



Il villaggio di Paperopoli



Il villaggio di Paperopoli

Residenza Qui
Residenza Quo
Residenza Qua



3 palazzine plurifamiliari con ognuna
9 appartamenti ubicate in
Via Motto d'Arbino
6517 Arbedo

fidaris sa

CONSULENZA SOCIETARIA E TRIBUTARIA

Via F. Pelli 2
CH-6900 Lugano



091 911.40.40



091 911.40.49



info@fidaris.ch
www.fidaris.ch



Committente

Pietro Dell'Era e Marco Marcionelli
c/o Fidaris SA
Via F. Pelli 2
CH-6900 Lugano

Vendita e consulenza

Fidaris SA
Via F. Pelli 2
Casella postale 5614
CH-6901 Lugano
Tel. 091 911.40.40
Fax 091 911.40.49
GSM 079 331 41 14
e-mail: info@fidaris.ch

Contenuto:

<u>Ubicazione</u>	3
<u>Cartina</u>	4
<u>Un'offerta attrattiva</u>	5
<u>Prezzi di vendita</u>	6
<u>Prestazioni incluse</u>	9
<u>Prestazioni non incluse</u>	10
<u>Informazioni generali/Termini di consegna</u>	11
<u>Tipologia degli appartamenti</u>	12
<u>Caratteristiche tecniche della costruzione</u>	13
<u>Breve descrizione</u>	15
<u>Planimetrie</u>	18

fidaris sa

CONSULENZA SOCIETARIA E TRIBUTARIA

Via F. Pelli 2
CH-6900 Lugano



091 911.40.40



091 911.40.49



info@fidaris.ch
www.fidaris.ch



Ubicazione

Arbedo



Arbedo-Castione è un comune del distretto di Bellinzona, formato dai due nuclei abitati di Arbedo (comprendente la frazione di Molinazzo) e Castione, siti ai due lati del fiume Moesa nel punto della sua confluenza con il fiume Ticino. Alla fine del 2009 contava 4'221 abitanti, distribuiti su un territorio di poco meno di 22 chilometri quadrati.

Abitare

Abitare vicino al centro di Bellinzona.

In Via Motto d'Arbino, edificiamo 3 palazzine, ognuna di 9 appartamenti in condominio di 2 ½, 3 ½ e 4 ½ locali.

Il fondo si trova in una zona tranquilla, centrale e residenziale di Arbedo. A poca distanza troviamo il centro del paese con municipio, asilo, scuole elementari, banca, negozi, ecc. Lungo il fiume vi è inoltre un bellissimo parco giochi per bambini e passeggiate.

Il fondo risulta ben servito dai mezzi pubblici. E' completamente urbanizzato e dispone di tutte le necessarie infrastrutture.

Nonostante le tranquille caratteristiche, i collegamenti stradali risultano facilitati dalla vicinanza dello svincolo autostradale di Bellinzona Nord come pure quelli ferroviari di Bellinzona e la nuova stazione di Castione.

