



# Residenza La Rocca Lumino - Via del Battistone

**Meraki**

*L'essenza delle tue idee*

*“ Lumino è un paese vivo  
che soddisfa le esigenze culturali,  
di svago e di relax... ”*

# Indice

## Residenza La Roccia Lumino - Via del Battistone

PART. N. 1928 RFD LUMINO

il luogo .....	4
il progetto .....	6
gli appartamenti .....	8
le finiture .....	10
planimetrie .....	12

### OSSERVAZIONI

La presente brochure di vendita non è un documento contrattuale.  
Le planimetrie contenute nel presente documento sono puramente illustrative e potranno differire dai piani esecutivi per esigenze tecniche e strutturali. La superficie lorda indicata è comprensiva di muri perimetrali e divisori interni.  
I disegni e le immagini sono puramente indicativi.



# il luogo

Lumino è un comune di circa 1.400 abitanti, nel distretto di Bellinzona, confina con il Canton Grigioni ed è situato all'inizio della Val Mesolcina. Il territorio comprende i Monti di Saurü, i Monti di Loga, i Monti di Vaticcio e una parte dei Monti di Parusciana.

Si segnala il **sentiero dei Pianeti**, della lunghezza di poco meno di un chilometro e mezzo, che parte dalla fermata della teleferica di Saurü, arriva fino ai monti di Parusciana, per concludersi presso l'aula nel bosco sopra i monti di Saurü. È arredato con 10 pannelli didattici raffiguranti il Sole, gli otto pianeti del sistema solare e una targa, posta nel luogo di Plutone, a rappresentare i cinque pianeti nani; ogni cartello è stato completato con un modellino tridimensionale del corpo celeste che può essere illuminato tramite una torcia elettrica.



Il territorio di Lumino è solcato dal fiume Moesa, fiume che due chilometri più a valle diventa immissario del fiume Ticino.

La vita di paese, grazie ad una ventina di società culturali, musicali e sportive composte da molti volontari che organizzano, instancabilmente, variegate attività di svago, è ancora fortemente radicata a Lumino. **Lumino è un paese vivo** che soddisfa le esigenze culturali, di svago e di relax!

COLLEGAMENTI	Km	SERVIZI/ PUNTI D'INTERESSE	Km	SCUOLE	Km
STAZIONE FFS	5	UFFICIO POSTALE	0,6	SCUOLA INFANZIA	0,6
AEROPORTO AGNO	36	FARMACIA	1,8	SCUOLA ELEMENTARE	0,6
AEROPORTO MALPENSA	106	SUPERMERCATO	0,8	SCUOLA MEDIA	0,6
AEROPORTO LINATE	124	OSPEDALE	7,2		
AUTOSTRADA A13 BELLINZONA NORD	2,3	MUNICIPIO	0,7		
AUTOSTRADA A2 BELLINZONA SUD	10,4	FUNIVIA PIZZO DI CLARO	1,4		





*“ ... volumi che seguono l'andamento del terreno conferendo coerenza e armonia... ”*

## il progetto

L'edificio si caratterizza per la personalità determinata dai volumi che seguono l'andamento del terreno conferendo coerenza e armonia fra l'edificato ed il contesto morfologico e naturale circostante. La dinamicità delle forme e degli sbalzi viene

elegantemente accentuata dalle geometrie delle aperture e dei balconi/terrazzi.

Le **peculiarità architettoniche**, unitamente al razionale layout degli spazi, danno agli appartamenti un buon valore intrinseco.





## gli appartamenti

L'edificio si sviluppa su quattro livelli fuori terra (di cui i primi due parzialmente interrati) che ospitano un totale di **cinque appartamenti** di **3,5 locali** e **4,5 locali**, oltre ad un piano interrato.

Il terreno circostante è previsto principalmente ad uso condominiale.

Al piano interrato si trovano l'accesso all'autorimessa con **sei posti auto coperti**, spazio coperto per moto e bici,

le cantine e i locali tecnici, collegati con gli altri piani da scale e ascensore.

La disposizione degli appartamenti si sviluppa come segue: al piano terra si trova un ampio appartamento da 4,5 locali con giardino adiacente.

Al primo piano un appartamento da 3,5 locali e un duplex da 3,5 locali, con scala interna di collegamento tra il primo e il secondo livello. Al secondo e terzo piano appartamenti da 3,5 locali, rispettivamente con due balconi e con terrazzo.



## le finiture

Numerosi sono i punti forti di questa palazzina che la differenziano dalle altre iniziative immobiliari.

