



RESIDENZA
GRETA



VENDITA

APPARTAMENTI
2.5 | 3.5 | 4.5

VIA AL TICINO 11
6514 SEMENTINA - BELLINZONA

Consegna primavera 2026



GUIDOTTI&GUIDOTTI
studio d'architettura

pramulino

Indice

Progettista
e promotore p. 1

Posizione p. 2

Vicinanze p. 3

Situazione p. 4

Progetto

Autorimessa p. 5

Piano terra p. 6

Piani tipo pp. 7-8

Appartamenti

3.5 locali nord p. 9

2.5 locali p. 10

3.5 locali sud p. 11

Attico nord p. 12

Attico sud pp. 13-14

Caratteristiche tecniche
dell'edificio pp. 15-16

Listino prezzi p. 17

Render pp. 18-22

PROGETTISTA
E DIREZIONE LAVORI



PROMOTORE

pramulino

VENDITA

gifide

Via de la Grida 3, CH-6535 Roveredo
Via Pobbia 4, CH-6514 Sementina
info@gifide.ch
+41 91 850 46 60



Istruzione, servizi e tempo libero ●

- Asilo	300 m
- Scuola elementare	80 m
- Centro Ciossetto (palestra e sala multiuso)	250 m
- Centro sportivo all'Isola (campi da calcio)	1.70 km
- B-Arena (Paddle, Badminton, Squash)	700 m
- Cancelleria comunale	160 m
- Casa anziani	500 m
- Centro Somen (clinica di riabilitazione)	500 m
- Ospedale San Giovanni di Bellinzona	4.0 km
- Nuovo ospedale di Bellinzona (2030)	2.5 km

Negozi ●

- Centro Pramulino	450 m
Posta e farmacia	
Coop, Macelleria Sciaroni	
- Bar e parrucchieri	40 m
- Migros	150 m
- Denner	800 m

Trasporti e viabilità ●

- Fermata bus "Scuole"	80 m
- Fermata bus "Via Locarno"	300 m
- Stazione FFS Giubiasco	1.70 km
- Entrata autostrada Bellinzona Sud	2.80 km
- Nuovo svincolo autostradale Bellinzona	1.8 km

