

# RELAZIONE TECNICA DI VENDITA

---

## **RESIDENZA GOLD & SILVER**

**5+5 APPARTAMENTI STANDARD SUPERIORE**

**MAPPALE 387**

**VIA VEDÒ, 6963 PREGASSONA**



**Committente:**

**Alessandro Di Nardo, Stefano Bassi,  
F.Ili Pasta SA  
6513 Monte Carasso**

***In qualità di imprenditore generale***

**Rappresentato da:**

**ADN STUDIO TECNICO SA  
Via Pobbia 24  
6514 Sementina**

---

**Sementina, 27 maggio 2019**

## **1 FONDO**

Il sedime di 1'847 m2 sul quale verranno realizzate le palazzine è ubicato nel territorio del comune di Lugano-Pregassona, via Vedò N° 4, in posizione dominante sulla città di Lugano.

Le nuove Residenze sorgeranno in una zona a vocazione residenziale a Pregassona alta, a pochi passi dai principali servizi. Il sedime gode di una vista aperta e di ottima esposizione solare. Tutti gli appartamenti sono infatti rivolti a sud-ovest, così come le terrazze, garantendo un ideale soleggiamento a tutte le zone giorno. L'area esterna, verrà particolarmente curata in modo da integrarsi armoniosamente con il paesaggio circostante.

Le Residenze Gold & Silver si trovano a pochi minuti dalle scuole, dalla fermata del bus e dai negozi, gli appartamenti godranno di una bella vista e di un contesto esclusivo.

## **2 DESCRIZIONE GENERALE**

Le costruzioni, di dimensioni 21.14 x 12.25 ml sono articolate su quattro livelli:

### **Piano Cantina / Autorimessa:**

- 20 posteggi in autorimessa
- Atrio scale (Gold & Silver)
- Lift (Gold & Silver)
- 4 Lavanderie (Gold & Silver)
- 4 Cantine (Gold & Silver)
- 1 Deposito (Gold & Silver)
- 2 Locali tecnici (Gold & Silver)
- 1 Locale Biciclette (Gold & Silver)
- 1 Locale Custode (Gold & Silver)
- 5 Locali Lavanderia + Cantina (Silver)
- \* 1 Locale multiuso / Fitness e spogliatoio (Gold & Silver)**

### **Piano Terreno + Primo Piano (Gold & Silver):**

Atrio scale e lift in comune

### **Appartamenti 3 ½ locali**

Ingresso con armadio guardaroba  
Cucina open-space  
Zona giorno con accesso a terrazza coperta  
Camera padronale con vestibolo privato  
Bagno padronale con pareti vetrate  
Seconda camera  
Doccia

### **Appartamenti 4 ½ locali**

Ingresso con armadio guardaroba  
Cucina open-space  
Zona giorno con accesso a terrazza coperta  
Camera padronale con vestibolo privato  
Bagno padronale con pareti vetrate  
Seconda Camera  
Terza Camera  
Doccia doppia

## **Piani Attici (Gold & Silver)**

Accesso diretto tramite lift  
Ingresso-corridoio con armadi a muro  
Cucina open-space  
Zona giorno con camino e accesso a grande terrazza coperta  
Camera padronale  
Vestibolo grande padronale  
Bagno grande padronale  
Seconda camera con doccia privata e vestibolo privato  
Terza camera con doccia privata e vestibolo privato  
Lavanderia – Stireria  
Wc ospiti

### **\* 1 Locale multiuso / Fitness e spogliatoio (Gold & Silver)**

Al piano interrato della residenza Silver si trova un ampio locale multiuso / Fitness, con pavimento in parquet di rovere o granito come i pavimenti generali, con annesso WC, spogliatoio e doccia, come anche una cucina ad uso esclusivo dei proprietari di entrambe le residenze. L'accesso per i proprietari della residenza Gold avverrà tramite l'autorimessa. L'utilizzo del locale sarà definito da un regolamento d'uso interno.

## **3 CAPOMASTRO**

### **Scavi**

Tutti gli scavi necessari per l'esecuzione del cantinato, delle canalizzazioni e degli allacciamenti.  
Compreso riempimento e spianamento terra vegetale derivante dagli scavi in loco.

### **Canalizzazioni**

Acque luride convogliate nella rete comunale.  
Acque meteoriche del tetto ad infiltrazione nel pozzo perdente, dispersione superficiale per le pavimentazioni.  
Tubi PVC 100 – 125 – 150 - 200 mm con giunti a bicchiere.

### **Piano terreno + Primo piano (3 ½ loc. 90 m2 + 11 m2 terrazza / 4 ½ loc. 120 m2 + 12 m2 terrazza)**

Platea di fondazione in calcestruzzo CPN C gettata su sottofondo magro, acciaio d'armatura S500.  
Pareti perimetrali in calcestruzzo CPN C / A, acciaio d'armatura S500, secondo indicazioni ingegnere.  
Impermeabilizzazione verso l'esterno vedi capitolo impermeabilizzazioni.  
Pareti interne portanti in calcestruzzo CPN A e non portanti in mattoni in muratura di cotto spessore 10 cm.  
Murature in cotto portanti 15 cm.  
Scala e soletta in calcestruzzo.

### **Attico secondo piano (4 ½ loc. 216 m2 + 43 m2 terrazza)**

Pareti perimetrali portanti in calcestruzzo CPN C/A spessore 18 cm, acciaio d'armatura S500.  
Pareti interne portanti in calcestruzzo e non portanti in mattoni di cotto spessore 10 cm.  
Murature in cotto portanti 15 cm.  
Scala e soletta in calcestruzzo.

### **Aiuti alla posa:**

Sono previsti tutti gli aiuti inerenti elettricista, sanitario, riscaldamento, aria condizionata.  
Tutto il necessario secondo i piani elettrici, piani sanitario/riscaldamento e piani frigorista.

## **4 OPERE DA LATTONIERE**

Impermeabilizzazione del tetto piano mediante manto EPDM ed isolamento in Poliuretano PU 180 mm.

Stratigrafia:

- Barriera a vapore EGV 3.5 mm
- Isolazione termica PU 180 mm.
- Manto impermeabile EPDM inclusi risvolti e raccordi a converse e bocchette di scarico
- Feltro drenante di separazione
- Ghiaia 16/32 spessore 5 cm

Fornitura e posa di lucernari tradizionale, azionamento per apertura con motore elettrico.

Grande lucernario al corridoio del piano attico esecuzione in alluminio su misura (vedi serramenti alu).

Impermeabilizzazione verticale delle pareti perimetrali interrato eseguita con telo impermeabile di bitume elastomero EP5 Ard Flamm, spessore 5 mm, saldato su tutta la superficie.

## **5 INTONACI INTERNI**

### **Piano interrato**

Esecuzione dell'intonaco del piano cantinato, dei locali tecnici e delle lavanderie, con premiscelato tipo Fassa bortolo / E 115 previo posa di fondo aggrappante su pareti in calcestruzzo. Lo strato di finitura di tutti i locali interrati sarà eseguito con stabilitura minerale, tranne il locale fitness che sarà eseguito in gesso. I plafoni in calcestruzzo saranno tinteggiati con pittura bianca (locale fitness in gesso). Le pareti del garage verranno mantenute in calcestruzzo a vista con un cassero a pannelli a grande superficie Tipo 2.

### **Piano terreno / Primo piano / Secondo piano**

Esecuzione dell'intonaco interno degli appartamenti tipo premiscelato Fassa bortolo / E 115 con finitura pareti in **gesso liscio tipo Q2++** escluso i bagni dove verrà posato il granito e plafoni in gesso Q3.

Crepe fino a 1 mm vengono considerate capillari. Ogni intervento di ripristino ( gessatore e pittore) verranno conteggiate a regia.

## **6 IMPIANTO RISCALDAMENTO**

La produzione del calore, per riscaldare le lavanderie, il locale fitness del piano interrato, come pure tutti i piani superiori, avverrà tramite una pompa di calore del tipo aria-acqua munita di vaso tampone, (marca da definire), posata all'interno del locale tecnico di ciascuno stabile.

L'emissione del calore avverrà tramite pavimento riscaldante per tutti i pavimenti riscaldati (escluso cantine e locale tecnico). I pavimenti saranno isolati così come tutte le condotte.

All'interno del soggiorno-cucina sarà posato un termostato, mentre nelle camere il touch panel domotico avrà la funzione termostato digitale incorporata. La regolazione degli ambienti potrà quindi essere effettuata locale per locale.

## **7 IMPIANTO SANITARIO**

La produzione dell'acqua calda sarà centralizzata ed eseguita tramite scaldacqua combinato con la pompa di calore dell'impianto di riscaldamento.

Condotte di scarico interne, eseguite in tubi Geberit PE del diametro appropriato.

Condotte acqua fredda eseguite con tubi tipo Sanipex o simile.

Condotte acqua calda dalle cassette di distribuzione, eseguite con tubi tipo Sanipex o simile.

Grigliette di scarico al centro di ogni lavanderia.

Predisposizione completa impianto lava-asciuga.

## **Arredo bagni:**

Gli apparecchi e gli accessori verranno forniti d'alto standard e di design moderno, esecuzione dei piatti doccia e piani dei mobili in Hi-Macs (Corian).

Prezzo speciale per fornitura lavatrici e asciugatrici: - 45% sconto su listino apparecchi V-Zug! (posa esclusa, da calcolare direttamente da specialisti V-Zug).

## **8 IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE**

L'impianto di climatizzazione degli appartamenti prevede la predisposizione completa di tutte le condotte per l'eventuale futura la posa di un ventilconvettore nella zona giorno (sala), due ventilconvettori nelle camere degli appartamenti 3 ½ e tre nel 4 ½ locali (uno per ogni camera).

Per gli attici le zone previste sono: 2 nella zona giorno (cucina e soggiorno) ed altri tre nella zona notte (uno per ogni camera).

È compresa la fornitura e la posa di tubi freon in getto partendo dal tetto fino alle unità interne.

Ogni ventilconvettore prevede l'allaccio delle condotte d'acqua, scarico condensa e collegamenti elettrici.

Escluso macchine interne esterne definitive e relative procedure di autorizzazione.

## **9 IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Pannelli fotovoltaici sul tetto dell'abitazione (minimo 4.40 kWp). Dimensioni e potenze definitive secondo imposizioni Cantionali.

Sussidi o incentivi Cantionali / federali saranno a favore dell'imprenditore generale.

## **10 IMPIANTI ELETTRICI**

Impianto speciale **DOMOTICO, SISTEMA A BUS** eseguito secondo le norme vigenti come da piani allegati.

Spot a led incassati a plafone in tutti i locali, potenziometri, prese comandate, TV+TT.

Comandi elettrici previsti per tutte le protezioni solari (lamelle), **nel soggiorno è previsto un termostato e pannello touch-screen con videocitofono integrato, nelle camere un touchpanel con termostato integrato.**

Quadro interno multimedia con cablaggio universale CAT. 6.

Integrazione di ambienti illuminati a strisce LED per gli attici (vedi piani di dettaglio).

## **Esterno:**

Impianto luce garage, camminamenti con colonnine, spot verticali sulla piantagione esterna e LED perimetrale su tutta la palazzina. A scelta dell'imprenditore.

Installazione videocitofono, con stazione esterna situata all'ingresso all'interno del gruppo bucalettere.

## **10.1 ASPIRAPOLVERE CENTRALIZZATO**

Aspirapolvere centralizzato previsto in ogni appartamento, marca System-Air.

Negli appartamenti 3 ½ locali e 4 ½ locali è previsto il sistema ad incasso con tubazioni tipo Wolly 2, mentre negli attici il sistema a tubo rimovibile (su più bocchette) tipo Tecno R-Evolution.

## **10.2 IMPIANTO MUSICA CENTRALIZZATO**

Impianto di diffusione sonora multiroom con WI-FI, USB e bluetooth integrati con comandi di zona con possibilità di ascolto delle varie sorgenti in maniera indipendente.

Prevista nel locale bagno per il 3 ½ loc, locale bagno + doccia ospiti al 4 ½, negli attici è disponibile in tutte le zone.

## **11 ASCENSORE**

Ascensore tipo OTIS, con corrimano e specchio interno. Pavimento in granito.

L'attico avrà l'accesso privato direttamente dal lift mediante un dispositivo a badge elettromagnetico combinato al portone principale.

## **12 SOTTOFONDI**

In tutti i pavimenti dei locali, incluso il piano cantina, sarà messo in opera una finitura con betoncini cementizi flottanti atti a ricevere un rivestimento in piastrelle e/o granito.

