



Via Gramsci, 28 - 28041 Arona (NO)

Tel. 0322 44727 - 333 3711623

Propone in vendita il cantiere:

“Ville del Lago”

Via Diaz – Lesa (No)

Classe Energetica

A4

PREMESSA

Lo Studio Immobiliare è uno studio professionale specializzato in servizi multidisciplinari per il settore immobiliare. Grazie a un approccio consulenziale strategico, offriamo a privati e aziende soluzioni efficaci e personalizzate per rispondere alle specifiche esigenze di ogni cliente. La nostra realtà, dinamica e altamente specializzata, è profondamente radicata nel territorio del Basso Lago Maggiore, con un focus particolare sulle province di Novara e Verbano-Cusio-Ossola.

OPPORTUNITA' IMMOBILIARE

Siamo a Lesa, in una delle poche zone residenziali di completamento ancora disponibili a lato lago. In particolare trattasi di un terreno residenziale di circa 3.600mq dove è in corso una lottizzazione che prevede sei soluzioni abitative indipendenti mono familiari con aree parcheggi e verde privato. La zona è a 100mt dal lago e oltre ad essere considerata un'ottima zona residenziale è anche ottimamente servita. La primaria scelta del progettista è stata quella di rendere totalmente indipendenti e riservate le soluzioni immobiliari, garantendone funzionalità e benessere abitativo.

Il venditore è una società immobiliare presente nel settore delle costruzioni da diversi anni, composta da personale che svolge il suo lavoro con precisione, grande passione e in piena regola dell'arte. L'azienda negli ultimi anni si è specializzata nel costruire unità abitative innovative grazie anche alla selezione e all'utilizzo di materiali Eco sostenibili oltre che a tecniche all'avanguardia viene offerto alla propria clientela un prodotto che si differenzia nel mercato per affidabilità, salubrità abitativa e funzionalità abitativa.



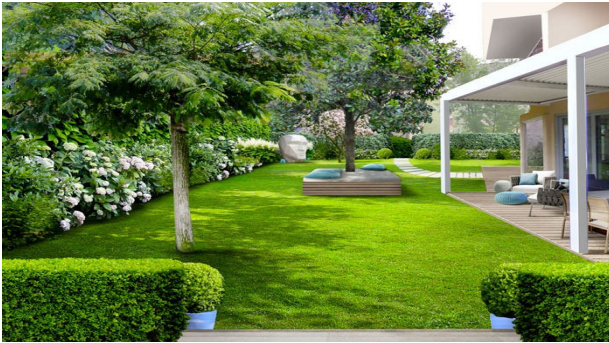
PROPOSTA IMMOBILIARE – CANTIERE LESA – VILLE UNIFAMILIARI

Revisione del March 10, 2025

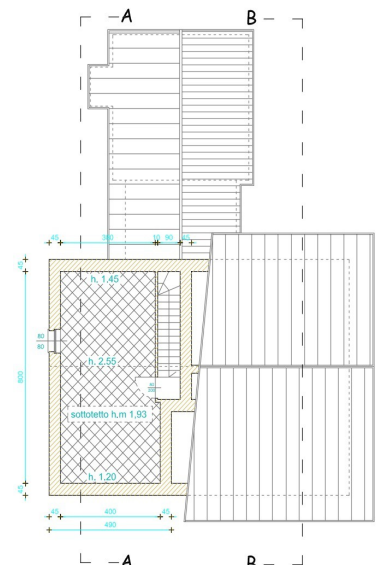
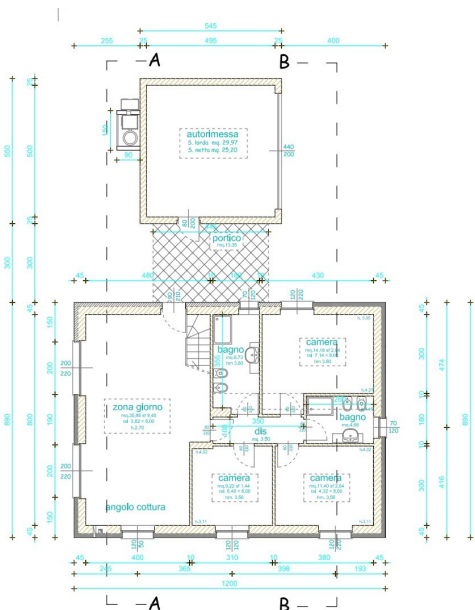
In questa fase vi è la possibilità di personalizzare la propria abitazione attraverso un capitolato dei materiali molto diversificato nelle tipologie e nelle finiture, oltre alla possibilità di rivedere insieme al nostro Interior Designer la progettazione degli spazi interni ed esterni.