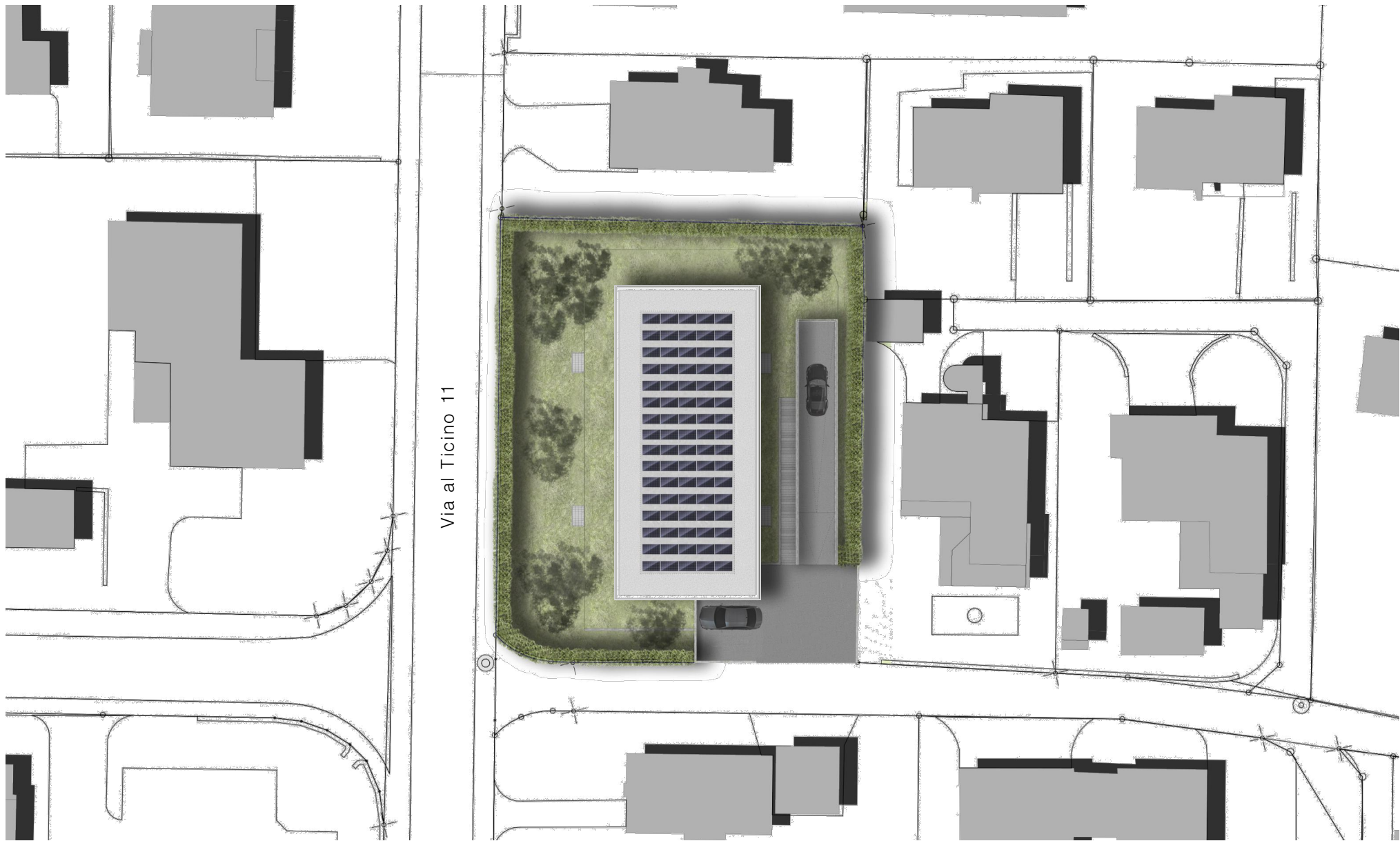
Stazioni di servizio ●

- Eni-City Carbuoil	800 m
- Eni	760 m
- AVIA	900 m

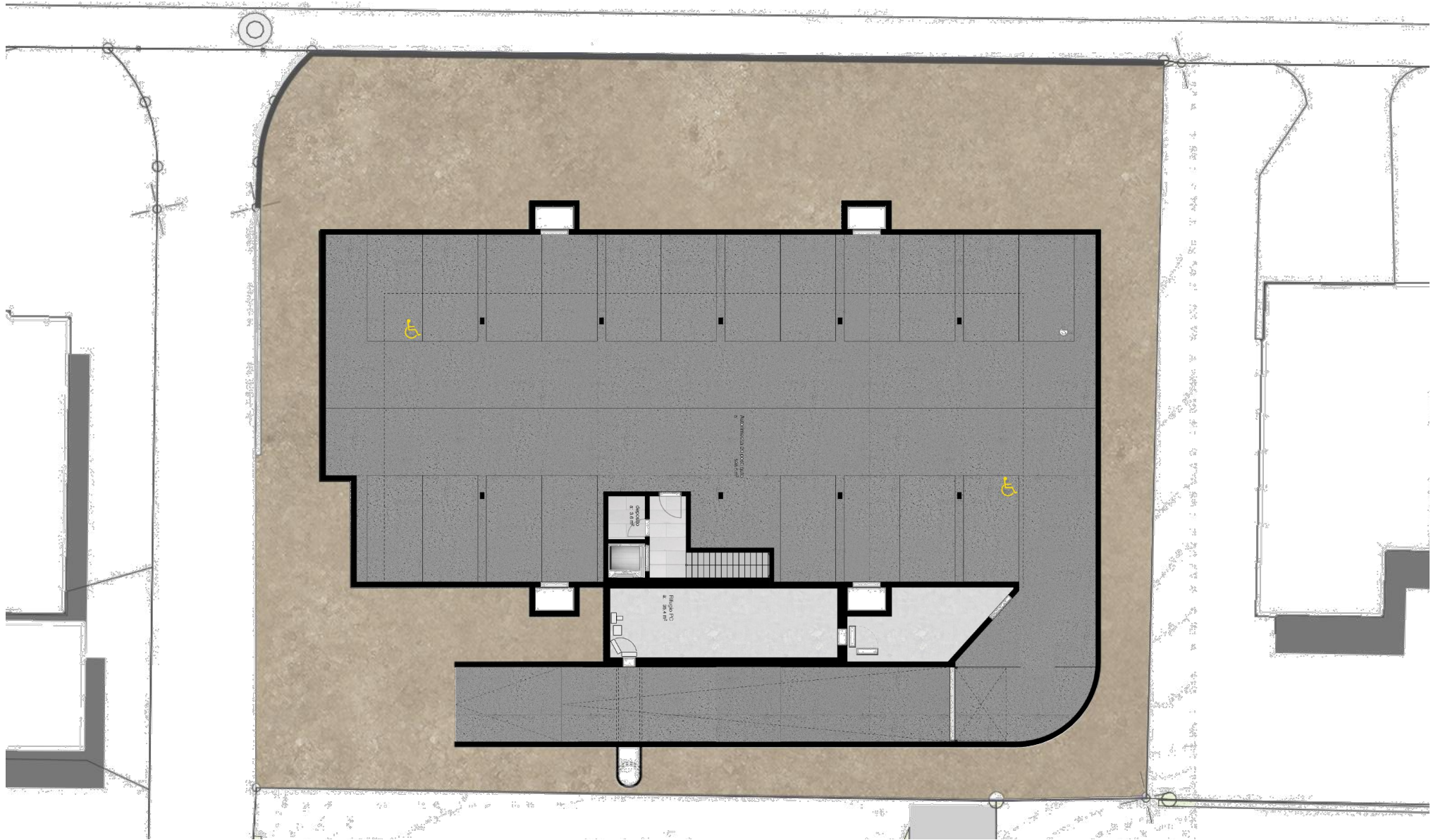
Città

- Bellinzona	3.00 km
- Locarno	21.0 km
- Lugano	26.0 km

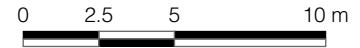




Via al Ticino 11



Via al Ticino 11

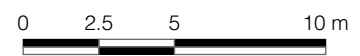




N° APP.

PIANO

●	1	1° PIANO
●	2	1° PIANO
●	3	1° PIANO
●	4	1° PIANO
●	5	2° PIANO
●	6	2° PIANO
●	7	2° PIANO
●	8	2° PIANO
●	9	3° PIANO
●	10	3° PIANO
●	11	3° PIANO
●	12	3° PIANO