## **13 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

### **Pavimenti in granito:**

Pavimenti generali in pietra naturale Gneiss tipo Nero Santiago striato fiammato e spazzolato oppure Iragna lucidato spessore 1.5 cm, lastre 40 cm posate a correre.

### **Rivestimenti verticali:**

In Gneiss come sopra nei retro doccia.

### **Pavimenti in piastrelle:**

Pavimenti in piastrelle 30/30 in quadro su tutto il piano delle cantine, delle lavanderie e del locale tecnico.

### **Pavimenti esterni terrazze:**

Pavimenti terrazze in doghe di materiale composito WPC (simil legno) oppure in Gneiss come pavimentazione interna (a libera scelta del progettista).

## **14 FALEGNAME**

Porte interne Brunnex a tutt' altezza, in legno MDF verniciato bianco, spessore 46 mm posate a filo parete.

Compreso guarnizioni, maniglie e rosette in acciaio inox tipo Glutz Topaz.

Cerniere nascoste incassate nelle porte.

Armadi a muro nell'atrio-corridoio zona entrata, esecuzione ante a vista in MDF laccate bianche.

L'accesso negli attici è previsto direttamente dal lift, tramite porte d'entrata integrata in MDF.

Vestiboli completi su misura nelle camere matrimoniali.

Parete vetrata acidata bagno padronale.

## **TUTTI I MOBILI, LE PORTE E GLI ARMADI A MURO in MDF, FINITURA DI PREGIO LACCATO BIANCO.**

### **Attici:**

Porte, armadi, mobili su misura secondo descrizione dettagliata attico, finitura laccata bianca o in variante in impiallacciatura di legno venato orizzontale tipo Tineo (melo Indiano) o Noce Country o simile (da definire con il cliente).

## **15 PITTORE**

### **Facciate:**

Isolamento termico a cappotto delle facciate con pannelli di polistirolo espanso EPS spessore **160 mm**, fissati con malta adesiva idonea sulle pareti perimetrali in calcestruzzo armato o mattone.

**Placcatura finale del rivestimento in lacca dorata ed argentata speciale come da campione.**

**Residenza Gold & Silver prende il nome da un sistema unico e innovativo di trattamento delle facciate esterne. La placcatura finale dorata ed argentata è il risultato di un laborioso rivestimento dell'isolazione perimetrale sulla quale sono stati impiegati un doppio strato di rete anti crepe, accostato e non sormontato, e ben sette strati di finitura tra colle e intonaci di minimo spessore.**

### **Interno:**

Tinteggio alla dispersione su tutti i muri e plafoni in gesso.

Pitture resinose poliuretatiche a 2 componenti nei bagni, la dove non posati i rivestimenti retro-doccia.

Colore bianco.

## **16 ARREDAMENTO CUCINA**

Ampia Cucina completa di doppio forno e doppio frigo / congelatore.

La struttura del mobile in nobile bianco spessore 18 mm, le ante laccate in bianco opaco, sistema d'apertura a gola in alluminio incassate.

Piano di lavoro in Hi-Macs (Corian) con lavello incassato, miscelatore con doccetta estraibile.

Elettrodomestici marca V-Zug

- Vetroceramica-cappa mod. Fusion, induzione con cornice inox, sistema speciale a filtri carbone;
- 1 forno da incasso mod. SEP prolitico con vetro a specchio;
- 1 cassetto riscaldabile sotto il forno;
- 1 frigo vini Winecooler;
- 1 frigorifero tutt' altezza IGLU combinato a congelatore;
- 1 congelatore a tutt' altezza JUMBO combinato a frigorifero;
- Lavastoviglie mod. Adora.

## **17 SERRAMENTI IN ALLUMINIO**

Serramenti in alluminio a taglio termico speciali Tipo Schüco AWS 75 Si / ASS 70 Hi

Vetri Glas troesch, 4-15-4 UV 1.0 / 5-15-5 UV 1.0 / 33-15-33 UV 1.0 Visarm / 55-15-55 UV 1.0 /

Serramenti atrio, vetro antisfondamento.

4 serramenti scorrevoli accoppiati per impacchettamento nella zona giorno/pranzo.

Serramenti su tutte le larghezze dei locali stanze/bagni/docce.

Lucernario speciale in alluminio, esecuzione su misura, composizione di due campi laterali a grandi dimensioni fisse ed uno centrale apribile.

## **18 LAMELLE**

Tutte le finestre saranno dotate di lamelle a pacchetto bordate tipo VR 90 o similare quale sistema di oscuramento, protezione solare e contro le intemperie; dispositivo di azionamento con motore elettrico.

Canale di sospensione in lamiera d'acciaio zincata.

Le lamelle sono in lega leggera termo laccate **colore NERO come i serramenti**.

## **19 FABBRO**

Il gruppo bucalettere è posizionato all'entrata dell'edificio con integrato il videocitofono.

Parapetti vetriati su tutte le terrazze.

Parapetti metallici a stacchette verticali su porte balcone

## **20 PULIZIA**

Pulizia appartamenti escluso trattamento granito.

## **21 OPERE DA GIARDINIERE E SISTEMAZIONE ESTERNA**

Sistemazione e spianamento grezzo del terreno, fornitura e messa in opera di terra vegetale 20-30 cm, compreso preparazione, livellamento e semina del manto erboso.

Completamento dei giardini mediante piantagione di Oleandri o similari.

È compresa l'installazione per illuminazione esterne dei giardini e degli accessi pedonali.

Parapetti esterni dei giardini, adiacenti la strada di accesso e i camminamenti pedonali, saranno eseguiti in calcestruzzo e recinzioni composte da piantane e rete diagonale in acciaio zincato, altezza 100 cm.

La soletta sopra l'autorimessa avrà la funzione di area di svago in comune, verrà infatti coperta con un sistema a verde pensile estensivo, composto da uno strato di feltro geotessile con funzione di protezione della guaina impermeabile sottostante, ghiaietto con funzione di drenaggio e ritenzione idrica ed un ultimo strato vegetale. Compresa irrigazione automatica nelle aree verdi.

## **22 OPERE DI PAVIMENTAZIONE**

### **Autorimessa:**

Rampa: Messa in opera sottofondo portante con misto granulare 0-45, preparazione piano di posa, profilatura delle pendenze e cilindatura, posa e messa in quota canalette e chiusini e posa pavimentazione monostrato in conglomerato bituminoso, spessore 5 cm.

Posteggi: Messa in opera di sottofondo in calcestruzzo magro, esecuzione platea in calcestruzzo armato CPN C e posa pavimentazione con cappa cementizia carrozzabile rinforzata con rete d'armatura e fibre metalliche con spessore variabile da 15 a 4 cm con pendenze in raccordo alle griglie di scarico. La superficie verrà lisciata pronta per ricevere un rivestimento impermeabile in resina epossidica bicomponente avente colore grigio.

### **Camminamenti esterni**

I camminamenti per gli accessi pedonali saranno eseguiti con lastre di granito, compreso formazione sottofondo portante con misto granulare e piano di posa idoneo in ghiaietto 4-8 mm.

## **23 ALLACCIAMENTI**

Tutti gli scavi, riempimenti, tubazioni saranno compresi nei costi:

Azienda elettrica

Acqua potabile

Canalizzazioni chiare e scure

Telefono (Swisscom)

(Via Cavo (Cablecom) solo se presente in loco) escluso tassa d' allacciamento.

## **24 TASSE E/O SPESE**

Tutte le tasse comprese nel prezzo.

## **25 ONORARI**

Onorario architetto

compreso

Onorario ingegnere

compreso

Impiantisti

compreso nelle posizioni degli impianti

## **26 SONO ESCLUSE DAL PREZZO DI VENDITA**

**Iscrizione delle ipoteche e cartelle ipotecarie (le cartelle ipotecarie saranno ritirate dall'imprenditore generale al prezzo di costo vivo 8%).**

**Avvocato e ufficio registri.**

**Canalizzazioni / Centro di depurazione LALIA.**

## **27 AVVOCATO / NOTAIO**

L' imprenditore, non avendo caricato il prezzo di vendita di tutte le spese legali sostenute fino a questo momento (frazionamenti, servitù, compravendita fondo primario, ecc.), vincola la stipulazione definitiva del rogito di compravendita presso l'Avvocato e Notaio da lui designato.

Eccezionalmente e destinato solo ed unicamente alla promozione immobiliare Residenza Gold & Silver viene fissato un prezzo promozionale e speciale riguardo alla compravendita di un'unità di PPP abitativa, compreso anche l'emissione delle cartelle ipotecarie necessarie al finanziamento pari all'80% del prezzo base di vendita.

Prezzi speciali stabiliti:

3 loc ½: fr.- 3'000.00 + iva

4 loc ½: fr.- 4'000.00 + iva

Attico : fr.- 6'000.00 + iva

Avvocato/Notaio:

Gianluigi Della Santa / Luca Zorzi

Viale Stazione 2

6500 Bellinzona

Tel.: 091 / 825.25.44

e-mail [avvocato@studiodellassanta.ch](mailto:avvocato@studiodellassanta.ch).

## **28 AMMINISTRAZIONE**

I promotori designano tacitamente per un primo periodo di 5 anni L'ADN Studio Tecnico SA quale amministratore dei 2 stabili.

L' amministrazione garantisce che la stipulazione di ogni contratto avverrà secondo prezzi vantaggiosi e di assoluta concorrenza (Assicurazione stabili, contratti di manutenzione Lift + caldaia + lettura contatori, ecc).

Il prezzo di tale prestazione è fissato in 6'000.00 fr.- + iva all'anno .

## **29 PREZZO E MODALITÀ DI PAGAMENTO**

Il tutto secondo il futuro atto redatto, discusso e accettato dalle parti con la collaborazione dell'avvocato Gianluigi Della Santa, Viale Stazione 2, Bellinzona e il Notaio Luca Zorzi.

Il prezzo totale di vendita fissato tra le parti verrà saldato mediante versamento del 20% a titolo di caparra, con saldo alla consegna delle chiavi.

## **30 OSSERVAZIONI**

L'imprenditore può modificare i tipi di apparecchi, materiali o impianti, descritti nella presente relazione.

Resta l'obbligo di mantenere la qualità e le caratteristiche di quanto già previsto.

Varianti che comportano modifiche agli impianti già eseguiti, verranno valutate e quantificate secondo quanto richiesto e sottoposte a giudizio insindacabile del promotore/progettista.

Il prezzo di vendita è inteso IVA 7.7 % inclusa. E non prevede aumenti salariali o materiali, fatta eccezione su variazioni sostanziali sul costo dell'acciaio d' armatura, calcolato in offerta a gennaio 2019.

Assestamenti normali, crepe fino a 1 mm, tutti i siliconi e le masticature non sono oggetto di garanzia.

L' acquirente attesta di aver dato seguito alla firma di ogni contratto di compravendita dopo l'inizio della costruzione a demolizione effettuata, scavo effettuato ecc...).