fidaris sa

CONSULENZA SOCIETARIA E TRIBUTARIA

Via F. Pelli 2
CH-6900 Lugano



091 911.40.40



091 911.40.49



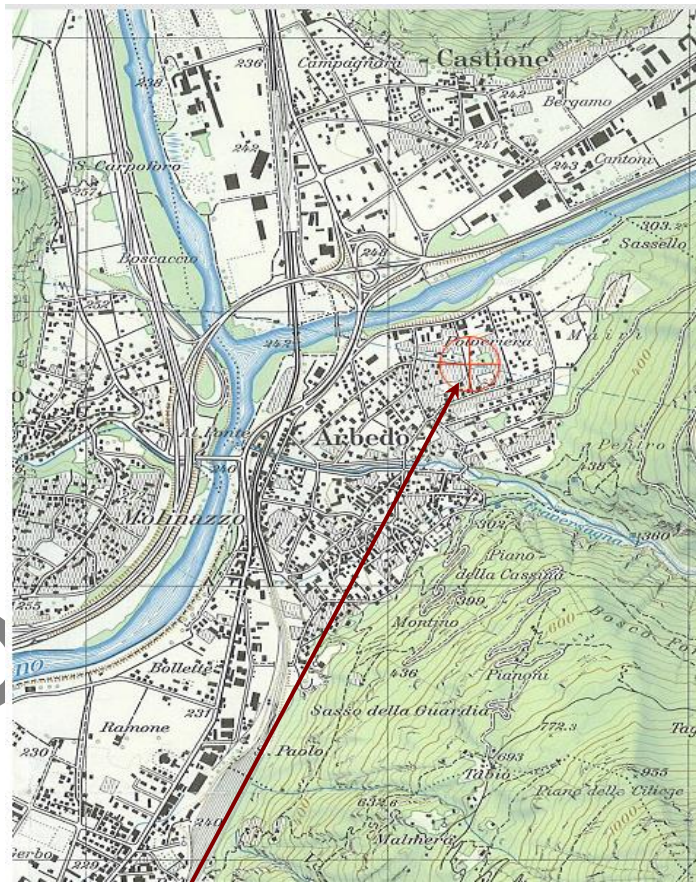
info@fidaris.ch
www.fidaris.ch



Cartina topografica

es

Arbedo, Via Motto d'Arbino



fid



fidaris sa

CONSULENZA SOCIETARIA E TRIBUTARIA

Via F. Pelli 2
CH-6900 Lugano



091 911.40.40



091 911.40.49



info@fidaris.ch
www.fidaris.ch



Un'offerta attrattiva

Esecuzione

- Offerta di appartamenti spaziosi
 - . Appartamenti: 2 ½ locali superficie lorda da 57.2 m2
 - . Appartamenti: 3 ½ locali superficie lorda da 88.5 m2
 - . Appartamenti: 4 ½ locali superficie lorda da 137.1 m2
- Pavimenti in piastrelle in soggiorno/pranzo/atrio e cucina e pavimenti in parquet nelle camere
- Cucina confortevole con piano di lavoro e frontale in pietra naturale
- Apparecchi pregiati della V-Zug
- Apparecchi sanitari moderni e pregiati
- Riscaldamento a pavimento
- Grandi vetrate nel soggiorno
- Grandi terrazze coperte oppure giardino privato (PT).

Posizione

- Abitare vicino al centro in zona tranquilla e residenziale, con una particella boschiva in proprietà
- Collegamenti bus e negozi nelle immediate vicinanze.

fidaris sa





Prezzi di vendita

Il Villaggio di Paperopoli

9 Appartamenti in condominio

Blocco A

Pianterreno sup. lorda Prezzo di vendita			
1. Piano sup. lorda Prezzo di vendita	4 ½ locali m2 137.3 CHF 585'000		
2. Piano sup. lorda Prezzo di vendita			

Superficie lorda

Superficie compreso mezzo spessore muro di facciate, pareti vano scale, pareti di separazione appartamenti, metà terrazza.

Cantina

Ad ogni appartamento è assegnata una cantina compresa nel prezzo di vendita.

Parcheggi sotterranei
Parcheggi sotterranei doppi
Parcheggi esterni

11 posti auto a CHF 25'000
3 posti auto a CHF 45'000

fidaris sa

CONSULENZA SOCIETARIA E TRIBUTARIA

Via F. Pelli 2
CH-6900 Lugano



091 911.40.40



091 911.40.49



info@fidaris.ch
www.fidaris.ch



Prezzi di vendita

Il Villaggio di Paperopoli

9 Appartamenti in condominio

Blocco B

Pianterreno sup. lorda Prezzo di vendita			
1. Piano sup. lorda Prezzo di vendita	4 ½ locali m2 137.1 CHF 585'000		
2. Piano sup. lorda Prezzo di vendita			

Superficie lorda

Superficie compreso mezzo spessore muro di facciate, pareti vano scale, pareti di separazione appartamenti, metà terrazza.

Cantina

Ad ogni appartamento è assegnata una cantina compresa nel prezzo di vendita.

Parcheggi sotterranei
Parcheggi sotterranei doppi
Parcheggi esterni

11 posti auto a CHF 25'000
3 posti auto a CHF 45'000

fidaris sa

CONSULENZA SOCIETARIA E TRIBUTARIA

Via F. Pelli 2
CH-6900 Lugano



091 911.40.40



091 911.40.49



info@fidaris.ch
www.fidaris.ch



Prezzi di vendita

Il Villaggio di Paperopoli

9 Appartamenti in condominio

Blocco C

Pianterreno sup. lorda Prezzo di vendita	4 ½ locali m2 137.1	3 ½ locali m2 88.9	4 ½ locali m2 137.1
1. Piano sup. lorda Prezzo di vendita	4 ½ locali m2 137.1	3 ½ locali m2 88.9	4 ½ locali m2 137.1
2. Piano sup. lorda Prezzo di vendita	4 ½ locali m2 137.1	3 ½ locali m2 88.9	4 ½ locali m2 137.1

Superficie lorda

Superficie compreso mezzo spessore muro di facciate, pareti vano scale, pareti di separazione appartamenti, metà terrazza.