Ogni abitazione dispone di un giardino privato di esclusiva proprietà e di un bellissimo porticato ideale per momenti di relax all'aperto.



Le unità abitative della presente proposta sono di diverse tipologie, tutte con ingresso indipendente, costruite in classe A4 e sono state pensate per garantire la massima funzionalità ed un elevato standard abitativo con il minimo costo di gestione questo grazie a quanto offerto in capitolato, come: - riscaldamento a pavimento autonomo alimentato con pompa di calore - impianto fotovoltaico con predisposizione per eventuale accumulo - predisposizione allarme - predisposizione aria condizionata - predisposizione recupero calore - predisposizione impianto satellitare - cancello automatizzato - attacco idrico in giardino e nel retro box.



NOTE INTEGRATIVE – CANTIERE LESA – VILLE UNIFAMILIARI

Revisione del March 10, 2025

La costruzione sarà realizzata con sistemi costruivi tradizionali e composta da:

Fondazioni in cemento armato con Cls, confezionato con due o più pezzature di inerte e cemento tipo R325, Rck 300 dosato a Kg. 350 per mc e ferro di armatura come da cementi armati depositati. Vespaio aerato in elementi prefabbricati tipo "IGLOO" con sovrastante rete elettrosaldata e ulteriore getto in cls.



Muratura per opere di elevazione, composta da blocchi portanti in laterizio rettificato spessore cm. 42.



Pareti divisorie costituite da mattoni forati spess. cm.8, legati con malta bastarda.



Solaio piano in legno ,struttura portante in travi lamellari 16x12 a passo non inferiore al metro e assito sovrastante cm 3. Tetto di grossa e minuta orditura in legno d'abete lamellare a quattro fili dritti costituito da, Travi di colmo e di banchina, diagonali e terzere , colmi e pezzi speciali, piallatura e sagomatura dei falsi puntoni a vista, la grossa orditura sarà in travi lamellari. Assito sottostante costituito da tavole in abete piallate con incastro maschio e femmina, spessore non inferiore a mm 20, con una mano di mordente; sovrastante guaina bituminosa posata a regola d'arte con giunti sovrapposti dello spessore di cm. 2, sovrastante lastra termoisolante opportunamente sagomata e posa di idonea sottostante barriera a vapore, atta a garantire una microventilazione del manto di copertura.

NOTE INTEGRATIVE – CANTIERE LESA – VILLE UNIFAMILIARI

Revisione del March 10, 2025



L'impianto elettrico verrà eseguito secondo le norme CEI, vigenti alla data dell'esecuzione dei lavori. I materiali saranno conformi a tutte le norme e prescrizioni particolari riguardanti la destinazione della costruzione. L'impianto avrà inizio immediatamente dopo il contatore, le linee saranno tutte incassate e protette, sia quelle a pavimento che quelle a parete, con materiale termoplastico rigido, serie pesante. (SERIE LINING B-TICINO) Le opere comprenderanno tutte le linee, i frutti del tipo biblocco, quadri completi degli interruttori magnetotermici differenziali e quanto necessario.