Sementina, 27 maggio 2019

L' imprenditore generale:

---

I committenti:

---



STUDIO TECNICO SA

Via Pobbia 24  
6514 Sementina  
091/ 851. 88 .16

Via Pobbia 24  
CH-6514 Sementina

Tel 091 / 851 88 16

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

**ADN**  
STUDIO TECNICO SA

Residenze Gold & Silver mapp. 387 Pregassona  
Foto Rendering - Vista esterna 1

scala: adattata

data: 29 gennaio 2019

rev: 27 maggio 2019



Via Pobbia 24  
CH-6514 Sementina

Tel 091 / 851 88 16

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

**ADN**  
STUDIO TECNICO SA

Residenze Gold & Silver mapp. 387 Pregassona  
Foto Rendering - Vista esterna 2

scala: adattata

data: 29 gennaio 2019

rev.: 27 maggio 2019



Residenze Gold & Silver mapp. 387 Pregassona  
Foto Rendering - Vista esterna 3

scala: adattata

data: 29 gennaio 2019

rev.: 27 maggio 2019



Via Pobbia 24  
CH-6514 Sementina

Tel 091 / 851 88 16

www.studioadn.ch  
info@studioadn.ch

**ADN**  
STUDIO TECNICO SA

Residenze Gold & Silver mapp. 387 Pregassona  
Foto Rendering - Vista interna 4 - terrazza attico

scala: adattata

data: 29 gennaio 2019

rev.: 27 maggio 2019



Residenze Gold & Silver mapp. 387 Pregassona  
Foto Rendering - Vista interna 5 - Zona Giorno

scala: adattata

data: 29 gennaio 2019

rev.: 27 maggio 2019



Via Pobbia 24  
CH-6514 Sementina

Tel 091 / 851 88 16

www.studioadn.ch  
info@studioadn.ch

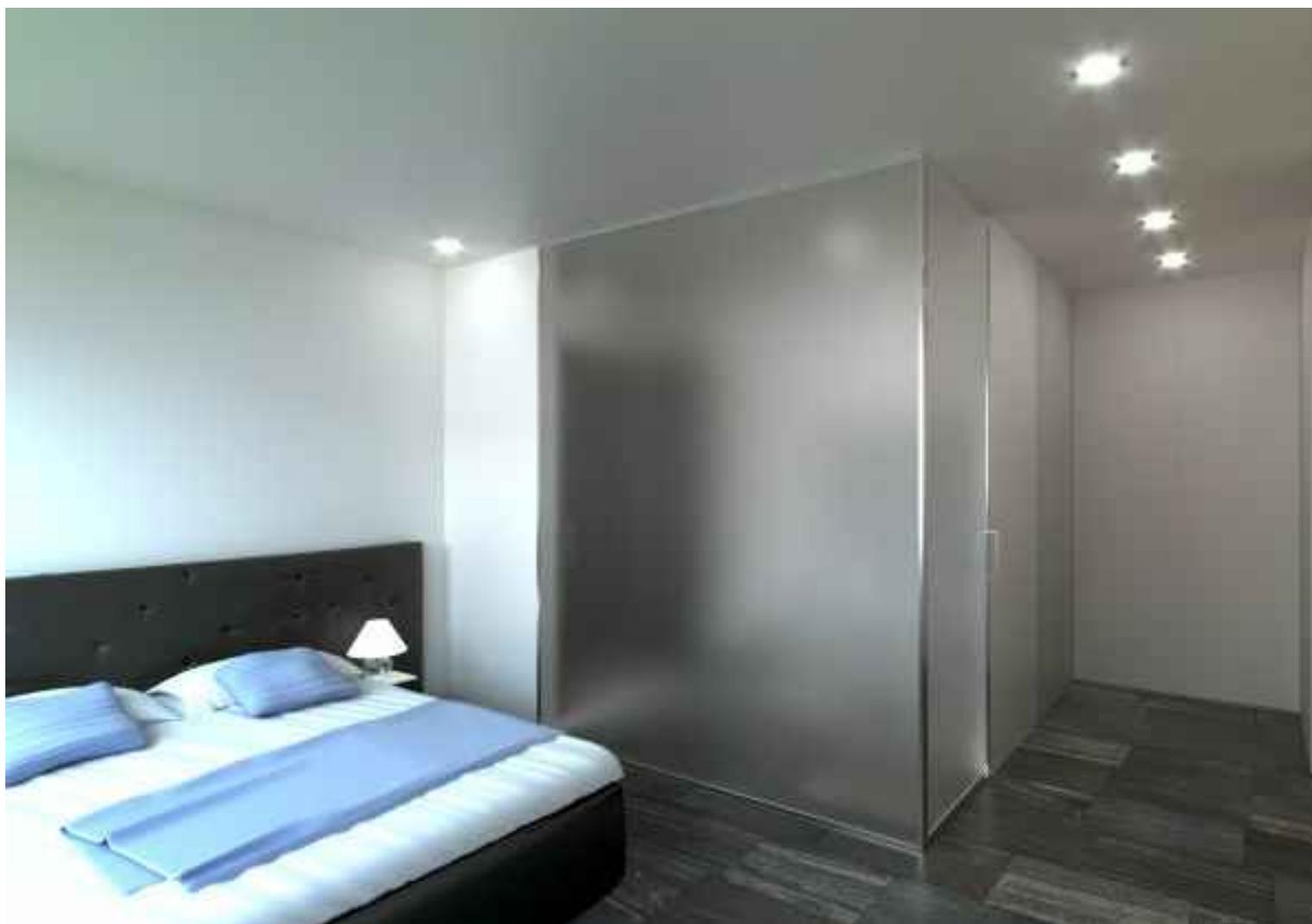
**ADN**  
STUDIO TECNICO SA

Residenze Gold & Silver mapp. 387 Pregassona  
Foto Rendering - Vista interna 6 - Camera da letto

scala: adattata

data: 29 gennaio 2019

rev.: 27 maggio 2019



Residenze Gold & Silver mapp. 387 Pregassona  
Foto Rendering - Vista interna 7 - Corridoio Attico

scala: adattata

data: 29 gennaio 2019

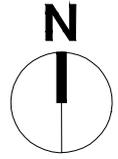
rev.: 27 maggio 2019



# Residenze Gold & Silver mapp. 387 Pregassona Planimetria

scala: 1:500

data: 27 maggio 2019



## Misurazione ufficiale

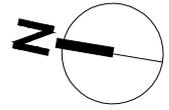
1:500

I dati visualizzati hanno solamente valore informativo.  
Essi sono assolutamente privi di valore giuridico.



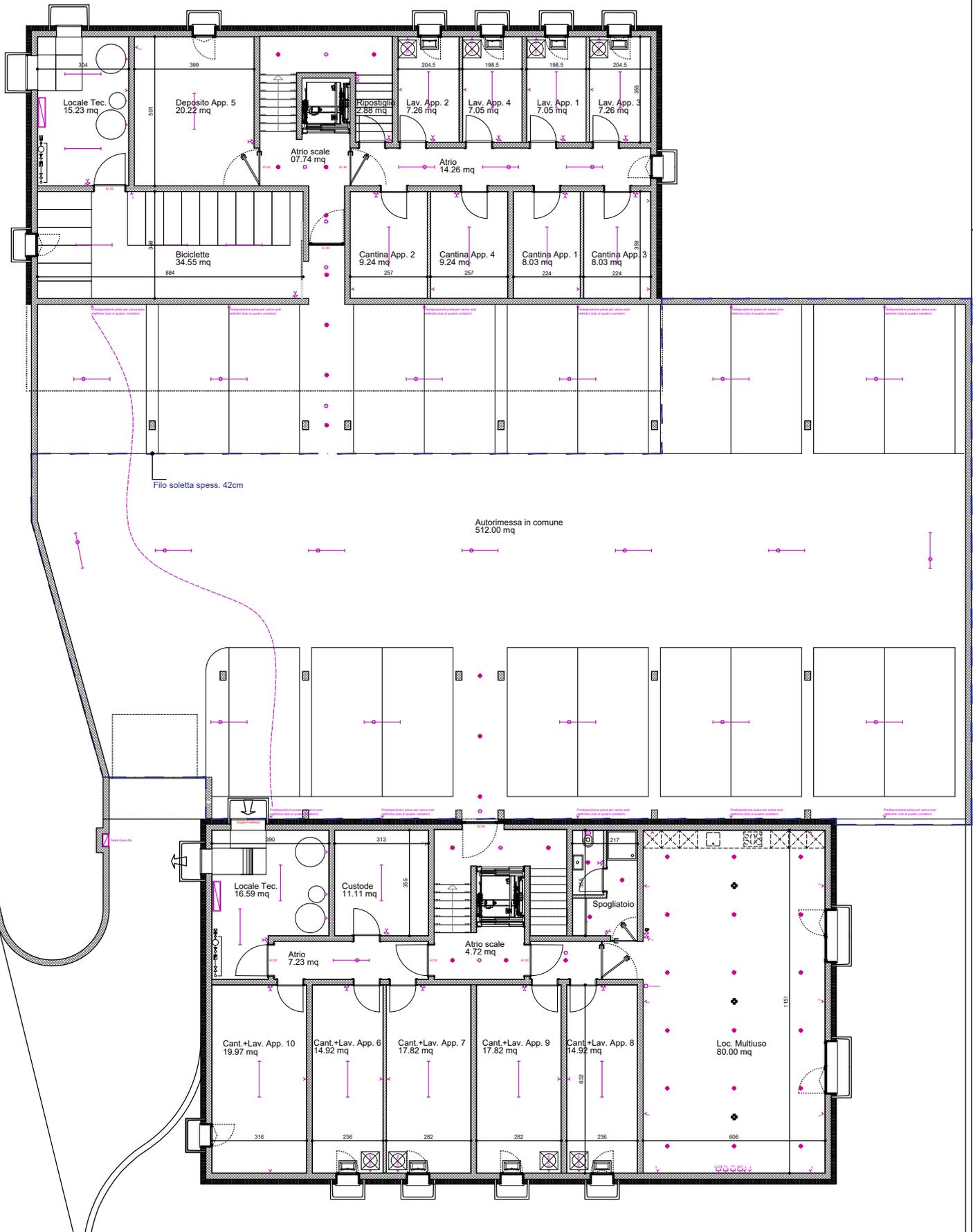
Residenze Gold & Silver mapp. 387 Pregassona  
Piano Cantina / Autorimessa

PC



scala: 1:175

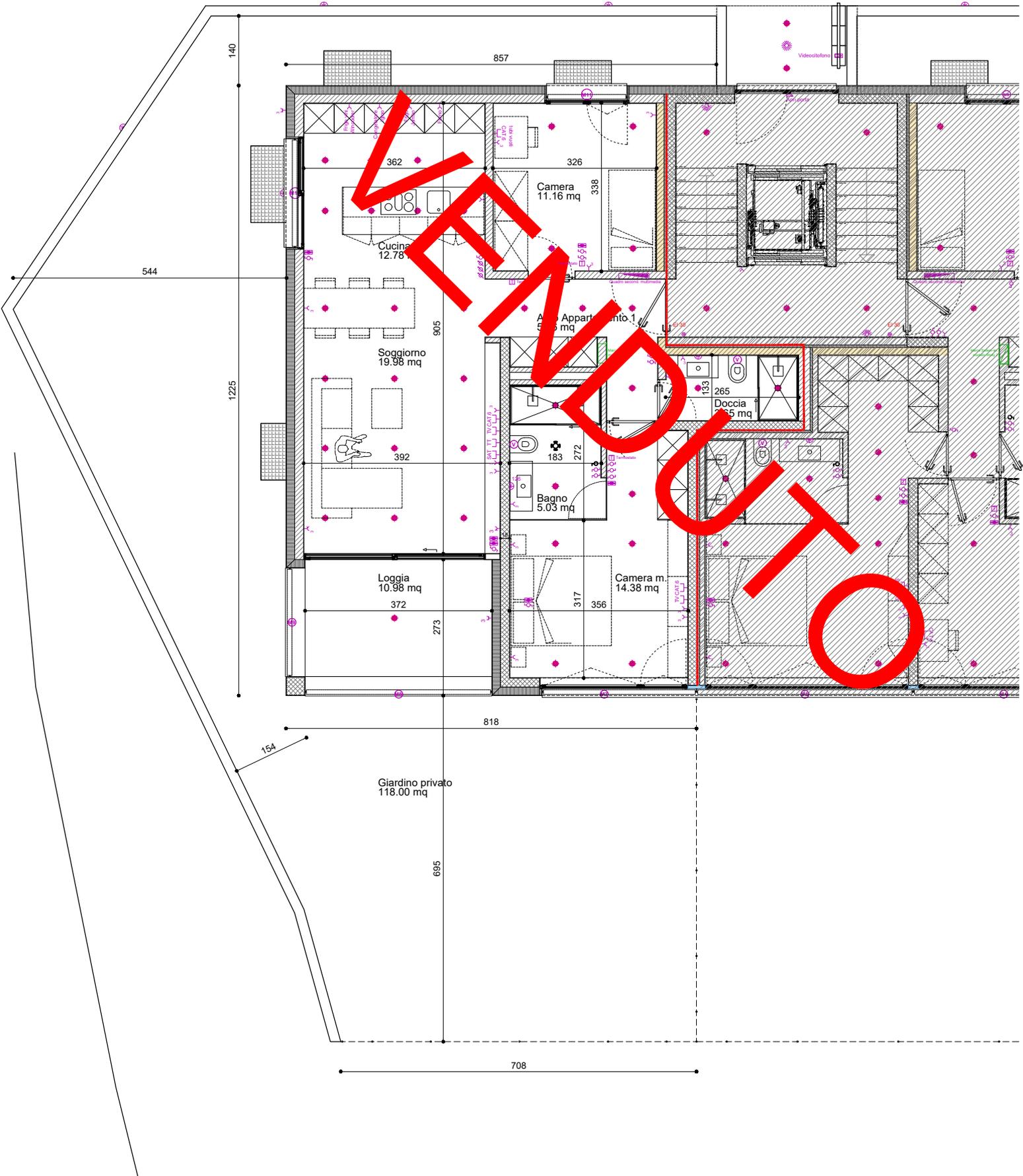
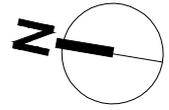
data: 27 maggio 2019



