

Palazzo Pigreco



Palazzo Pigreco – Giubiasco  
14 appartamenti da 2.5 a 5.5 locali  
Angolo Via al Ticino/Via Monte Ceneri

(Versione febbraio 2015)

*fidaris sa*

CONSULENZA SOCIETARIA E TRIBUTARIA

Via F. Pelli 2  
CH-6900 Lugano

Weinberghöhe 27  
6300 Zug



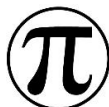
091 911.40.40



091 911.40.49



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



## Palazzo Pigreco

### Committente

**Pietro Dell'Era e Paolo Solcà**  
c/o Fidarit SA  
Weinberghöhe 27  
CH-6300 Zug

### Impresa generale

**Hoperae GmbH**  
Sumpfstrasse 15  
6312 Steinhausen

### Progettista e direzione lavori

**ARchitettura & design Sagl**  
Via Canonica 12  
CH-6900 Lugano

### Vendita e consulenza

**Fidarit SA**  
Via F. Pelli 2  
Casella postale 5614  
CH-6901 Lugano

**Succursale**  
Weinberghöhe 27  
CH-6300 Zug

Tel. 091 911 40 40  
Fax 091 911 40 49  
GSM 079 331 41 14  
e-mail: [info@fidaris.ch](mailto:info@fidaris.ch)

### Contenuto:

|  |    |
|--|----|
| Ubicazione                                 | 3  |
| Cartina                                    | 4  |
| Un'offerta attrattiva                      | 5  |
| Prezzi di vendita                          | 6  |
| Prestazioni incluse                        | 8  |
| Prestazioni non incluse                    | 9  |
| Informazioni generali/Termini di consegna  | 10 |
| Tipologia degli appartamenti               | 11 |
| Caratteristiche tecniche della costruzione | 12 |
| Breve descrizione                          | 15 |
| Planimetrie                                | 18 |

*fidaris sa*

CONSULENZA SOCIETARIA E TRIBUTARIA

Via F. Pelli 2  
CH-6900 Lugano

Weinberghöhe 27  
6300 Zug



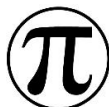
091 911.40.40



091 911.40.49



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



## Palazzo Pigreco

### Ubicazione

#### Giubiasco



**Giubiasco** è un borgo di grande tradizione storica in particolare a seguito della sua posizione geografica, attualmente è uno dei più popolosi Comuni del Cantone, dopo le Città di Bellinzona, Locarno e Lugano. E' un borgo a carattere residenziale, che ha progressivamente sostituito la sua vocazione rurale, con una popolazione che nel nuovo millennio ha superato gli 8'000 abitanti.

#### Abitare

Abitare vicino al centro di Giubiasco.

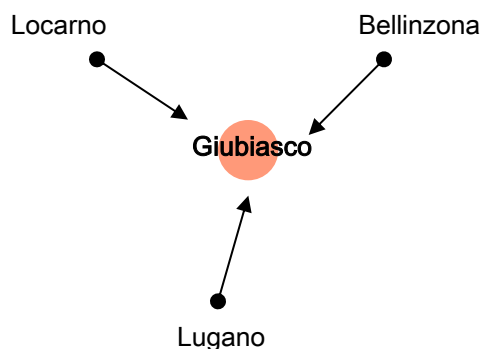
All'intersezione tra Via al Ticino e Via Monte Ceneri, edificiamo 1 palazzina con 14 appartamenti in condominio di 2 ½, 3 ½, 4 ½ e 5 ½ locali.

Il fondo si trova in una zona tranquilla, centrale e residenziale di Giubiasco. A soli 350 metri, troviamo Piazza Grande, una tra le più ampie e antiche piazze del cantone, dalla quale si snodano diversi ed interessanti percorsi che portano ad altri luoghi caratteristici.

Nelle vicinanze, oltre al municipio, troviamo le scuole elementari e le scuole medie, diverse banche e negozi.

