



Via Dante n° 46 - 28047 Oleggio, Piemonte
Tel 0321 960530 - Email immobiliare2f@gmail.com

Oggetto: proposta immobiliare “Ville del Dosso” in Varallo Pombia (No).

Abbiamo il piacere di presentarvi un'opportunità unica nel suo genere: un'iniziativa immobiliare a basso impatto ambientale, attualmente in fase di esecuzione, che unisce esclusività, indipendenza e comodità in una posizione centrale e strategica nei collegamenti stradali e nei servizi. Si tratta di un terreno di circa 3.500 mq, a pochi passi dal centro paese, saranno realizzati cinque edifici mono famigliari, liberi su quattro lati, totalmente indipendenti con il giardino privato. Questa lottizzazione realizzata in uno degli ultimi spazi residenziali disponibili nella zona.



STUDIO IMMOBILIARE 2F

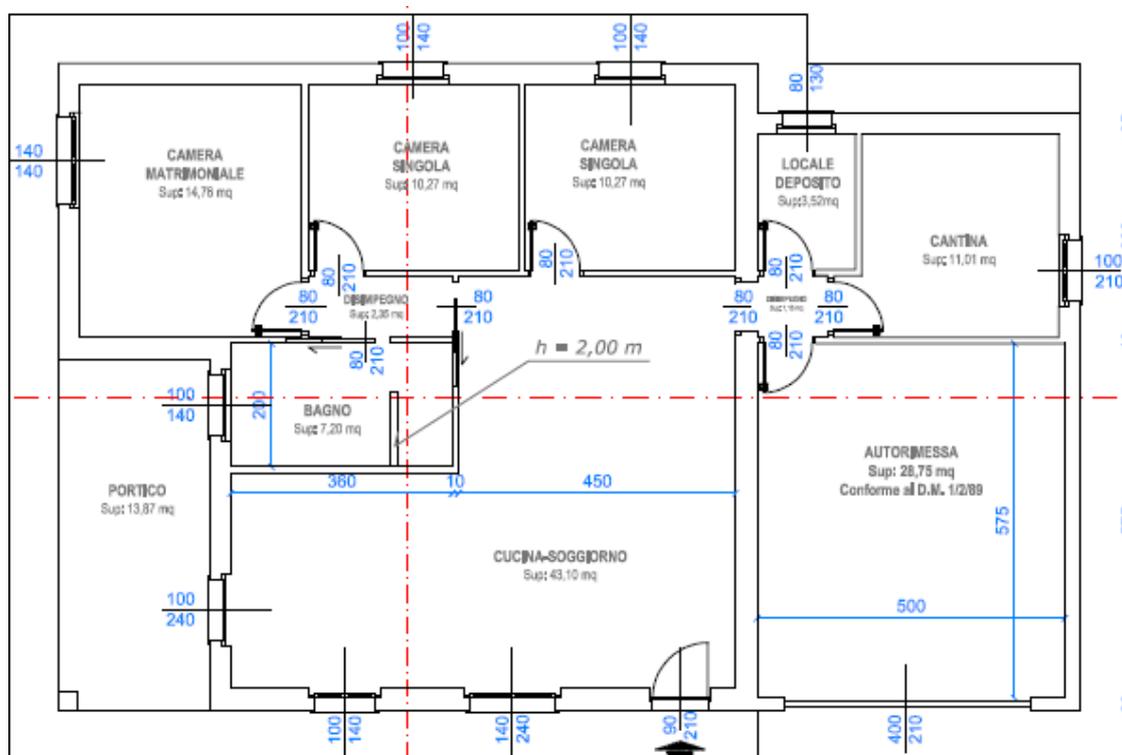
Via Dante 46 – Oleggio (NO) – Tel. 0321/960530

Mail: immobiliare2f@gmail.com – Facebook: www.facebook.com/2fstudioimmobiliare

Il venditore è una società presente nel settore delle costruzioni da due generazioni e da più di dieci anni si è specializzata nel costruire unità abitative in classe energetica A, così da poter offrire alla propria clientela un prodotto che si differenzia sul mercato per funzionalità e benessere abitativo. Le unità abitative in oggetto della presente proposta sono edificate in bio-edilizia e sono antisismiche. In questa fase vi è la possibilità, oltre a personalizzare la propria abitazione attraverso una scelta delle finiture, di poter scegliere la tipologia di villa più in linea con le proprie esigenze come scegliere un'unità abitativa su due livelli o su un unico piano. Le unità abitative vengono costruite in classe energetica A4, sono progettate per garantire la massima funzionalità e un elevato standard abitativo con il minimo costo di gestione annuo.