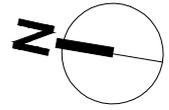
Residenza Gold mappale 387 RFD Pregassona  
Piano Terreno Appartamento 1 PT 3 1/2 locali

scala: 1:100

data: 27 maggio 2019

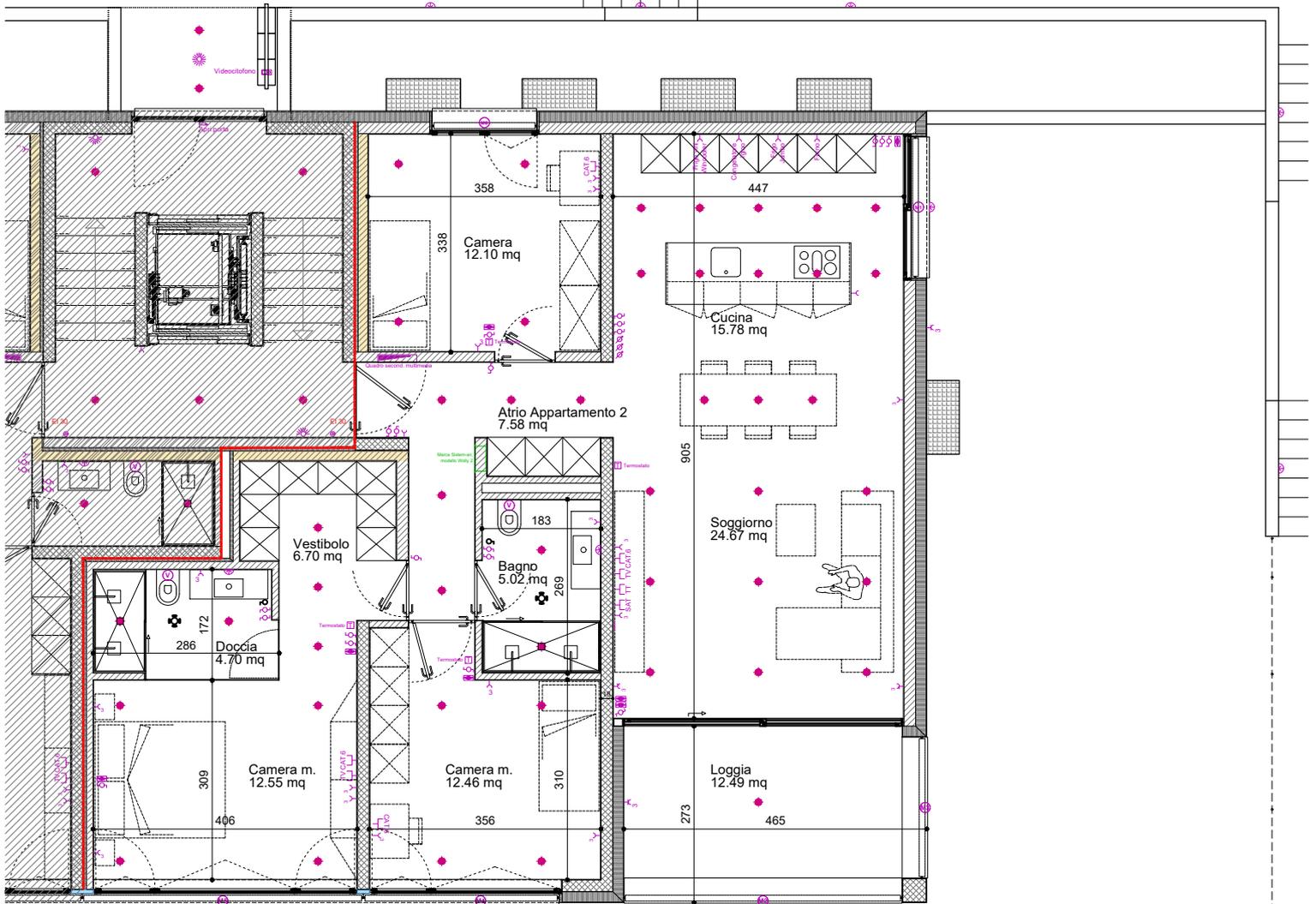


Residenza Gold mappale 387 RFD Pregassona  
Piano Terreno Appartamento 2 PT 4 ½ locali



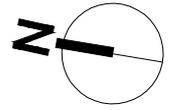
scala: 1:100

data: 27 maggio 2019



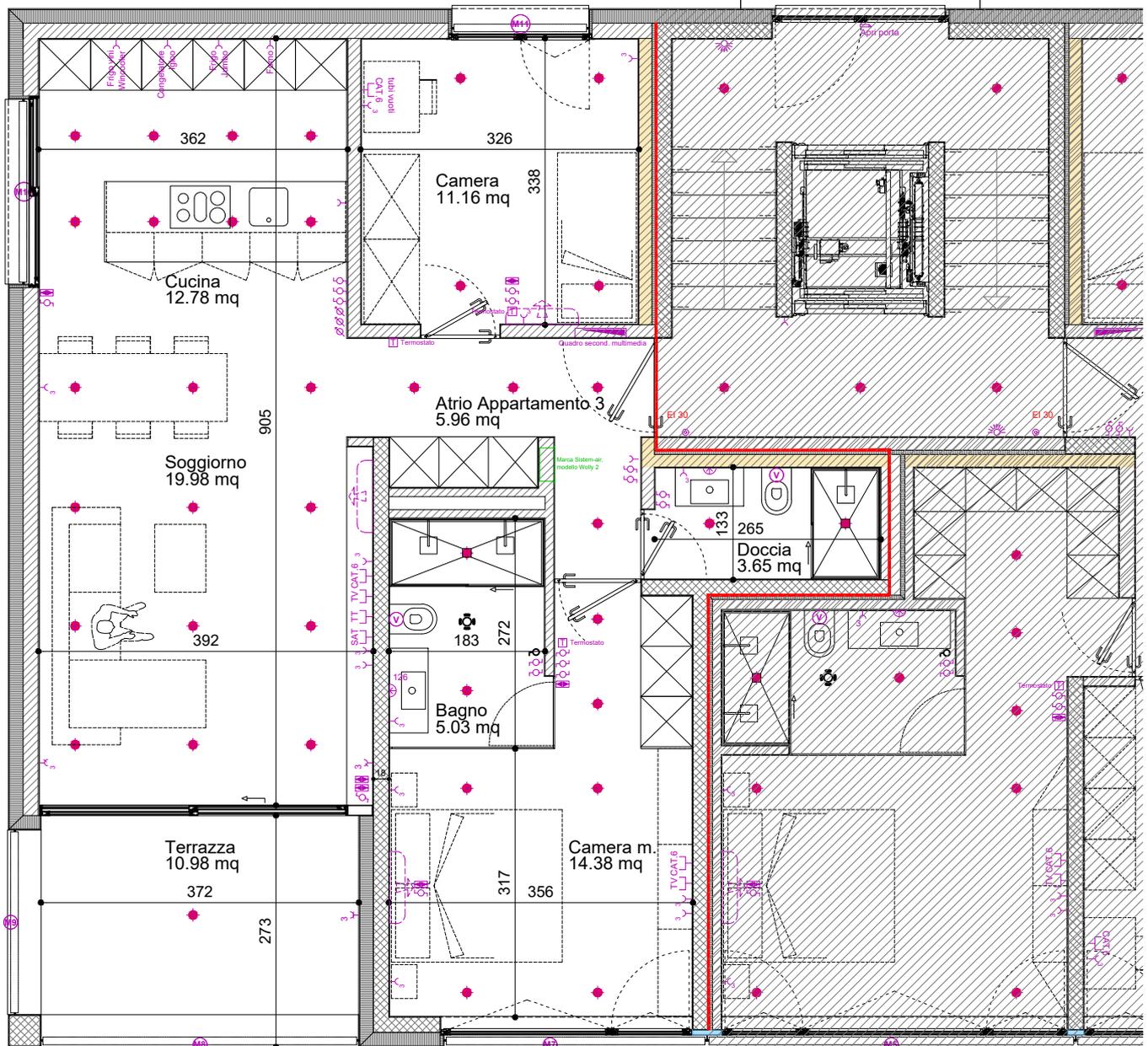
Giardino privato  
166.00 mq

Residenza Gold mappale 387 RFD Pregassona  
Piano Primo Appartamento 3 1P 3 1/2 locali

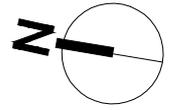


scala: 1:75

data: 27 maggio 2019

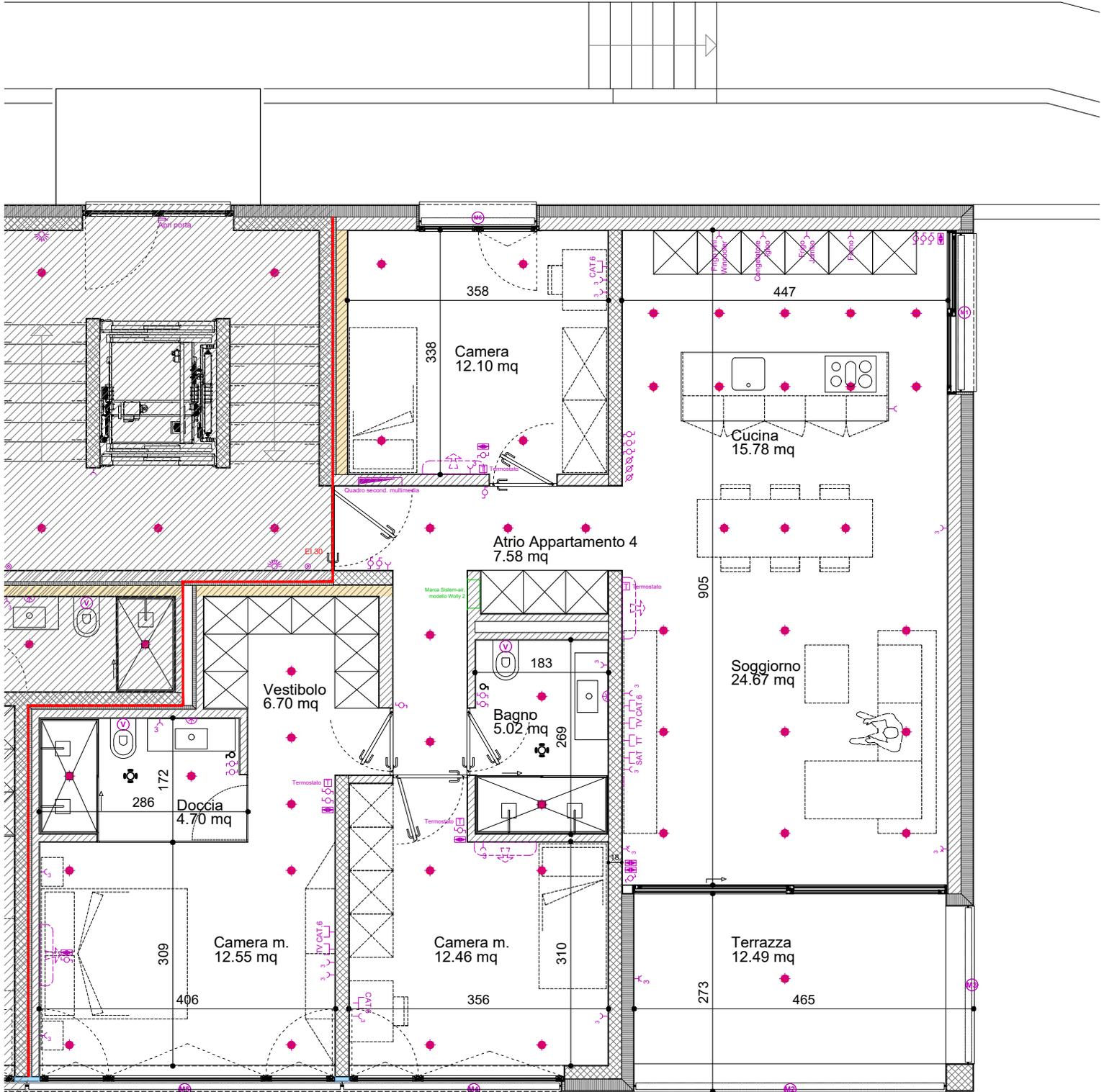


Residenza Gold mappale 387 RFD Pregassona  
Piano Primo Appartamento 4 1P 4 1/2 locali