Il fondo risulta ben servito dai mezzi pubblici.

I collegamenti stradali risultano facilitati in quanto il fondo confina con Via Monte Ceneri e si trova nelle immediate vicinanze dello svincolo autostradale di Bellinzona Sud. Facilitati risultano pure i collegamenti ferroviari con la stazione a Giubiasco che collega in pochi minuti tutti i maggiori centri del Cantone.



*fidaris sa*

CONSULENZA SOCIETARIA E TRIBUTARIA

Via F. Pelli 2  
CH-6900 Lugano

Weinberghöhe 27  
6300 Zug



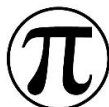
091 911.40.40



091 911.40.49



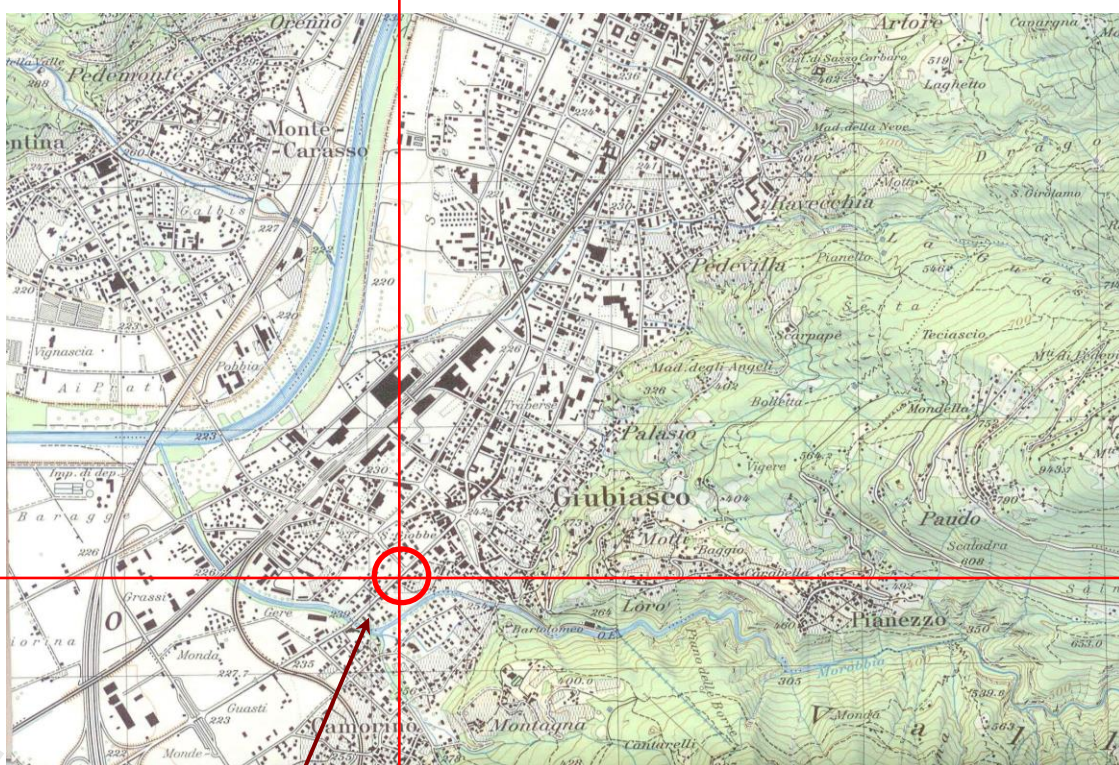
[info@fidaris.ch](mailto:info@fidaris.ch)  
[www.fidaris.ch](http://www.fidaris.ch)