Cantina

Ad ogni appartamento è assegnata una cantina compresa nel canone di locazione.

**Parcheggi sotterranei
Parcheggi sotterranei doppi
Parcheggi esterni**

fidaris sa

CONSULENZA SOCIETARIA E TRIBUTARIA

Via F. Pelli 2
CH-6900 Lugano



091 911.40.40



091 911.40.49



info@fidaris.ch
www.fidaris.ch



Prestazioni incluse

Quota terreno e bosco.

Costi di misurazione.

Urbanizzazione con tutti gli allacciamenti.

Tasse per la licenza di costruzione.

Tutte le tasse di allacciamento per canalizzazione, acqua, gas, elettricità.

Tutti i lavori di costruzione grezza, lavori di installazione e lavori esterni.

Tutte le installazioni e provvedimenti prescritti dalle istanze competenti come polizia del fuoco, ufficio protezione civile.

Tutti gli onorari per l'edificazione dell'opera (impresa generale, geologo, geometra, architetto, ingegnere e progettisti specializzati).

Interessi sul credito di costruzione.

I premi per l'assicurazione per il periodo di costruzione.

I costi per il notaio e l'iscrizione a registro fondiario per le precedenti regolamentazioni (p.e. mutazioni interne, servitù, intavolazione della PPP (Proprietà Per Piani), regolamenti PPP, regolamento dell'amministrazione, quota parte terreno e autorimessa).

IVA (imposta sul valore aggiunto).

Tutti i lavori di qualsiasi genere non previsti sui piani di dettaglio o nel descrittivo ma necessari alla costruzione, in special modo disposizioni da parte delle autorità per permettere una consegna "chiavi in mano" e corrispondente al suo scopo.

fidaris sa

CONSULENZA SOCIETARIA E TRIBUTARIA

Via F. Pelli 2
CH-6900 Lugano



091 911.40.40



091 911.40.49



info@fidaris.ch
www.fidaris.ch



Prestazioni non incluse

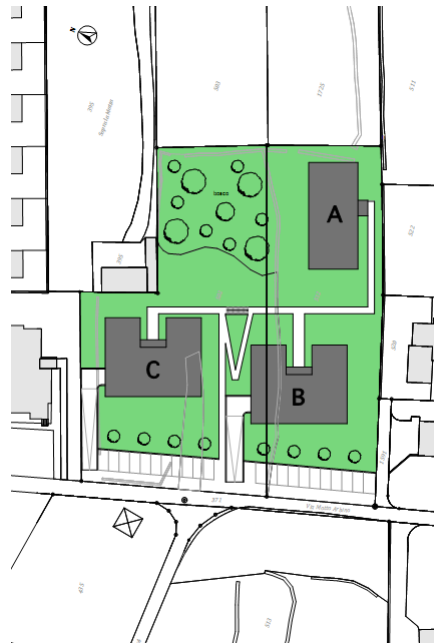
Differenze di costi in caso di modifiche di ordinazione e onorari.

I costi per l'atto notarile e l'iscrizione a registro fondiario del rogito.

I costi per l'emissione di cartelle ipotecarie.

Eventuali nuove tasse pubbliche e imposte finora non conosciute.

Contributi di costruzione.





Informazioni generali/Termini di consegna

Autorimessa

L'attribuzione dei parcheggi è decisa da Fidaris SA, tenendo in considerazione le preferenze degli acquirenti.

Diritti di usufrutto/Servitù

Le servitù necessarie alla costruzione vengono regolate dall'impresa generale e iscritte a registro fondiario. Si tratta in particolare di diritti di passaggi pedonali, passaggi veicolari, servitù (passaggio di tubazioni, elettricità, ecc.), diritto di utilizzo per l'autorimessa, parcheggi esterni, posto container, bosco, così come quelle non citate ma necessarie per l'edificazione, e anche le prescrizioni di tutte le competenti autorità. In tal modo, alla fine dei lavori la parte giuridica è regolata nella sua completezza.