scala: 1:75

data: 27 maggio 2019

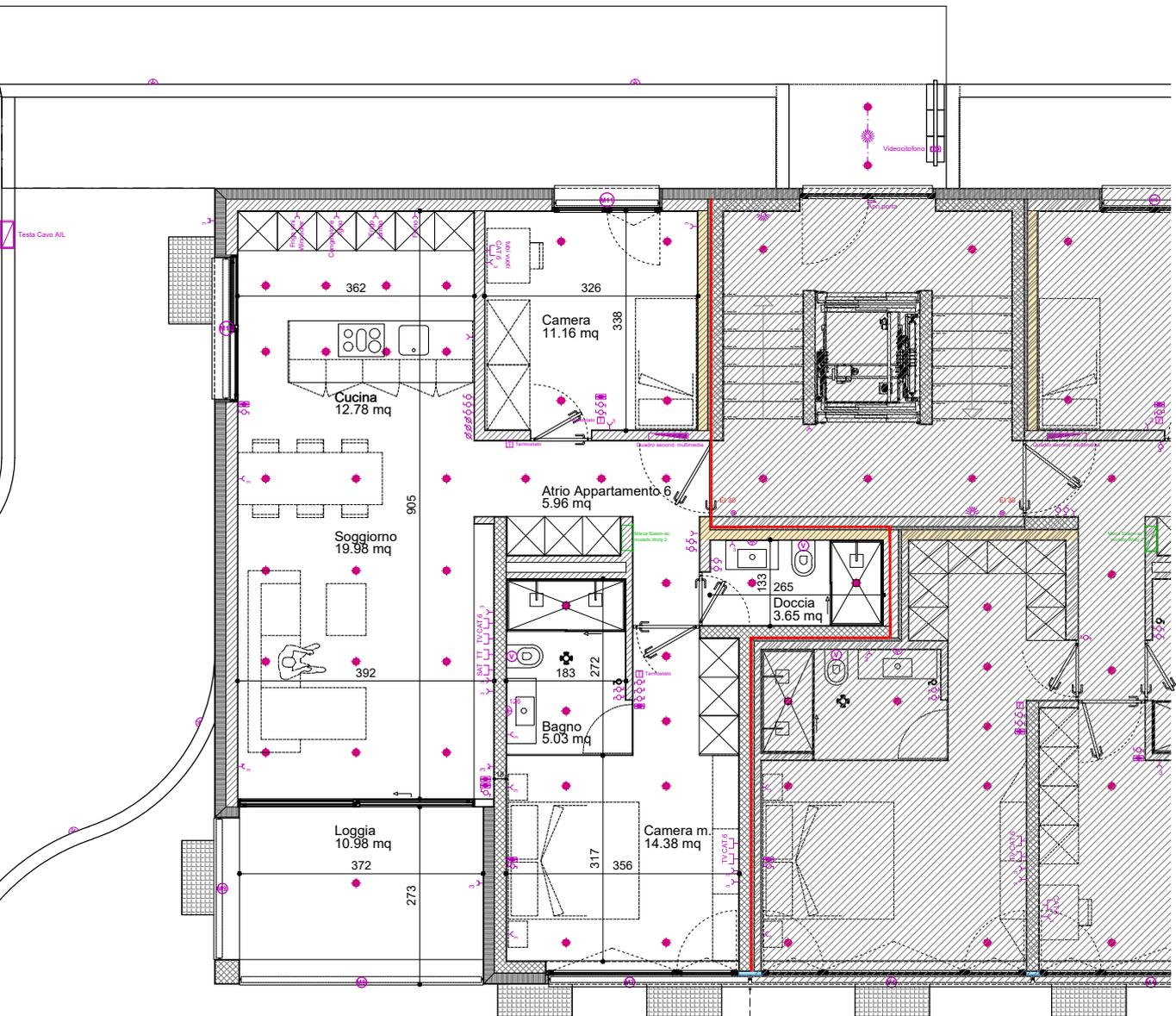
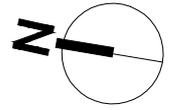




Residenza Silver mappale 387 RFD Pregassona  
Piano Terreno Appartamento 6 PT 3 1/2 locali

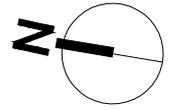
scala: 1:100

data: 27 maggio 2019



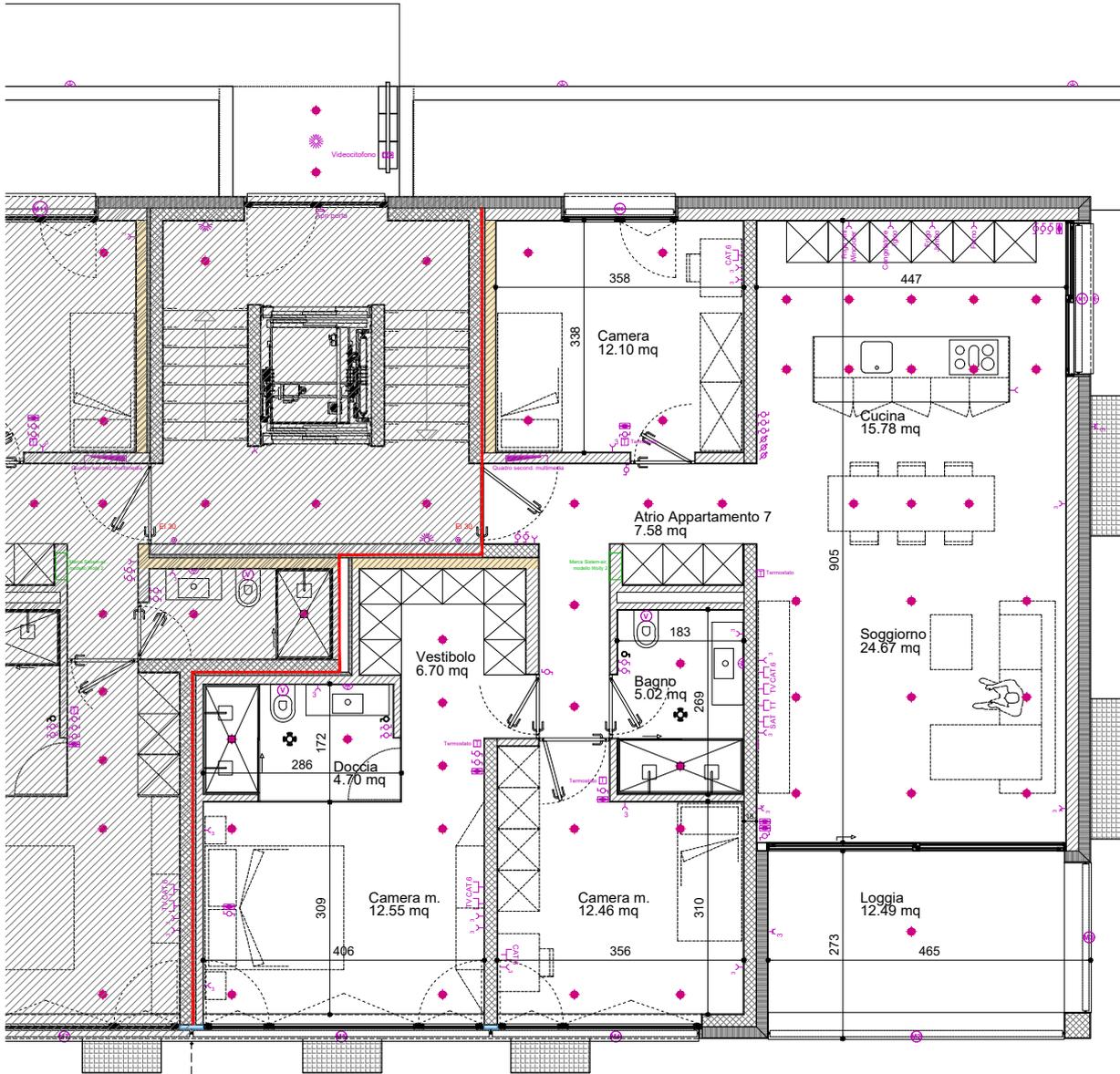
Giardino privato  
96.00 mq

Residenza Silver mappale 387 RFD Pregassona  
Piano Terreno Appartamento 7 PT 4 ½ locali



scala: 1:100

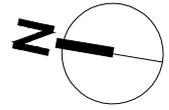
data: 27 maggio 2019



Giardino privato  
176.00 mq



Residenza Silver - **VARIANTE 5 ½ LOCALI**  
Piano Primo Appartamento 9 1P 5 ½ locali



scala: 1:75

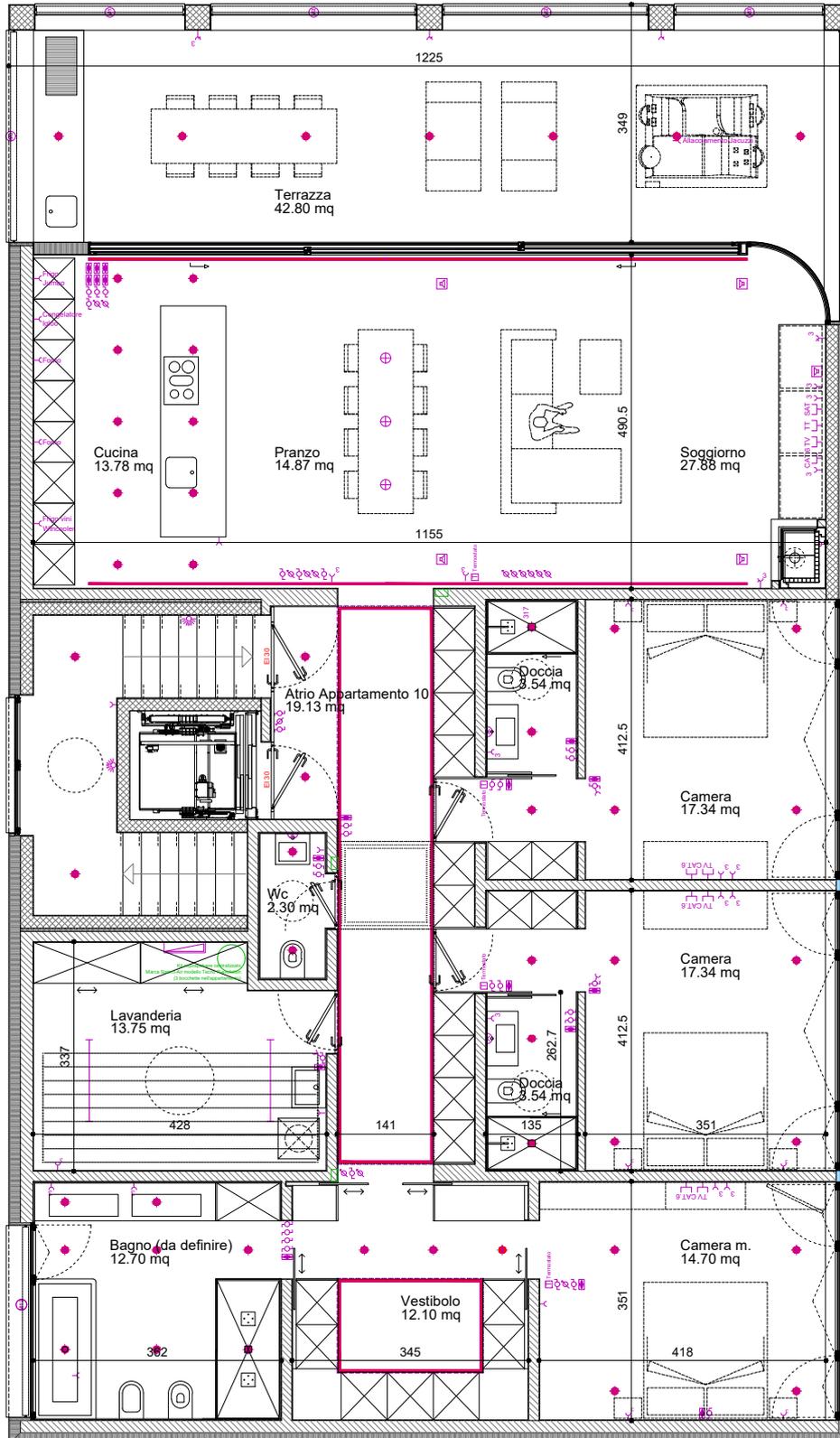
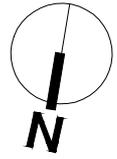
data: 27 maggio 2019