●	13	4° PIANO
●	14	4° PIANO
●	15	4° PIANO
●	16	4° PIANO





N° APP.

PIANO



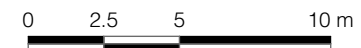
17

5° PIANO



18

5° PIANO



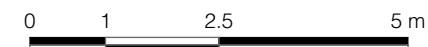
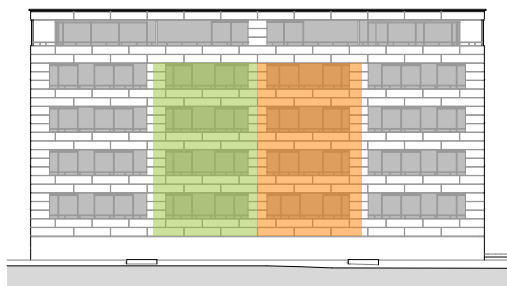
APPARTAMENTI 3.5 LOCALI n° 1 - 5 - 9 - 13

Atrio	4.0 m ²
WC/doccia	5.0 m ²
Cucina e soggiorno	34.6 m ²
Atrio zona notte	2.3 m ²
Camera singola	11.6 m ²
Camera matrimoniale	14.0 m ²
Bagno padronale	4.7 m ²
Superficie netta (SN)	76.2 m²
Terrazza	23.1 m ²
Deposito/lavanderia	da 11.3 m ² a 15.1 m ²