L'impianto sarà così suddiviso:

LOCALE LAVANDERIA N. 1 centro luce per lampada N. 1 comando interruttore lampada N. 2 presa 2*10/16 A N. 1 presa con proprio interruttore di protezione 2*16A per cald.	AUTORIMESSA N. 1 centro luce per lampada N. 1 interruttore di comando lampada N. 1 presa 2*10/16 A	CAMERA N2 punti luce a parete N2 deviatori comando luce N1 presa tv N3 PRESA 2*10/16A
INGRESSO SOGGIORNO N. 2 centro luce per lampade N. 2 interruttori comando luce N. 4 prese 2*10/16 A N. 1 presa TV N. 2 pulsante comando luce N. 1 presa Sip	CUCINA N. 2 centro luce per lampade N. 2 Deviatore comando luce N. 7 prese 2*10/16 A N. 1 presa TV	DISIMPEGNO N. 1 centro luce per lampada N. 1 interruttore di comando luce N. 1 presa 2*10/16 A
BAGNI N. 2 centro luce per lampada N. 2 interruttori comando luce N. 2 presa 2*10/16 A N. 1 pulsante a tirante	CAMERE N. 2 punti luce a parete N. 2 deviatore comando luce N. 1 invertitore comando luce N. 1 presa TV N. 1 presa sip N. 4 presa 2*10/16 A	CAMERA N2 punti luce a parete N2 deviatori comando luce N1 presa tv N3 presa 2*10/16A

Sarà compreso di impianto antenna TV e predisposizione con doppio cavo anche per impianto satellitare.

L'illuminazione esterna avrà 8 centro luce per lampada da definirsi con la committenza

GALEANO
AGENZIA IMMOBILIARE
[via Antonio Gramsci 28, 28041 Arona \(No\)](#)

NOTE INTEGRATIVE – CANTIERE LESA – VILLE UNIFAMILIARI

Revisione del March 10, 2025

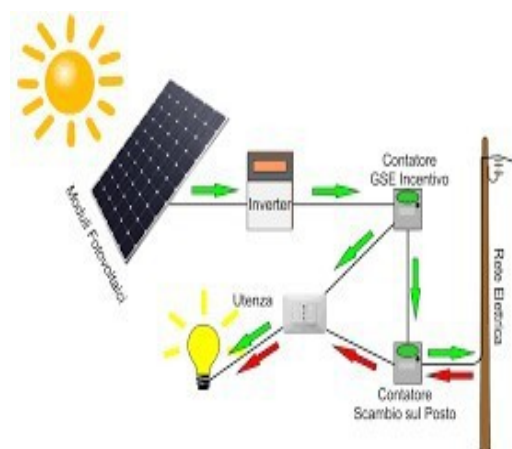
L' impianto elettrico avrà un proprio impianto a terra, questo comprenderà:

- dispersori di rame o acciaio zincato
- conduttore di collegamento dei dispersori
- morsetto di sezionamento
- Impianto citofonico:
- l'apriporta sarà installato in un punto accessibile definito dal costruttore,quadro di chiamata sul pilastro d'ingresso.

Predisposizione per l'impianto di allarme su ogni apertura.

Predisposizione per impianto di condizionamento.

L'impianto fotovoltaico è fornito nella misura e come previsto dalla legge 10.



L'impianto idrico sanitario e' previsto per l'erogazione di acqua calda e fredda comprendente:

- rete distribuzione dell'acqua calda dalla pompa di calore agli apparecchi erogatori.
- rete di scarico orizzontale in plastica fino alle colonne verticali.

Fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature (MARCA IDEL STANDARD) sotto descritte:

Formazione di allacciamenti idrici in cucina N° 1 attacco e scarico per lavastoviglie attacco per lavandino cucina.

Formazione del bagni:

1. vaso a sedere in ceramica smaltata bianco con cassetta incassata a parete
1. bidè in ceramica smaltata bianco
1. lavabo in ceramica smaltata bianco
1. piatto doccia o N. 1 vasca 70x120 in acrilico il tutto completo di rubinetteria con miscelatori.