Residenza Silver mappale 387 RFD Pregassona  
Piano Attico Appartamento 10 2°P. 4 ½ locali

scala: 1:100

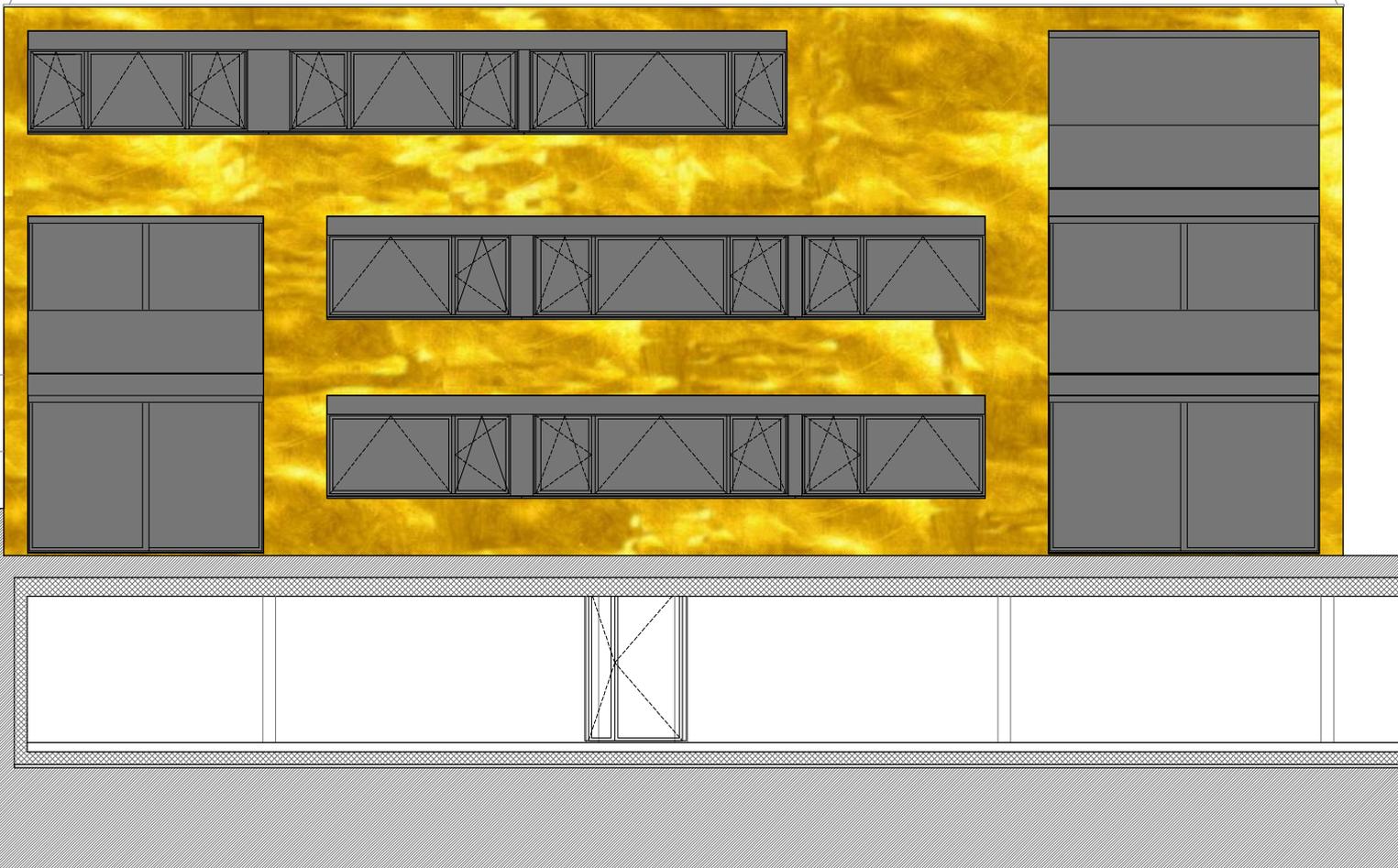
data: 27 maggio 2019



Residenza Gold mappale 387 RFD Pregassona  
Facciata Ovest

scala: 1:110

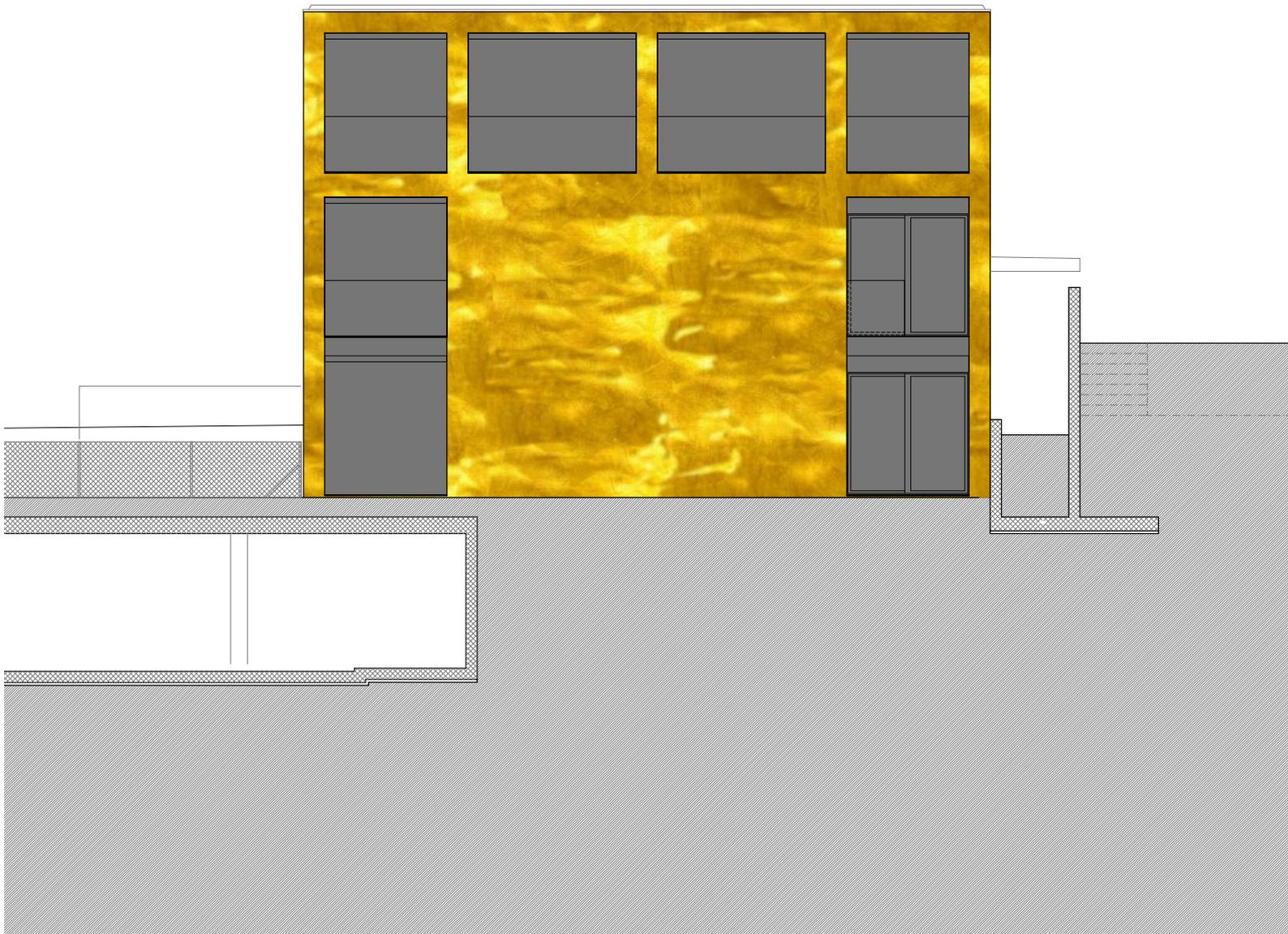
data: 27 maggio 2019



Residenza Gold mappale 387 RFD Pregassona  
Facciata Sud

scala: 1:110

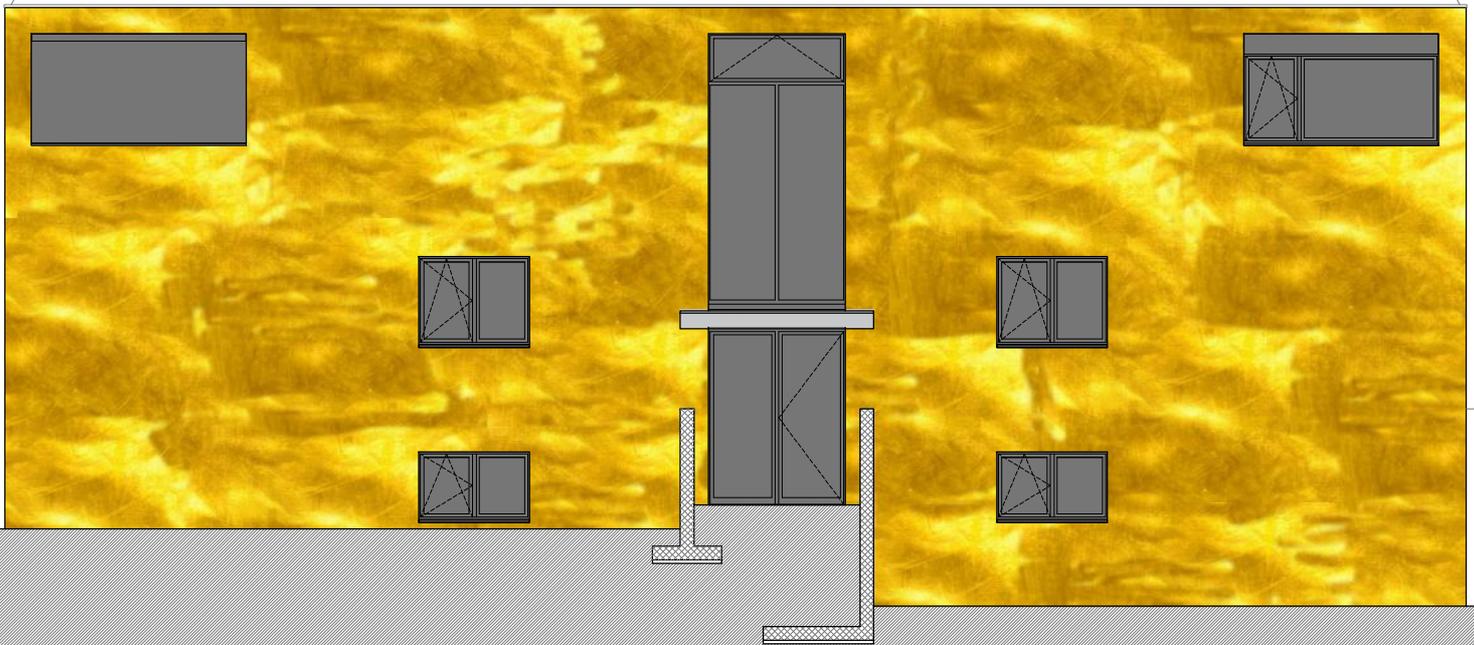
data: 27 maggio 2019



Residenza Gold mappale 387 RFD Pregassona  
Facciata Est

scala: 1:110

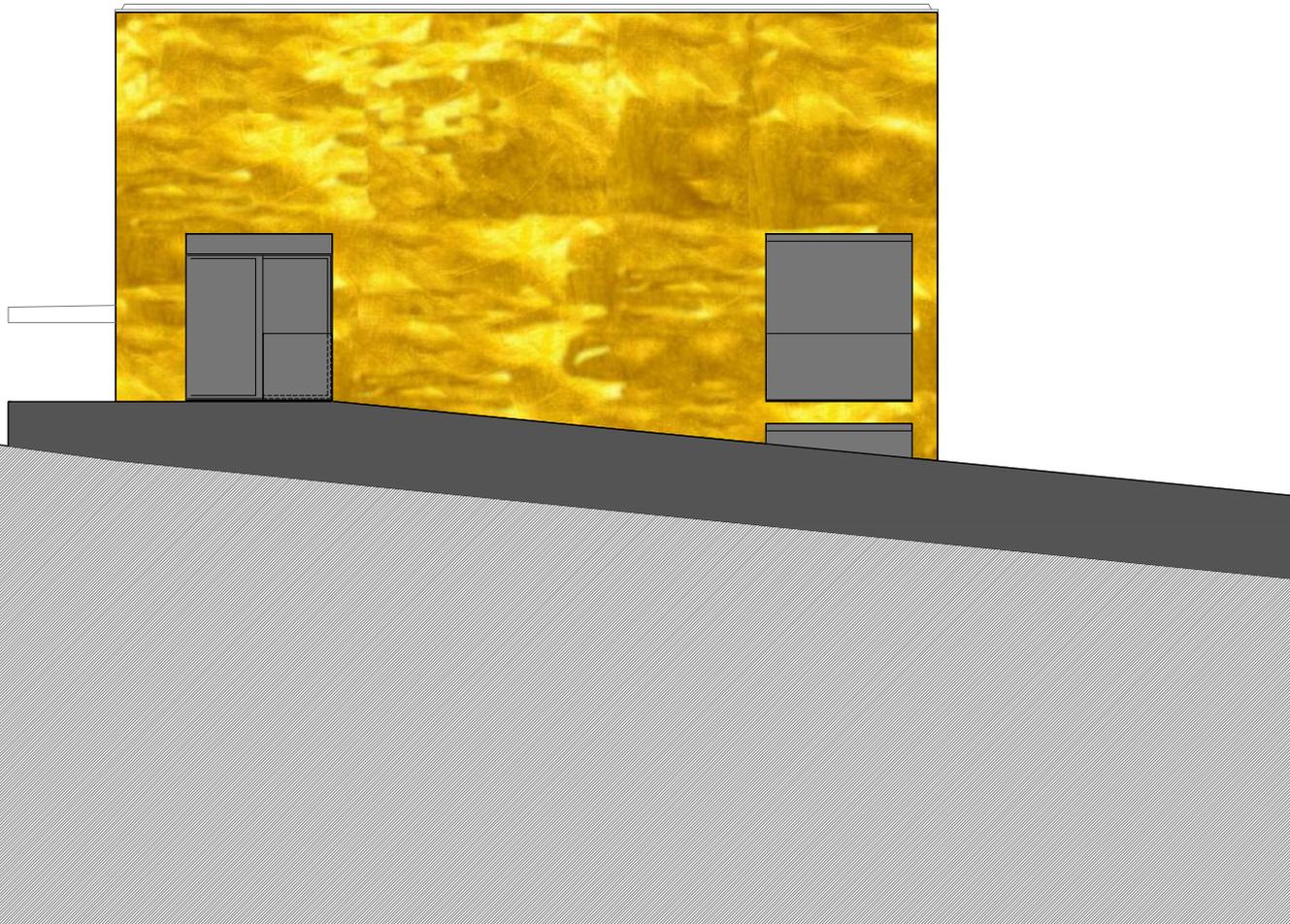
data: 27 maggio 2019



Residenza Gold mappale 387 RFD Pregassona  
Facciata Nord

scala: 1:110

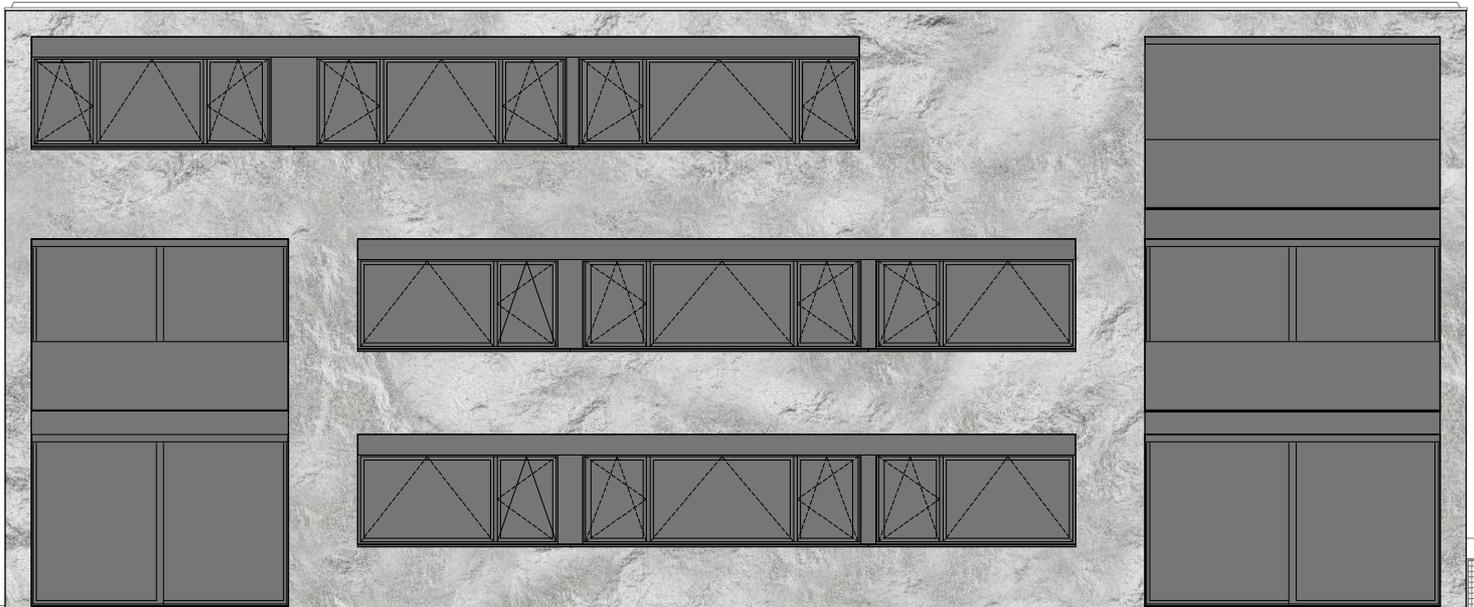
data: 27 maggio 2019



Residenza Silver mappale 387 RFD Pregassona  
Facciata Ovest

scala: 1:110

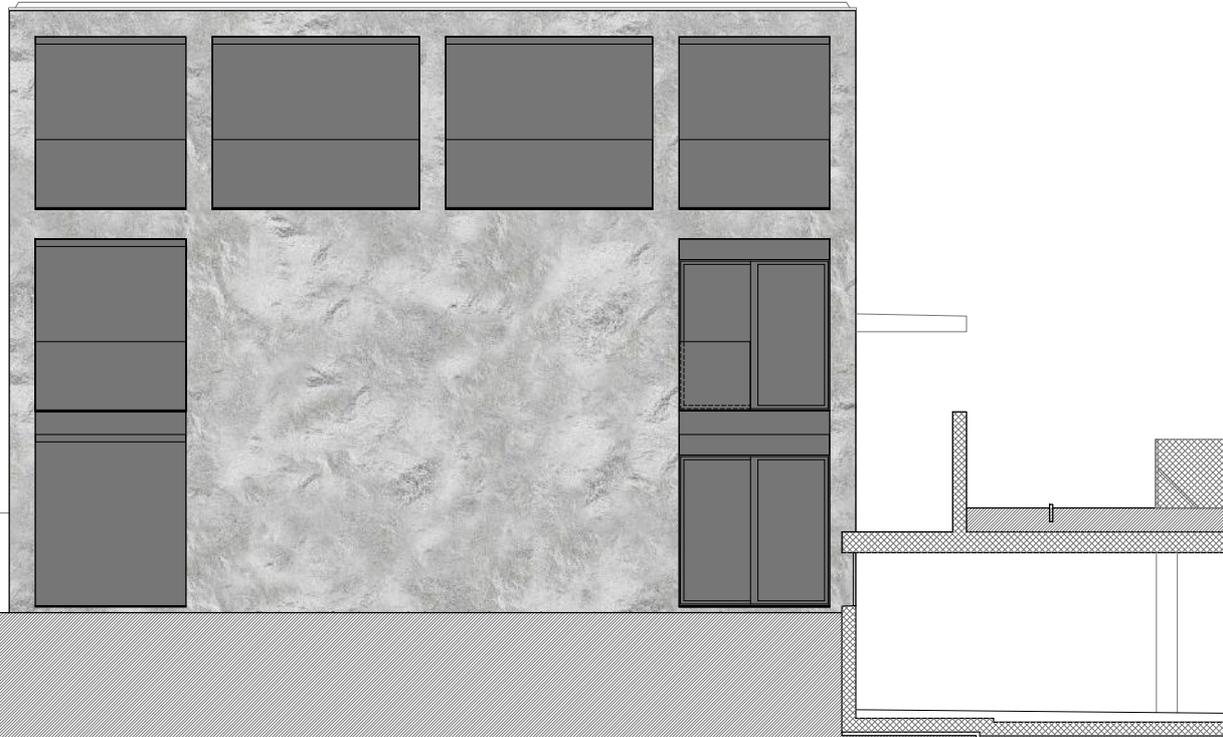
data: 27 maggio 2019



Residenza Silver mappale 387 RFD Pregassona  
Facciata Sud

scala: 1:110

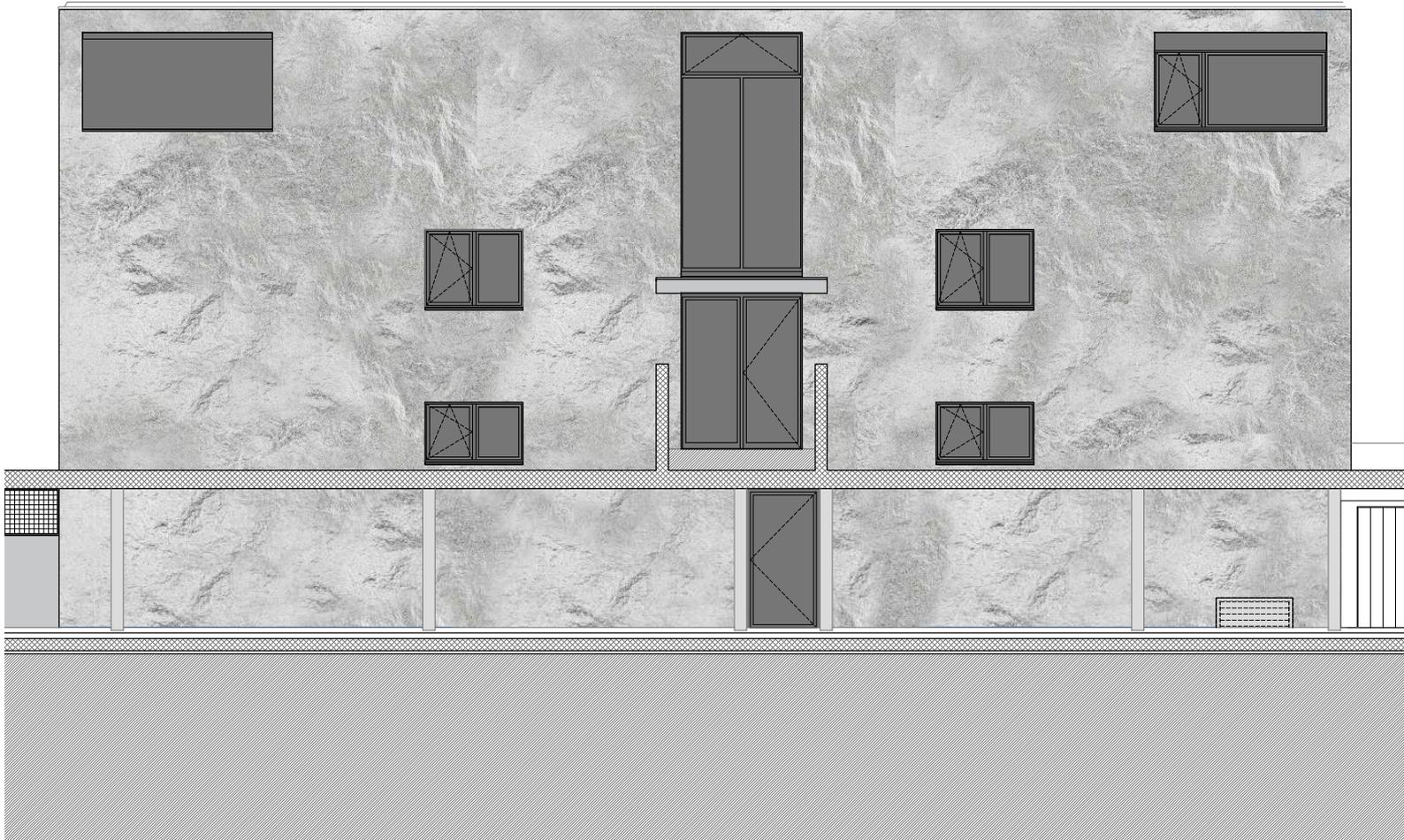
data: 27 maggio 2019



Residenza Silver mappale 387 RFD Pregassona  
Facciata Est

scala: 1:110

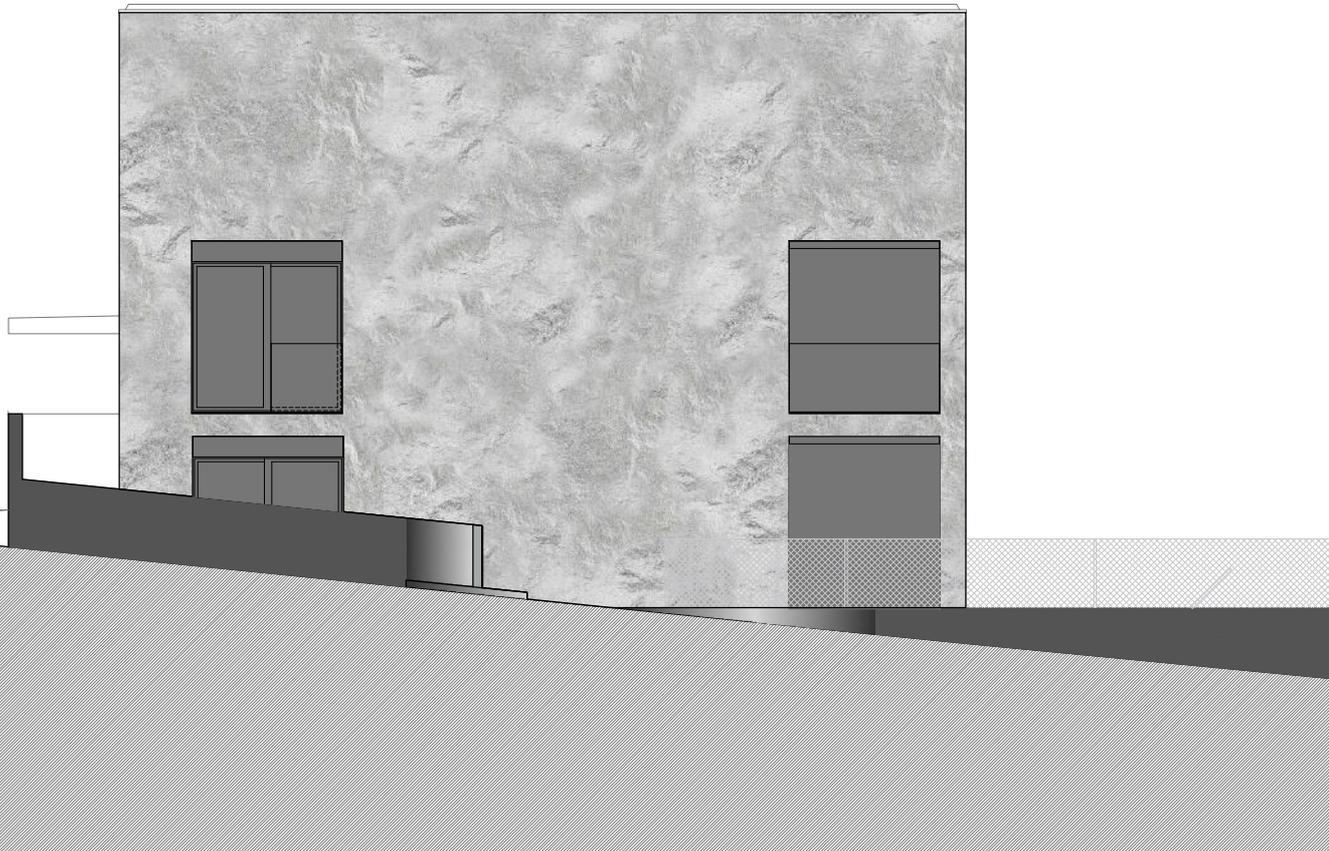
data: 27 maggio 2019



Residenza Silver mappale 387 RFD Pregassona  
Facciata Nord

scala: 1:110

data: 27 maggio 2019



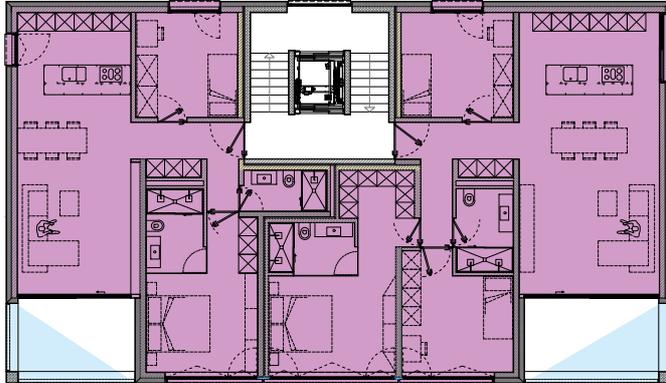
# Residenze Gold & Silver mapp. 387 Pregassona

## Piani Vendita

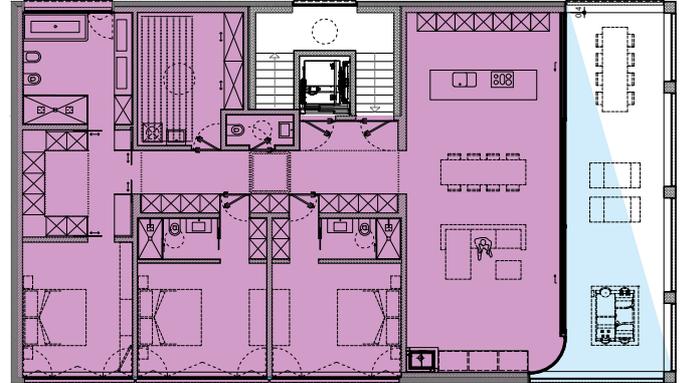
scala: adattata

data: 29 gennaio 2019

rev: 27 maggio 2019



APPARTAMENTI 3 1/2 + 4 1/2 (P.T. + 1° P.)



APPARTAMENTI 4 1/2 (2° P.)

### RESIDENZA GOLD

S.U.L. + 1/2 terrazza + 1/2 cantina e lavanderia				
	Appartam.	1° Posteggio compreso	2° Posteggio suppl.	Totale
2°P. (4 1/2)	2'142'000.--	60'000.--	60'000.--	2'262'000.--
1°P. (4 1/2)	1'057'500.--	60'000.--	60'000.--	1'177'500.--
1°P. (3 1/2)	817'500.--	60'000.--	--.--	877'500.--