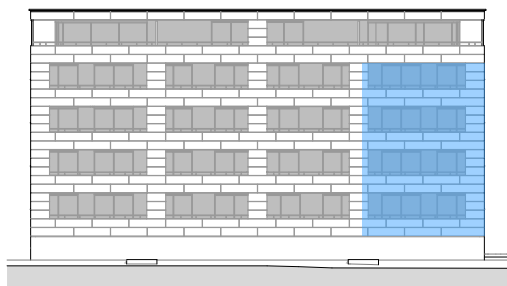
APPARTAMENTI 2.5 LOCALI n° 2 - 3 - 6 - 7 - 10 - 11 - 14 - 15

WC/doccia	4.1 m ²
Cucina e soggiorno	27.7 m ²
Camera matrimoniale	14.0 m ²
Superficie netta (SN)	45.8 m²
Terrazza	14.7 m ²
Deposito/lavanderia	8.7 m ²



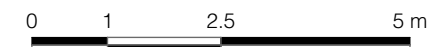
APPARTAMENTI 3.5 LOCALI n° 4 - 8 - 12 - 16

Atrio	4.0 m ²
WC/doccia	5.0 m ²
Cucina e soggiorno	34.6 m
Atrio zona notte	2.3 m ²
Camera singola	11.6 m ²
Camera matrimoniale	14.0 m ²
Bagno padronale	4.7 m ²
Superficie netta (SN)	76.2m²
Terrazza	23.1 m ²
Deposito/lavanderia	da 11.3 m ² a 15.1 m ²



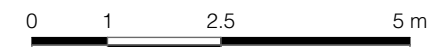
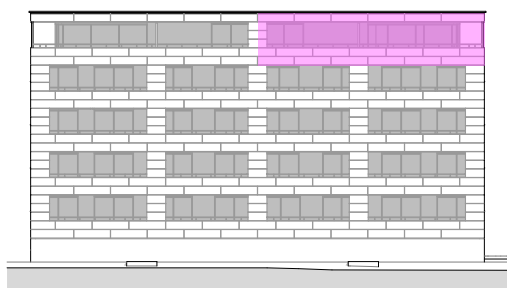
APPARTAMENTO 4.5 LOCALI n° 17

Atrio	6.1 m ²
Lavanderia	4.2 m ²
WC/doccia	4.5 m ²
Cucina e soggiorno	45.2 m ²
Atrio zona notte	2.2 m ²
Camera singola	11.2 m ²
Camera singola 2	12.5 m ²
Camera matrimoniale	16.9 m ²
Bagno padronale	5.7 m ²
Superficie netta (SN)	108.5 m²
Terrazza	52.6 m ²
Deposito/lavanderia	20.2 m ²



APPARTAMENTO 4.5 LOCALI n° 18

Atrio	7.1 m ²
Lavanderia	3.2 m ²
WC/doccia	4.5 m ²
Cucina e soggiorno	48.7 m ²
Atrio zona notte	2.2 m ²
Camera singola	11.2 m ²
Camera singola 2	12.4 m ²
Camera matrimoniale	16.9 m ²
Bagno padronale	5.7 m ²
Superficie netta (SN)	111.9 m²
Terrazza	52.8 m ²
Deposito/lavanderia	20.4 m ²





SITUAZIONE

La nuova costruzione sarà inserita nel terreno con un orientamento che privilegia un buon soleggiamento da Sud - Ovest. L'accesso veicolare, come quello pedonale alla residenza avverranno sul fronte Sud, dalla strada comunale Via ai Prati. Il progetto prevede la costruzione di una nuova residenza plurifamiliare adibita ad abitazione primaria. L'edificio è situato sul mappale no 516 di Bellinzona-Sementina, in via al Ticino 11.