La distribuzione interna di proposta, per l'unità abitativa su unico livello, è così composta: soggiorno con cucina a vista, disimpegno, bagno padronale, camera matrimoniale e due camere singole. Nel basso fabbricato che si accede dal disimpegno: lavanderia/bagno di appoggio, locale hobby da utilizzare come studio/camera d'appoggio e il box auto doppio per un totale di 160mq.

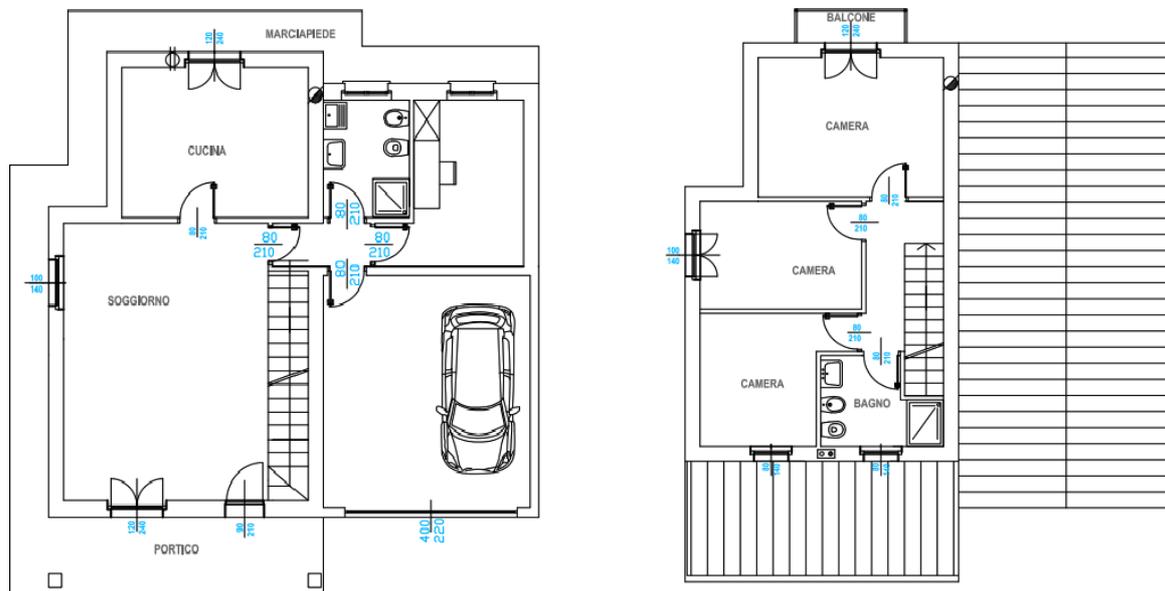


STUDIO IMMOBILIARE 2F

Via Dante 46 – Oleggio (NO) – Tel. 0321/960530

Mail: immobiliare2f@gmail.com – Facebook: www.facebook.com/2fstudioimmobiliare

Le unità su due livelli si sviluppano per un totale di 165 mq così composte: -piano terra si accede dall'ingresso, soggiorno, cucina abitabile, lavanderia/bagno di appoggio, locale hobby (utilizzabile come terza camera o studio), box doppio e un terreno di esclusiva proprietà; -piano primo si accede con una scala dal soggiorno a un corridoio che porta ad un'ampia camera matrimoniale, due camere da letto singole e bagno con doccia incassata.



Di seguito viene riportata una descrizione con **immagini puramente indicative** dei prodotti e delle lavorazioni comprese nell'offerta del Venditore.

CAPITOLATO DELLE OPERE E DEI MATERIALI

SCAVI

Scavo generale, come da progetto eseguito con escavatore meccanico e trasporto della terra in cava compreso ogni onere per l'analisi del terreno.