P.T. (4 1/2)	1'092'000.--	60'000.--	60'000.--	1'212'000.--
P.T. (3 1/2)	840'000.--	60'000.--	--.--	900'000.--

2° P.  
9'000.-- fr/mq

1° P.  
7'500.-- fr/mq

P.T.  
7'000.-- fr/mq

### RESIDENZA SILVER

S.U.L. + 1/2 terrazza + 1/2 cantina lavanderia				
	Appartam.	1° Posteggio compreso	2° Posteggio suppl.	Totale
2°P. (4 1/2)	2'142'000.--	60'000.--	60'000.--	2'262'000.--
1°P. (4 1/2)	1'057'500.--	60'000.--	60'000.--	1'177'500.--
1°P. (3 1/2)	817'500.--	60'000.--	--.--	877'500.--
P.T. (4 1/2)	1'109'500.--	60'000.--	60'000.--	1'229'500.--
P.T. (3 1/2)	829'500.--	60'000.--	--.--	889'500.--

AUTORIMESSA 20 POSTI AUTO IL PROMOTORE GARANTISCE 2 POSTI AUTO PER OGNI APPARTAMENTO  
POSSIBILE ASSEGNAZIONE SUPPLEMENTARE SOLO IN CASO DI RINUNCIA DEL SECONDO POSTEGGIO DI ALTRE UNITÀ

### RESIDENZA GOLD

2° Piano 4 1/2

Appartamento	200.0 mq		
1/2 Terrazza	21.5 mq		
1/2 Cantina	10.5 mq		
Quota parte locale Fitness	6.0 mq		
Appartamento 2° P. 4 1/2	238.0 mq	x	9'000.-- fr./mq = 2'142'000.-- fr.

1° Piano 3 1/2

Appartamento	90.0 mq		
1/2 Terrazza	5.5 mq		
1/2 Cantina	7.5 mq		
Quota parte locale Fitness	6.0 mq		
Appartamento 1° P. 3 1/2	109.0 mq	x	7'500.-- fr./mq = 817'500.-- fr.

1° Piano 4 1/2

Appartamento	120.0 mq		
1/2 Terrazza	6.5 mq		
1/2 Cantina	8.5 mq		
Quota parte locale Fitness	6.0 mq		
Appartamento 1° P. 4 1/2	141.0 mq	x	7'500.-- fr./mq = 1'057'500.-- fr.

Piano Terreno 3 1/2

Appartamento	90.0 mq		
1/2 Terrazza	5.5 mq		
1/2 Cantina	7.5 mq		
Supplemento Giardino privato	11.0 mq	96.00 mq Giardino privato	
Quota parte locale Fitness	6.0 mq		
Appartamento P.T. 3 1/2	120.0 mq	x	7'000.-- fr./mq = 840'000.-- fr.

Piano Terreno 4 1/2

Appartamento	120.0 mq		
1/2 Terrazza	6.5 mq		
1/2 Cantina	8.5 mq		
Supplemento Giardino privato	15.0 mq	151.00 mq Giardino privato	
Quota parte locale Fitness	6.0 mq		
Appartamento P.T. 4 1/2	156.0 mq	x	7'000.-- fr./mq = 1'092'000.-- fr.