CONTENUTO

Piano interrato autorimessa con 20 posteggi coperti; locale deposito per materiale di portineria, rifugio protezione civile

Piano Terreno	1 locale tecnico; 18 depositi per gli appartamenti, lavanderia comune; atrio d'entrata con vano scale/lift; 2 posteggi esterni per gli ospiti, spazio per posteggio bici/scooter/moto non coperto
Piani 1-4	8 appartamenti 2 ^{1/2} : 1 atrio, 1 bagno, 1 camera, 1 cucina-pranzo-soggiorno, 1 terrazza; 8 appartamenti 3 ^{1/2} : 1 atrio, 1 bagno, 1 doccia, 2 camere, 1 cucina pranzo-soggiorno, 1 terrazza;
Piano Attico	2 appartamenti 4 ^{1/2} : 1 atrio, 1 bagno, 1 doccia, 3 camere, 1 cucina pranzo-soggiorno, lavanderia, 1 terrazza;

MATERIALI ED EFFICIENZA ENERGETICA

Si prevede di realizzare la struttura portante in calcestruzzo armato, i muri divisorii non portanti del piano terra sono previsti in mattoni silico-calcarei, mentre i divisorii degli appartamenti verranno realizzati in cartongesso, dimensionati a dipendenza delle esigenze foniche accresciute stabilite dalla norma SIA 181. La muratura perimetrale verrà isolata e rivestita in piastrelle in pietra artificiale applicate su facciata ventilata. Sulle aperture è prevista la posa di serramenti in alluminio a tutti i piani. Tutte le superfici dei pavimenti e le pareti dei servizi sono rivestite in piastrelle, mentre nelle camere degli alloggi viene posato del parquet in legno. Tutte le finestre delle camere sono dotate di sistema oscurante meccanico, mediante lamelle a pacchetto. I soggiorni sono invece oscurabili tramite delle tende verticali posate a filo facciata. Lo stabile in oggetto è stato progettato con standard energetici CECE AB.

IMPIANTI ED OPERE ESTERNE

Per l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda si è deciso di optare per un impianto utilizzando energia rinnovabile; infatti è preventivata la posa di una pompa di calore acqua/acqua. È previsto inoltre un impianto fotovoltaico posto sul tetto della nuova costruzione, concepito per favorire l'autoconsumo. La distribuzione del calore avviene tramite serpentine a pavimento. L'impianto elettrico sarà composto da un quadro elettrico principale, quadretto fusibili in ogni attività e appartamento, impianto TV e telefono. Nella parte nord-est della particella è prevista la realizzazione della rampa d'accesso all'autorimessa, la zona dell'accesso sarà pavimentata con un rivestimento duro, il resto della superficie verrà mantenuta a prato verde. Sul lato nord, protetta dalla strada, è prevista l'area di svago.



STANDARD DI COSTRUZIONE

L'edificio verrà costruito secondo alti criteri energetici, ovvero con isolazioni, serramenti ed impiantistica di standard superiori, in grado di garantire uno stato abitativo elevato.

DESCRIZIONE COSTRUZIONE

Fondazioni continue e platea in cemento armato. Muri perimetrali in cemento armato o in cotto a dipendenza delle sollecitazioni. Solette e scale in cemento armato gettato in opera oppure prefabbricato. Le elevazioni verranno eseguite in parte con mattoni in cotto ed in parte in cemento armato.

IMPIANTO ASCENSORE

Cabina per 8 persone accessibile ai disabili con carrozzina, portata 630 kg, motore elettrico, cabina rivestita con materiali sintetici o inox a scelta del promotore.

SERRAMENTI DI FACCIATA

I serramenti di facciata sono previsti in metallo colore ossidato naturale o in legno/metallo (scelta ancor da confermare) e comprendono: maniglie, cerniere, guarnizioni in gomma su doppia battuta e fermavetro a scatto, pannello isolato fino a filo soffitto dove necessario.

OPERE DA RISCALDAMENTO

Impianto di riscaldamento con distribuzione del calore negli appartamenti, lavanderia comune ed atrio scale al piano interrato mediante serpentine a pavimento. Produzione di calore con pompa di calore tipo acqua/acqua. Controllo della temperatura nella zona giorno appartamenti con termostati di ambiente, collettori predisposti per la posa di un contatore di calore (per ogni appartamento), completi di valvola, raccordi, armadietti con portina a vista.

