42 24 | mail nembrinisa@ticino.com | Iva CHE-106.350.746

ESEMPI SCELTA APPARECCHI SANITARI

NEMBRINI SINCE 1968
IMPRESA GENERALE DI COSTRUZIONI

Via Orbello - 6517 Arbedo | tel +41 91 829 24 67 fax +41 91 829 42 24 | mail nembrinisa@ticino.com | Iva CHE-106.350.746

ESEMPI SCELTA CUCINE

NEMBRINI SINCE 1968
IMPRESA GENERALE DI COSTRUZIONI

Via Orbello - 6517 Arbedo | tel +41 91 829 24 67 fax +41 91 829 42 24 | mail nembrinisa@ticino.com | Iva CHE-106.350.746

PREZZI DI VENDITA
compreso lavanderia e cantina interna e 1 posteggio esterno.

Superfice di vendita

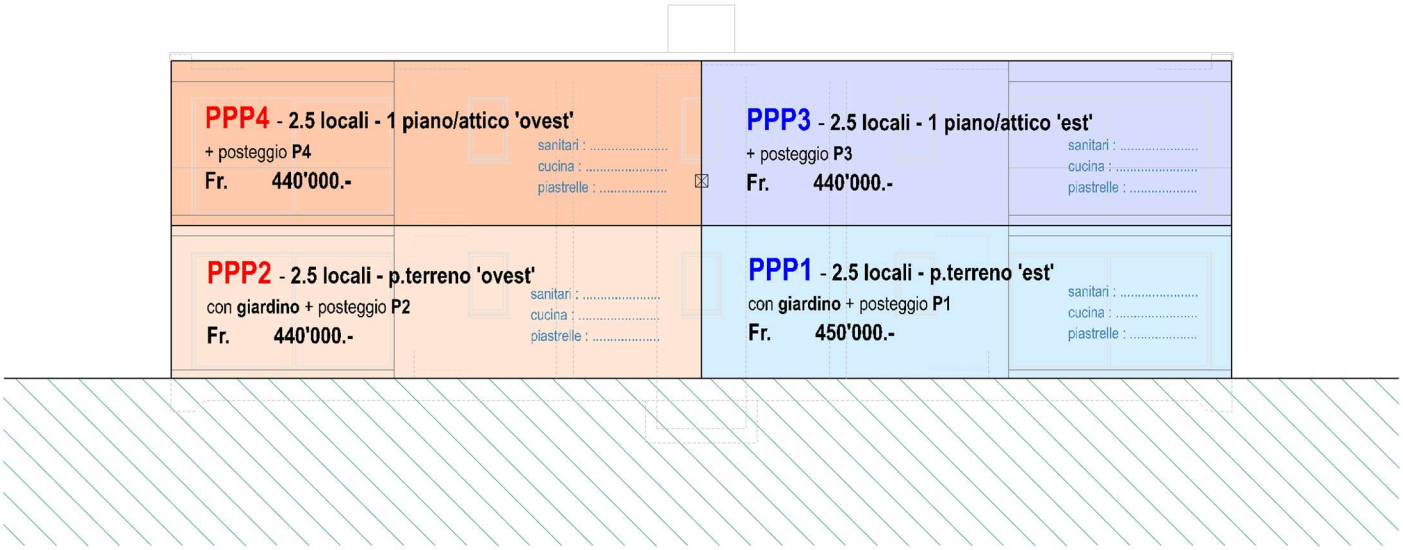
Appartamento mq. 60 + cantina + terrazza.

Piano terreno

PPP1 – 2.5 locali **con giardino** mq. 125, lato est	→	fr.	450'000.-
PPP2 – 2.5 locali **con giardino** mq. 120, lato ovest	→	fr.	440'000.-

Primo piano

PPP3 – 2.5 locali **attico**, lato est	→	fr.	440'000.-
PPP4 – 2.5 locali **attico**, lato ovest	→	fr.	440'000.-



Restiamo a disposizione per eventuali domande/richieste

e.... per la riservazione del vostro appartamento desiderato 😊

orari ufficio tel. 091 829 24 67

mail verena@nembrini-sa.ch

Castione, 7 Settembre 2026.