Termine di consegna

Gli appartamenti sono in fase di finitura e possono essere consegnati entro poche settimane.

fidaris sa

fidaris sa

CONSULENZA SOCIETARIA E TRIBUTARIA

Via F. Pelli 2
CH-6900 Lugano



091 911.40.40



091 911.40.49



info@fidaris.ch
www.fidaris.ch



Tipologia degli appartamenti

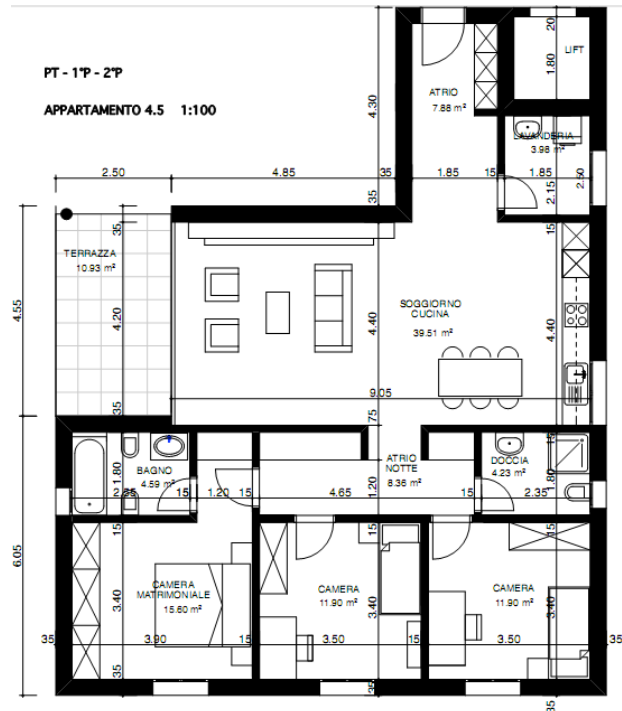
I costi degli appartamenti sono stati calcolati in base al progetto con delle finiture medio-superiori.

Per ogni singolo appartamento sarà possibile – entro certi limiti - una scelta personalizzata dei materiali e delle finiture. Anche il numero e la disposizione dei locali è parzialmente flessibile e permette eventualmente di adattarsi alle singole esigenze.

La zona giardino sarà livellata e sistemata a tappeto verde.

Viali d'accesso con asfalto e lastre di pavimentazione tipo sagomati o simili.

Eventuali cambiamenti di finiture, impiantistica, ecc. saranno conguagliati sulla base di una tabella dei prezzi dei prodotti offerti.





Caratteristiche tecniche della costruzione

Strutture principali

Platea e fondazioni piano cantinato, muri portanti in cemento armato e/o cotto, solette e scale in cemento armato. Tavolati divisori in cotto intonacati al civile o cartongesso.

Riscaldamento e ventilazione

Per la produzione di calore è prevista l'installazione di una termopompa. Distribuzione principale tramite condotte in acciaio e sistema di riscaldamento a pavimento a bassa temperatura con tubi contro la diffusione di ossigeno e contatori di calore.

Impianto sanitario

Condotte sanitarie principali in acciaio inox e distribuzione a partire dai collettori all'interno degli appartamenti in plastica con guaine di protezione (tipo Sanipex). Scarichi in soletta e colonne in PVC isolati fonicamente.

Impianto elettrico

Entrata principale a mezzo cavo sotterraneo. Quadro con valvole principali. Prese per luce e forza, interruttori e attacco lampade, spot nella cucina e atrio entrata appartamenti. Idem per impianto telefono, nel soggiorno e in una camera. Videocitofono.





Caratteristiche tecniche della costruzione

Serramenti

Serramenti in PVC, ante e aperture secondo disegno. Porta d'ingresso afona con cilindro tipo Kaba 20 antistrappo.

Protezioni solari

Lamelle in alluminio tipo VR90 termolaccate con comando a motore.

Cucine

La fornitura e posa della cucina è compresa. E' posta comunque libera scelta al compratore per una scelta personalizzata (valore cucina).

Cucina disponibile in 8 colori, spessore ante 20 mm.

CHF 18'000.- per il 4 ½ locali

CHF 15'000.- per il 3 ½ locali

CHF 12'000.- per il 2½ locali

In caso di rinuncia alla fornitura della cucina, verrà bonificato all'acquirente un importo di:

CHF 9'000.- per il 4 ½ locali

CHF 7'000.- per il 3 ½ locali

CHF 6'000.- per il 2 ½ locali

Opere da falegname

Porte interne con telaio in metallo laccate e anta in laminato con colore a scelta. Altre esecuzioni a richiesta. Un armadio a muro nell'atrio è compreso nei prezzi.