STUDIO IMMOBILIARE 2F

Via Dante 46 – Oleggio (NO) – Tel. 0321/960530

Mail: immobiliare2f@gmail.com – Facebook: www.facebook.com/2fstudioimmobiliare

FONDAZIONI ARMATE

Calcestruzzo in opera, plinti, travi rovesce, muri di cordolo, confezionato con tre o più pezzature di inerte, in modo da ottenere una distribuzione granulo metrica adeguata all'opera da eseguire, gettato con l'ausilio di casseri. Lavorazione e posa di ferro tondo per cemento armato. Barre ad aderenza migliorata qualità FeB44K controllato in stabilimento.



STRUTTURE VERTICALI

Pilastri e murature di elevazione in calcestruzzo armato. Calcestruzzo per opere di cemento armato confezionato con due o più pezzature di inerte, in modo da ottenere una distribuzione granulo metrica adeguata all'opera da eseguire, gettato con l'ausilio di casseri.



MURATURA

La muratura costituisce la parte principale dell'edificio in quanto è l'unica protezione che c'è tra noi e l'esterno. Vengono utilizzati i mattoni in cotto sia tipo Normablock con all'interno graffite soffiata di vari spessori e dimensioni o mattoni rettificati che si posano a colla tipo poroton plan, in base alle esigenze del cantiere, essendo tutti e due anti-sismici ed essendo entrambi ottimi prodotti siamo sicuri di ottenere sempre la migliore performance termo-acustica. I mattoni sono posati con materiale apposito per evitare ponti termici, con conseguente dispersione di energia. I materiali rispettano le normative vigenti e seguono sempre la Legge 10 redatta dal termotecnico in fase di progettazione dello stabile. Più il materiale è performante più nei cambi di stagione non si avverteranno problemi in quanto si avrà sempre una casa calda d'inverno e fresca d'estate, di conseguenza un minor costo delle materie prime per riscaldarsi o raffrescarsi.



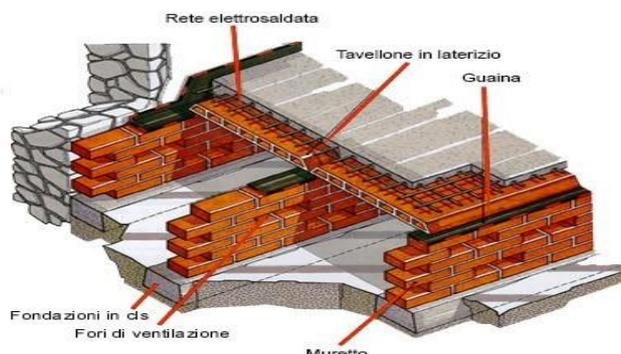
STUDIO IMMOBILIARE 2F

Via Dante 46 – Oleggio (NO) – Tel. 0321/960530

Mail: immobiliare2f@gmail.com – Facebook: www.facebook.com/2fstudioimmobiliare

STRUTTURE ORIZZONTALI

L'abitazione sarà dotata di vespaio aerato al piano terra, formato dal solaio con elementi in laterizio, gettato in opera con ausilio di casseri e ferro ad aderenza migliorata. Questo sistema è il migliore attualmente sul mercato in quanto sotto di voi ci sarà una intercapedine di aria da almeno 60 cm, il solaio viene appoggiato su guaina sul dado di fondazione o muretti di elevazione in modo che una volta finito circoli aria al di sotto così che mantenga asciutta tutta l'abitazione e non vi sia umidità, sui muri verranno poste delle bocchette di areazione.



SOLAIO

Solaio in calcestruzzo e laterizio con travetti prefabbricati a nervature parallele con elementi forati in cotto con soletta superiore in calcestruzzo dello spessore di cm. 4, compreso ferro e reti per il soprastante getto in cls. Il solaio in base al progetto viene calcolato dall'Ingegnere.



INFISSI ESTERNI

Finestre e porte finestre piani abitati.

Realizzate in Pvc color bianco con doppi vetri, profilo da 65 mm. Detti infissi saranno a battente ad una o più ante (massimo 2), ferramenta adeguata, ferma-vetri e **comprensivi di zanzariere**. Tapparelle in alluminio bianche con cassonetti interni in Pvc bianchi motorizzati, con il colore a scelta del cliente.



