La storia

Lo stallone come venne denominato in passato è stato costruito nel 1948 dal Sig. Fochetti Luigi detto " Luisot". La struttura è servita come stalla di capre e vitelli fino all'inizio degli anni '60. Dopo la sua morte, la moglie, ha eseguito una prima ristrutturazione nel 1978 convertendo la stalla in rustico di vacanza e la trasformazione del primo piano in appartamento.
Nel 1997 la struttura è stata acquistata e successivamente trasformata in Grotto Ticinese nel 2003.Il primo piano è rimasto appartamento

Ristrutturazione tecnica 2003 – lavori eseguiti

- Posa fossa asettica e pozzo perdente secondo normative attuali
- Nuovo allacciamento all'acqua potabile
- Posa impianto solare termico con 500 lt. Di accumulo
- Posa impianto acqua calda con boiler a gas (in caso di mancanza di sole)
- Posa impianto fotovoltaico
- Posa impianto fotovoltaico per frigo ristorante
- Allacciamento impianto elettrico a generatori di emergenza e ricarica batterie

Dettagli

- Altitudine 890 m.a.s.l.
- 20 min. da Locarno-Ascona
- Accesso: Strada Comunale – Minusio
- Confina con il torrente " Navegna"
- Zona non edificabile
- Superficie terreno ca. 1000 m2
- Particella No. 3376
- 18 parcheggi
- Superficie stabile pian terreno 110 m2
- Superficie stabile primo piano 110 m2
- Locale motori
- Tettoia sul retro con 2 posti fuoco
- Energia elettrica: Funziona ad energia solare – non connesso alla rete elettrica – Back up e ricarica batterie tramite generatore
- Acqua Calda – Ad energia solare – back up: Boiler a gas
- Connessione Swisscom tramite cavo

Dettagli pianterreno

- Terrazza con Tavoli in granito e Legno (totale 50 posti – possibile incrementare fino a ca. 80 posti)
- Cantina esterna
- Forno a Legna Diametro 110 cm
- Griglia
- Sala interna con Tavoli in Legno (30 posti) e camino centrale
- Area Bar, stoccaggio merci, toilette (uomo e donna con accesso anche dall'esterno
- Cucina 30m2 (8 piastre Gas, Camino, area magazzino)

Dettagli primo piano

- 2 camere da letto
- 1 sala da bagno con doccia
- Cucina aperta,(stufa a legna) sala e area pranzo (con camino)
- Area tecnica, Batterie, Boiler area stoccaggio

Interessi turistici nelle vicinanze

- Cardada impianti turistici.
- Ciclopista per Mountain bike
- Sentieri per i monti di Lego
- Grotto fortemente improntato sul turismo grazie alle molte case di vacanza presenti sul territorio, ed alle numerose infrastrutture turistiche della regione

Rustico annesso:

- Diritto di compera.
- Cucina abitabile, 1 camera da letto
- Toilette e cantina
- Esterno (Tavolo in granito pergola, grill, H2O.
- Superficie totale >1000 m2