Formazione di allacciamenti idrici esterni:

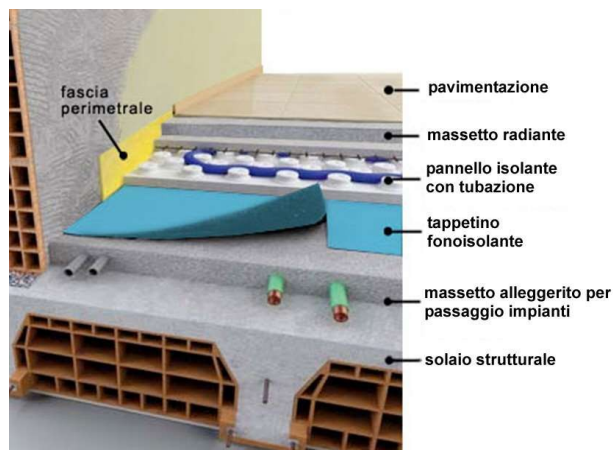
- 1 attacco sul retro autorimessa
- 1 attacco in giardino.

L'impianto di riscaldamento è di tipo a pavimento autonomo alimentato con pompa di calore per

NOTE INTEGRATIVE – CANTIERE LESA – VILLE UNIFAMILIARI

Revisione del March 10, 2025

il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, norma per garantire la legge sul contenimento dei consumi energetici.



La fornitura di serramenti sarà in legno lamellare pino di Svezia, Sezioni reali mm 68*76 - Verniciatura ad acqua tinta grigio chiaro - Ferramenta di sostegno composta di 3 cerniere in acciaio - Vetro camera 4+20+4 Predisposizione di zanzariera.



Le porte interne in laminato bianco. Portoncino blindato per l'ingresso altezza cm. 210



GALEANO
AGENZIA IMMOBILIARE
[via Antonio Gramsci 28, 28041 Arona \(No\)](#)

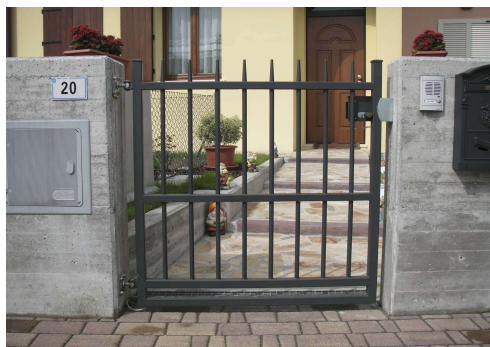
NOTE INTEGRATIVE – CANTIERE LESA – VILLE UNIFAMILIARI

Revisione del March 10, 2025

La porta dell'autorimessa è tipo industriale sezionale, non motorizzata, sarà fornita nei colori bianca o grigio chiaro.



Il cancello carraio è completo di automazione, il cancelletto d'ingresso e la recinzione esterna fronte strada saranno in ferro di semplice lavorazione, verniciati con tinta ferro micaceo color grigio e la recinzione sarà posata su muretto in cls altezza media cm. 50.



Le recinzioni divisorie saranno rete metallica plastificata sempre posate su muretto in cls.



Il vialetto d'ingresso e le aree a parcheggio saranno rifinite in autobloccanti.



NOTE INTEGRATIVE – CANTIERE LESA – VILLE UNIFAMILIARI

Revisione del March 10, 2025

- ~ **Le finiture degli interni e alla scelta dei materiali si rimanda al capitolato dettagliato in allegato.**
- ~ **Le immagini sono solo a scopo dimostrativo e non sono vincolanti a livello contrattuale.**
- ~ **È da intendersi escluso tutto quanto non sia espressamente riportato nella presente descrizione.**
- ~ **Tutte le opere in variante che l'acquirente ritenesse di apportare, dovranno essere preventivamente concordate con la Direzione Lavori per verificarne la fattibilità urbanistica, e successivamente quantificate con il Costruttore sia per quanto attiene le modalità di esecuzione che per la parte economica.**
- ~ **Sono esclusi e quindi a carico dell'acquirente:**
 - 1. Le spese notarili conseguenti all'acquisto dell'alloggio;**
 - 2. Le spese dell'agenzia immobiliare;**
 - 3. La denuncia catastale (accatastamento);**
 - 4. L'I.V.A. nei termini dovuti;**
 - 5. Oneri per gli allacciamenti e la posa del/i contatore/i;**
 - 6. La sistemazione dell'area esterna a verde;**
 - 7. Prestazioni aggiuntive non contemplate nella presente proposta;**
 - 8. Tutto ciò che nel corpo del capitolato è indicato come a carico dell'acquirente.**