STUDIO IMMOBILIARE 2F

Via Dante 46 – Oleggio (NO) – Tel. 0321/960530

Mail: immobiliare2f@gmail.com – Facebook: www.facebook.com/2fstudioimmobiliare

PORTONCINO D'INGRESSO

Portoncino d'ingresso blindato con chiusura di sicurezza, pannelli interni ed esterni personalizzabili con colori Ral, scelti successivamente. Noi ci avvaliamo da anni di Metalnova come partner. Il portoncino è realizzato con controtelaio in acciaio verniciato color testa di moro, serratura a doppia mappa, con cilindro a sistema anti-intrusione europeo, maniglia interna ed esterna cromo satinata.



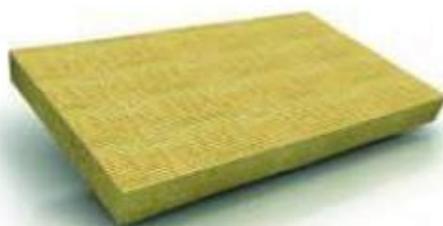
AUTORIMESSA E LOCALE TECNICO

La parte muraria sarà realizzata con mattoni in cotto, pareti successivamente intonacate al rustico, compresa pavimentazione in piastrelle in gres porcellanato, scelte, con sopralluogo in magazzino dove si rifornisce l'impresa stessa. N°1 ad una anta tipo sezionale, motorizzata e dotate di n.2 telecomandi cad. per l'apertura, la porta è in pannelli rivestiti in alluminio ed isolati al loro interno, il motore rileva ostacoli, luce di cortesia incorporata, blocco magnetico antieffrazione.



COPERTURE INCLINATE

Tetto in legno lamellare composto da travi e travetti impregnati con una mano di impregnante con colore a scelta, assito superiore, doppia guaina anti vapore, isolante da definire con Legge 10 in lana di roccia compressa tipo "Knauf", listelli e listelli porta tegole, compresi eventuali torrini o comignoli. Manto di copertura con tegole in cotto di primaria qualità, tipo portoghese rosse antichizzate e colmo aerato, linea vita a ganci in acciaio. L'edificio avrà tutto il tetto a vista non ci sono solai superiori.



STUDIO IMMOBILIARE 2F

Via Dante 46 – Oleggio (NO) – Tel. 0321/960530

Mail: immobiliare2f@gmail.com – Facebook: www.facebook.com/2fstudioimmobiliare

CANALI

di gronda, scossaline, converse, realizzati in lamiera di alluminio 6/10 a profilato standard. Pluviali in lamiera di alluminio aventi lo stesso colore dei canali. Colore a scelta.



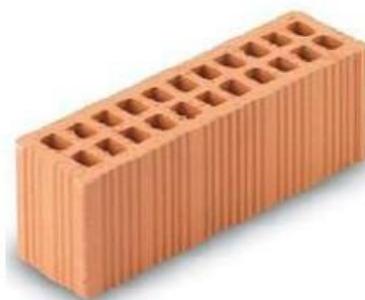
PARTI ESTERNE

Aree a verdi livellate con strato di terra di coltura (esclusa semina).



PARTI INTERNE

Divisori locali. Costituiti da tavolati in mattoni neo forati, spessore cm. 8 pronti per finitura con applicazione di intonaco al civile, muratura portante.



INFISSI INTERNI

Porte interne (come da progetto). Le ante saranno di tipo tamburato piano in Mdf. Il rivestimento al naturale con impiallacciatura colore bianco, anta unica cieca. Maniglie cromo satinato standard.



STUDIO IMMOBILIARE 2F

Via Dante 46 – Oleggio (NO) – Tel. 0321/960530

Mail: immobiliare2f@gmail.com – Facebook: www.facebook.com/2fstudioimmobiliare

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Distribuzione acqua fredda. L'impianto idrico-sanitario sarà realizzato a partire dal contatore installato dall'acquedotto comunale, previsto e ubicato in un pozzetto in prossimità della recinzione (contatore escluso).

BAGNI

I sanitari in ceramica saranno filo muro tipo Globo 4All, vasi e bidet, oppure verranno scelti dal cliente assieme all'impresa.

Piatti doccia



Saliscendi scelti con il cliente, in allegato immagine di quelli che di solito vengono utilizzati. Rubinetteria Ideal Standard o Cisal, in foto da sinistra Ideal Standard Cerplan III e a destra Cisal Alma.