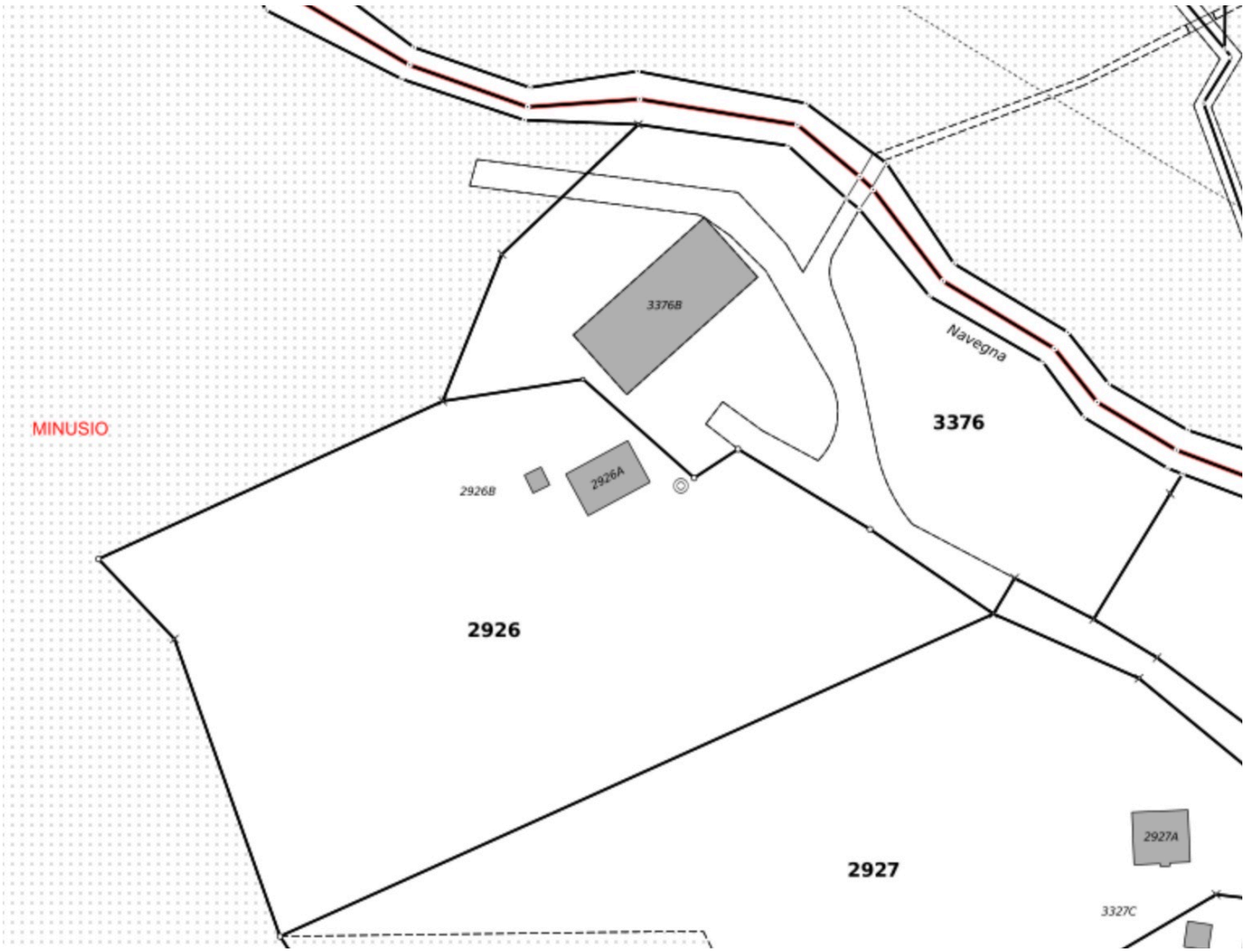
Ristorazione

- No1 dei 8 ristoranti presenti a Brione s/Minusio (Trip Advisor)
- Grazie alla vicinanza con il fiume navegna e alla sua altitudine, il grotto offre temperature fresche durante i periodi estivi.
- Potenziale di crescita grazie ai molti fedeli clienti che riservano 2-3 settimane prima per assicurarsi un tavolo.

- Grazie all'impianto solare la bolletta della luce si riduce a pochi litri di benzina necessari per il generatore che viene acceso per il lavaggio dei piatti e per la ricarica delle batterie (quando necessario in assenza di sole)
- Lavorando 4 giorni alla settimana (giovedì sera, Venerdì sera Sabato tutto il giorno e domenica a pranzo per un totale di 5 servizi) per il periodo da Pasqua a fine ottobre, la cifra d'affari annuale è di ca. 250'000.- (profitto 50%)
- Possibilità di incrementare il numero di posti e la durata di apertura.
- Clienti (Turisti 80%)

Investimento

- Dal momento dell'annuncio, già alcuni ristoratori della zona e dalla svizzera tedesca hanno mostrato il loro interesse ad affittare l'intera struttura.
- La posizione strategica offre temperature fresche che in periodi estivi attirano persone per la frescura del posto immerso nella natura.
- Il surriscaldamento del pianeta ha già fatto lievitare l'interesse alla struttura unica nella regione
- Il grotto si trova fuori zona edificabile e quindi non esiste la possibilità di costruire ulteriori case, il che rende il grotto ancora più esclusivo.
- Il grotto può essere trasformato in B&B o semplice rustico di vacanza privato. Negli ultimi 2 anni, causa covid e temperature in aumento, tutti i rustici presenti nella regione sono stati venduti quando da anni erano stati messi in vendita.
- Affitto annuale possibile, grotto + appartamento al primo piano ca. 30'000 / anno che copre ampiamente gli interessi bancari di un prestito.


MINUSIO
3376B
Navegna
3376
2926B
2926A
2926
2927A
2927
3327C

MINUSIO
3376B
3376
2926A
2926B
2926
2927A
2927B
2927
3327C
3327A