### RESIDENZA SILVER

2° Piano 4 1/2

Appartamento	200.0 mq		
1/2 Terrazza	21.5 mq		
1/2 Cantina	10.5 mq		
Quota parte locale Fitness	6.0 mq		
Appartamento 2° P. 4 1/2	238.0 mq	x	9'000.-- fr./mq = 2'142'000.-- fr.

1° Piano 3 1/2

Appartamento	90.0 mq		
1/2 Terrazza	5.5 mq		
1/2 Cantina	7.5 mq		
Quota parte locale Fitness	6.0 mq		
Appartamento 1° P. 3 1/2	109.0 mq	x	7'500.-- fr./mq = 817'500.-- fr.

1° Piano 4 1/2

Appartamento	120.0 mq		
1/2 Terrazza	6.5 mq		
1/2 Cantina	8.5 mq		
Quota parte locale Fitness	6.0 mq		
Appartamento 1° P. 4 1/2	141.0 mq	x	7'500.-- fr./mq = 1'057'500.-- fr.

Piano Terreno 3 1/2

Appartamento	90.0 mq		
1/2 Terrazza	5.5 mq		
1/2 Cantina	7.5 mq		
Supplemento Giardino privato	9.5 mq	111.00 mq Giardino privato	
Quota parte locale Fitness	6.0 mq		
Appartamento P.T. 3 1/2	118.5 mq	x	7'000.-- fr./mq = 829'500.-- fr.

Piano Terreno 4 1/2

Appartamento	120.0 mq		
1/2 Terrazza	6.5 mq		
1/2 Cantina	8.5 mq		
Supplemento Giardino privato	17.5 mq	176.00 mq Giardino privato	
Quota parte locale Fitness	6.0 mq		
Appartamento P.T. 4 1/2	158.5 mq	x	7'000.-- fr./mq = 1'109'500.-- fr.

Residenze Gold & Silver mapp. 387 Pregassona  
Facciate Vendita

scala: adattata

data: 29 gennaio 2019

rev.: 27 maggio 2019

**Attico 4 ½ 2° P.**  
**2'260'000.-- fr.**  
compresi 2 posteggi

**3 ½ 1° P.**  
**880'000.-- fr.**  
compreso 1 posteggio

**4 ½ 1° P.**  
**1'180'000.-- fr.**  
compresi 2 posteggi

**4 ½ P.T.**  
**1'215'000.-- fr.**  
compresi 2 posteggi e giardino privato

**VENDUTO**

**Attico 4 ½ 2° P.**  
**2'260'000.-- fr.**  
compresi 2 posteggi

**3 ½ 1° P.**  
**880'000.-- fr.**  
compreso 1 posteggio

**3 ½ P.T.**  
**890'000.-- fr.**  
compreso 1 posteggio  
e giardino privato

**4 ½ P.T.**  
**1'230'000.-- fr.**  
compresi 2 posteggi e giardino privato

**VENDUTO**