In particolare:



### **L'attenzione all'ecologia e al consumo energetico:**

la costruzione è sviluppata con elevati standard; il riscaldamento con pompa di calore; la predisposizione dei posti auto coperti per la ricarica delle auto elettriche e l'utilizzo di parquet come da campionature, dal carattere ecologico e sostenibile.

**“ impiantistica avanzata  
all'insegna del confort  
e dell'efficienza ”**

**La qualità delle finiture e l'attenzione al design:** porte, pavimenti, sanitari, elettrodomestici e cucine sono di marche primarie e sono personalizzabili secondo il gusto del cliente. Nel dettaglio, le cucine sono dotate di ripiani in pietra naturale o quarzo e i bagni vengono forniti completi di accessori.





# Appartamento 1

PIANO TERRA - 4,5 LOCALI - RIF. A1

	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
A1 - L 0	130,40	1,00	130,40
AREA ESTERNA PAVIMENTATA	43,75	0,50	21,90
INGRESSO CAMMINAMENTO	28,00	0,50	14,00
CANTINA 5 - L 0	17,15	0,50	8,60
GIARDINO - L 0	19,06	0,10	1,90
<b>TOTALE</b>			<b>176,80</b>



TERRAZZA

SOGGIORNO  
46,00 MQ

A1

CAMERA  
11,80 MQ

CAMERA  
11,40 MQ

CAMERA  
13,00 MQ

CANTINA

GIARDINO

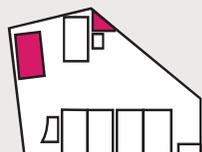
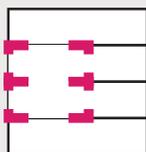


SCALA 1:100



# Appartamento 2 duplex

PIANO PRIMO - PIANO SECONDO - 3,5 locali - RIF. A2



	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
A2 - L 1	42,70	1,00	42,70
A2 - L 2	42,80	1,00	42,80
PATIO - L 1	14,20	0,50	7,10
TERRAZZO - L 2	4,40	0,50	2,20
CANTINA 1 - L -1	6,00	0,50	3,00
<b>TOTALE</b>			<b>97,80</b>



# Appartamento 3

PIANO PRIMO - 3,5 locali - RIF. A3

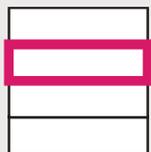


	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
A3 - L1	87,10	1,00	87,10
PATIO - L1	20,80	0,50	10,40
CANTINA 3 - L -1	4,10	0,50	2,05
<b>TOTALE</b>			<b>99,55</b>



# Appartamento 4

PIANO SECONDO - 3,5 locali - RIF. A4

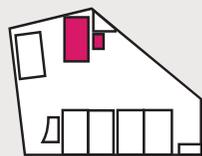


	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
A4 - L 2	87,10	1,00	87,10
TERRAZZO	2,40	0,50	1,20
CANTINA 4 - L -1	4,10	0,50	2,05
<b>TOTALE</b>			<b>90,35</b>



# Appartamento 5

PIANO TERZO - 3,5 locali - RIF. A5



	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
A5 - L 3	99,00	1,00	99,00
TERRAZZO	16,10	0,50	8,05
CANTINA 2 - L -1	2,50	0,50	1,25
<b>TOTALE</b>			<b>108,30</b>



SCALA 1:100

# Posti auto e cantine

PIANO INTERRATO



SCALA 1:100





Promotore:

**Meraki**

MERAKI SAGL

Corso E. Pestalozzi, 6 - 6900 Lugano CH - Tel. +41 91 224 23 14

[www.meraki-sagl.ch](http://www.meraki-sagl.ch) - [info@meraki-sagl.ch](mailto:info@meraki-sagl.ch)



C&C BAU IMMOBILIEN

Impresa Generale:

**C&C BAU IMMOBILIEN SA**

Corso E. Pestalozzi, 6 - 6900 Lugano CH

Tel. +41 91 224 23 10

[info@ccbauimmobilien.ch](mailto:info@ccbauimmobilien.ch) [www.ccbauimmobilien.com](http://www.ccbauimmobilien.com)

**ZERHOSTUDIO**

Progettazione e Gestione:

**ZERHOSTUDIO di Immogaia Sagl**

Corso E. Pestalozzi, 6 - 6900 Lugano CH

Tel. +41 91 224 23 15

[zerhostudio@gmail.com](mailto:zerhostudio@gmail.com)

 **BPS (SUISSE)**

Partner finanziario:

**Banca Popolare di Sondrio (SUISSE)**

via Maggio, 1 - 6900 Lugano CH

Tel. +41 58 855 31 00

[www.bps-suisse.ch](http://www.bps-suisse.ch)