Pavimenti e rivestimenti

Pavimenti in piastrelle di ceramica porcellanato monocottura nella zona giorno, bagni e lavanderia. Pavimenti in parquet nelle camere. Rivestimenti nei bagni con piastrelle smaltate fino all'altezza di 180 cm.

fidaris sa

CONSULENZA SOCIETARIA E TRIBUTARIA

Via F. Pelli 2
CH-6900 Lugano



091 911.40.40



091 911.40.49



info@fidaris.ch
www.fidaris.ch



Breve descrizione

Nella breve descrizione sono definite le specifiche essenziali dei materiali e dei locali degli appartamenti, dei vani comuni dell'edificio come pure della sistemazione esterna.

Va osservato che i materiali sono di ottima qualità e i prezzi al dettaglio sono favorevoli grazie alle condizioni sull'insieme delle ordinazioni. Variazioni sostanziali di materiali da parte del proprietario possono quindi, a seconda dei risultati delle scelte, indurre ad una variazione dei costi.

In seguito sono elencati i prezzi medi di dettaglio che valgono come prezzo netto per prodotti posati (superficie effettiva), lavori accessori, zoccolini, supplementi e giunti come anche l'IVA (imposta sul valore aggiunto).

Modifiche o ordinazioni aggiuntive da parte dell'acquirente per questo descrittivo possono generare maggior o minor costi. In caso di cambiamento di materiali o prodotti, Fidaris SA propone all'acquirente prodotti dello stesso valore.

Tutte le finiture dell'acquirente sono da eseguire da parte degli artigiani incaricati dall'impresa generale per l'edificazione (protezione rumore, responsabilità garanzie).

Per le parti comuni, le terrazze e le cantine/lavanderie Fidaris SA prevede un materiale idoneo e, per motivi di estetica, uguale per tutti.

Appartamenti

Pavimenti

Soggiorno/Pranzo, Camere, Atrio, Corridoio

Piastrelle come da campionatura.

Zoccolini in rovere o piastrella.

Prezzo medio in posa pavimenti CHF 110.--/m2 (comprese fughe, zoccolini, taglio, ecc.).

Cucina

Piastrelle come da campionatura.

Zoccolini in rovere o piastrella.

Prezzo medio in posa pavimenti CHF 110.--/m2 (comprese fughe, zoccolini, taglio, ecc.).





Bagni, docce

Piastrelle come da campionatura.
Rivestimenti Fr. 100 /m2 in posa.

Terrazze

Piastrelle dimensioni scelte dall'impresa generale.
Zoccolini ricavati dalle piastrelle identiche al pavimento.

Pareti

Soggiorno/Pranzo, Camere,
Atrio
Corridoio
Cucina

Stabilitura grana 1.5 mm.

Soffitti

Tutti i locali

Finitura in gesso tinteggiato.

Bagni/docce

Stabilitura grana 1.5 mm.

Cucina

Mobili cucina

Elementi norma 60 cm (EU), ante e fianchi in laminato struttura fine, su tutti i lati bordo ABS, spessore dell'anta 19 mm.

Colonne, base e pensili con ante chiusura soft, estraibili e cassetti con chiusura soft, ripiani regolabili in altezza.

Colore da collezione fornitore circa 15 colori.

Piano di lavoro e rivestimento in granito con intaglio per vetroceramica e lavello con bordo.

Elettrodomestici

Apparecchi della V-Zug.





Corridoi/Locali disponibili
Cantine

Pavimento	Piastrelle dimensioni 30 x 30 cm.
Pareti	Calcestruzzo o silicio calcare tinteggiato.
Soffitti	Calcestruzzo tinteggiato.
Porte	Porte di metallo con lamiera forata zincata, predisposta per cilindro „Kaba“ combinato con porta appartamenti.
Tecnica	Sistema areazione: Cantine/disponibili/locali tecnici verranno ventilati in modo naturale tramite pozzi luce.

Autorimessa
Automobili

Posteggi appartamenti in autorimessa come da piano.

Moto/Biciclette

Spazio adibito al posteggio di moto e biciclette.

Accesso

Portone con automatismo, chiave e telecomando (1 trasmettitore/posteggio).