RAFFRESCAMENTO

L'appartamento sarà dotato di un raffrescamento ottenuto attraverso l'immissione d'acqua fresca prodotta dalla termopompa (regolabile) nelle serpentine a pavimento. Ogni locale sarà dotato di termostato ambiente bivalente (estate/inverno) per la regolazione delle temperature.

CUCINE

Arredamenti cucine di una prestigiosa firma italiana, la Ernesto Meda. Finitura ante in acciaio lucido o opaco. Apparecchi della V-ZUG. Piano di lavoro e rivestimento in quarzite. Il tutto come a disegno dei promotori modificabile o completabile da parte degli acquirenti.

PARTI COMUNI

Oltre ai perimetri delle costruzioni vi saranno delle parti comuni quali scale, viottoli, entrata e giardino. Queste zone saranno oggetto di una regolamento comune sull'uso e la manutenzione.

*La descrizione precedente non è vincolante. I dettagli e la conferma di materiali saranno oggetto di relazione tecnica dettagliata annessa, unitamente ai piani costruttivi e degli specialisti, al contratto di compravendita.
I promotori: Pramulino SA.*



PIANO	N°	TIPOLOGIA	SUP. NETTA	DEPOSITI (x 0.5)*	TERRAZZE (x 0.5)*	SUP. DI VENDITA	PREZZO
1°P	1	3.5	76.20 m ²	11.30 m ²	23.10 m ²	93.40 m ²	620'000.00 CHF
	2	2.5	45.80 m ²	8.70 m ²	14.70 m ²	57.50 m ²	380'000.00 CHF
	3	2.5	45.80 m ²	8.70 m ²	14.70 m ²	57.50 m ²	380'000.00 CHF
	4	3.5	76.20 m ²	11.50 m ²	23.10 m ²	93.50 m ²	630'000.00 CHF
2°P	5	3.5	76.20 m ²	12.10 m ²	23.10 m ²	93.80 m ²	640'000.00 CHF
	6	2.5	45.80 m ²	8.70 m ²	14.70 m ²	57.50 m ²	400'000.00 CHF
	7	2.5	45.80 m ²	8.70 m ²	14.70 m ²	57.50 m ²	400'000.00 CHF
	8	3.5	76.20 m ²	12.60 m ²	23.10 m ²	94.05 m ²	650'000.00 CHF
3°P	9	3.5	76.20 m ²	14.30 m ²	23.10 m ²	94.90 m ²	660'000.00 CHF
	10	2.5	45.80 m ²	8.70 m ²	14.70 m ²	57.50 m ²	420'000.00 CHF
	11	2.5	45.80 m ²	8.70 m ²	14.70 m ²	57.50 m ²	420'000.00 CHF
	12	3.5	76.20 m ²	14.50 m ²	23.10 m ²	95.00 m ²	670'000.00 CHF
4°P	13	3.5	76.20 m ²	14.60 m ²	23.10 m ²	95.05 m ²	680'000.00 CHF
	14	2.5	45.80 m ²	8.70 m ²	14.70 m ²	57.50 m ²	440'000.00 CHF
	15	2.5	45.80 m ²	8.70 m ²	14.70 m ²	57.50 m ²	440'000.00 CHF
	16	3.5	76.20 m ²	15.10 m ²	23.10 m ²	95.30 m ²	690'000.00 CHF
5°P	17	4.5	108.50 m ²	20.20 m ²	52.60 m ²	144.90 m ²	1'170'000.00 CHF
	18	4.5	111.90 m ²	20.40 m ²	52.80 m ²	148.50 m ²	1'170'000.00 CHF

Superficie di vendita SV: mq interni + mq terrazze *0.5 + mq depositi *0.5

POSTEGGI INTERNI

35'000.00 CHF

Ufficio vendita: GIFIDE SA | Via de la Grida 3 | CH-6535 Roveredo | info@gifide.ch | +41 91 850 46 60
| Via Pobbia 4 | CH-6514 Sementina |