Attacco più scarico lavatrice. I cristalli doccia sono esclusi sia fornitura che posa, da conteggiare eventuale posa. La fornitura e la posa dei mobiletti bagno e lavandini sono esclusi, saranno da conteggiarsi in seguito.

IMPIANTI DI SCARICO

La rete di raccolta degli scarichi dei singoli apparecchi all'interno di ogni locale sarà realizzata con tubazioni in plastica, aventi i diametri correlati alla necessità di scarico dei singoli apparecchi e collegati alla rete fognaria comunale.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto previsto è del tipo autonomo e interessa globalmente tutti i locali e vani abitabili. La distribuzione nei vari locali sarà del tipo orizzontale sottopavimento: sarà realizzata con tubazione anti schiacciamento in Pex, incastrata sopra al materassino isolato. L'impianto è previsto di tutto il

STUDIO IMMOBILIARE 2F

Via Dante 46 – Oleggio (NO) – Tel. 0321/960530

Mail: immobiliare2f@gmail.com – Facebook: www.facebook.com/2fstudioimmobiliare

necessario per il funzionamento ottimale, compresi collettori, e n.1 termostato. L'impianto e' calcolato da ditta specializzata che si è basata sulla Legge 10 del termotecnico.

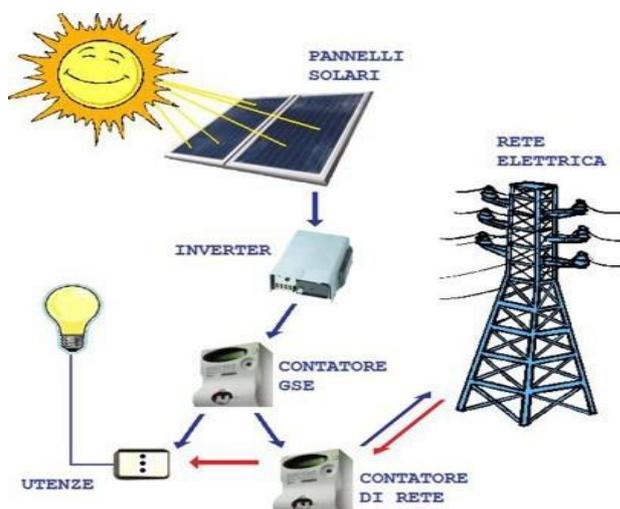


CENTRALE TERMICA

La centrale termica sarà costituita da 1 pompa di calore, avente potenzialità e dimensioni come da relazione di calcolo (legge 10/91), dotata di tutti gli accessori e apparecchiature richieste dalle vigenti normative, comprendente accumulo. L'impianto viene collocato nell'autorimessa e viene collegata con un comando remoto all'interno dell'abitazione in modo che per qualsiasi urgenza si potrà avere tutto sotto controllo comodamente all'interno della propria abitazione.

IMPIANTO ELETTRICO

Tutti gli impianti elettrici, saranno realizzati con sistema sottotraccia tradizionale per tutti i piani. I materiali e l'esecuzione di detti impianti risponderanno alle norme CEI. L'impianto elettrico sarà realizzato con tubazioni in PVC conduttori antifiamma, apparecchiature di comando e prese di utilizzo saranno della serie Biticino Matix bianca o nera con placche colorate in P.V.C. a scelta bianche o nere. Compresi pannelli fotovoltaici come da Legge 10. Al conseguimento del Permesso di Costruire l'elettricista presenterà alla società il preventivo dettagliato sotto forma di "capitolato" per il cliente, in caso ci sia bisogno di più frutti e prese verranno preventivate successivamente.



DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

VILLA TIPO		
AMBIENTI	DOTAZIONE IMPIANTO ELETTRICO	DOTAZIONE IMPIANTO IDRAULICO

STUDIO IMMOBILIARE 2F

Via Dante 46 – Oleggio (NO) – Tel. 0321/960530

Mail: immobiliare2f@gmail.com – Facebook: www.facebook.com/2fstudioimmobiliare

ESTERNI	n°1 punto luce ingresso pedonale cancelletto. n°2 punti presa esterni facciata. n°1 punto luce a parete su porticato. n°3 predisposizioni su facciata per luci esterne. n°2 predisposizioni in pozzetto giardino Luce-FM.	n° 1 punti acqua in pozzetti esterni in giardino (da definire con cliente)
AUTORIMESSA	n°1 interruttore luce. n°1 prese di corrente. n°1 punto luce.	Posizionamento pompa di calore n° 1 punti acqua e scarico
SOGGIORNO	n°2 interruttori luce. n°2 prese di corrente. n°1 tv. + n°1 telefono n°2 punti luce a parete. Posto interno videocitofono e termostato.	
CUCINA	n°1 interruttore luce. n°4 prese di corrente. n°1 tv. n°2 punti luce a parete.	Adduzione acqua calda/fredda e scarico
DISIMPEGNO	n°4 interruttori luce. n°1 prese di corrente. n°2 punti luce.	
CAMERE	n°2 interruttori luce. n°3 prese di corrente. n°1 punto luce. n°1 tv.	
BAGNI	n°1 interruttore luce . n°3 prese di corrente. n°2 punto luce.	Adduzione acqua calda/fredda e scarico -n°1 lavabo -n°1 bidet -n°1 wc -n°1 doccia 80x90
LOCALE HOBBY - CANTINA	n°2 interruttori luce. n°2 prese di corrente. n°1 punto luce. n°1 tv.	

PAVIMENTI

I pavimenti saranno realizzati con piastrelle in gres porcellanato, scelte in magazzino dal fornitore come da capitolato dell'impresa, in caso si possono scegliere quelle che piu' aggradano con un extra capitolato. Zoccolini inclusi a taglio piastrella. Piastrellatura di esempio con piastrella Sichenia 15x60 simil legno.



STUDIO IMMOBILIARE 2F

Via Dante 46 – Oleggio (NO) – Tel. 0321/960530

Mail: immobiliare2f@gmail.com – Facebook: www.facebook.com/2fstudioimmobiliare

SOGLIE, DAVANZALI E CONTRO DAVANZALI

Per porte, portefinestre e finestre. Costituite da lastre, in pietra bianco Artic spazzolato spessore cm. 3



INTONACI E RIVESTIMENTI

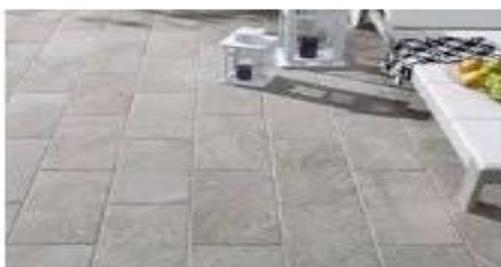
Rivestimento esterno. Intonaco rustico tirato al piano pronto per essere tinteggiato.

Intonaci interni Intonaco al civile per interno per tutti i locali.

Rivestimenti interni Bagni: rivestimento in piastrelle di gres porcellanato, scelte dal capitolato dell'impresa, sino ad una altezza di mt. 2.00 posate con collante.

Rivestimento cucina: in corrispondenza della zona di cottura, realizzato con piastrelle in ceramica posate con collante, h 0.80.

Pavimentazioni esterne Porticato e marciapiede saranno realizzati in Gres porcellanato ingelivo, con piastrelle scelte dal capitolato dell'impresa.



Pavimentazione cortile e viali di accesso Realizzata in autobloccanti sp. 6 Cm colore grigio, eventuali modifiche ai materiali verranno decise con il cliente.



RECINZIONE

Sarà realizzata con paletti e rete metallica plastificata fissati ad un muretto di contenimento in CLS. Il muretto avrà un'altezza di 50 cm e la soprastante rete di 1 mt. Cancello e cancelletto in ferro a disegno semplice con finitura in smalto sintetico col ferro micaceo antracite.

TINTEGGIATURE E VERNICIATURE

Tinteggiature di superfici murali esterne, con pittura lavabile al quarzo compresa preparazione con isolante acrilico, colore scelto con il cliente. E' esclusa la tinteggiatura interna eventualmente da valutare a parte, la tinteggiatura del legname del tetto interno in quanto già impregnato prima della posa. Eventuali rivestimenti all'abitazione saranno da decidere con il cliente durante l'esecuzione.

Le immagini del presente documento non hanno validità contrattuale in quanto sono state riportate a titolo illustrativo.

STUDIO IMMOBILIARE 2F

Via Dante 46 – Oleggio (NO) – Tel. 0321/960530

Mail: immobiliare2f@gmail.com – Facebook: www.facebook.com/2fstudioimmobiliare