Palazzo Pigreco

Cartina topografica

## Giubiasco, angolo Via al Ticino/Via Monte Ceneri



*fidaris sa*

CONSULENZA SOCIETARIA E TRIBUTARIA

Via F. Pelli 2  
CH-6900 Lugano

Weinberghöhe 27  
6300 Zug



091 911.40.40



091 911.40.49



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



## Palazzo Pigreco

### Un'offerta attrattiva

#### Esecuzione

- Offerta di appartamenti spaziosi
  - 4 Appartamenti: 2 ½ locali superficie lorda da 73 m<sup>2</sup>
  - 1 Appartamento: 3 ½ locali superficie lorda da 146 m<sup>2</sup>
  - 4 Appartamenti: 4 ½ locali superficie lorda da 160 m<sup>2</sup>
  - 4 Appartamenti: 5 ½ locali superficie lorda da 179 m<sup>2</sup>
  - 1 Superattico: 5 ½ locali superficie lorda da 210 m<sup>2</sup> e 342 m<sup>2</sup> di terrazza
- Pavimenti in noce (yesquero) nel soggiorno/pranzo/atrio/cucina/camere e pavimenti in piastrelle nei bagni e lavanderie
- Cucina confortevole con piano di lavoro e frontale in pietra naturale, in alcuni appartamenti con isola
- Apparecchi pregiati della Miele con forno Combi Steamer nuova generazione 6000 in ogni appartamento e nei 4,5+5,5 locali con piano cottura a induzione e frigorifero con zona zero
- Apparecchi sanitari moderni e pregiati
- Riscaldamento a pavimento
- Grandi vetrate nel soggiorno
- Grandi terrazze coperte, al piano terra con giardino privato.

#### Posizione

- Abitare vicino al centro in zona tranquilla e residenziale
- Collegamenti bus e negozi nelle immediate vicinanze
- Stazione ferroviaria FFS/TILO nelle immediate vicinanze e ottimamente collegata con Bellinzona/Lugano/Locarno.

Tutte le opere sono eseguite secondo le norme SIA.

*fidaris sa*

CONSULENZA SOCIETARIA E TRIBUTARIA

Via F. Pelli 2  
CH-6900 Lugano

Weinberghöhe 27  
6300 Zug



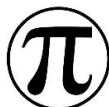
091 911.40.40



091 911.40.49



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



# Palazzo Pigreco

## Prezzi di vendita

Palazzo Pigreco

14 appartamenti in condominio

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <b>4. Piano / Superattico</b> <b>App. 14</b><br>5 ½ locali<br>m2 217.3 + terrazza m2 342.21<br>CHF 1'895'000 |  |  |  |
| <b>3. Piano</b> <b>App. 11</b><br>4 ½ locali<br>m2 166.1<br>CHF 995'000                                      | <b>3. Piano</b> <b>App.12</b><br>3 ½ locali<br>m2 150.1<br>CHF 890'000                     | <b>3. Piano</b> <b>App. 13</b><br>4 ½ locali<br>m2 165.9<br>CHF 1'010'000                        |  |
| <b>2. Piano</b> <b>App. 8</b><br>5 ½ locali<br>m2 199.8<br>CHF 1'160'000                                     | <b>2. Piano</b> <b>App. 9</b><br>2 ½ locali  | <b>2. Piano</b> <b>App. 10</b><br>5 ½ locali<br>m2 199.7<br>CHF 1'150'000                        |  |
| <b>1. Piano</b> <b>App. 4</b><br>4 ½ locali<br>m2 166.5<br>CHF 910'000                                       | <b>1. Piano</b> <b>5</b><br>2 ½ locali<br>m2 76.3<br>CHF<br>440'000                        | <b>1. Piano</b> <b>6</b><br>2½ locali<br>m2 77.2   | <b>1. Piano</b> <b>App. 7</b><br>4 ½ locali<br>m2 165.8<br>CHF 899'000 |
| <b>Pianterreno</b> <b>App. 1</b><br>5 ½ locali<br>m2 185.4 +<br>giardino m2 171<br>CHF 1'095'000             | <b>Pianterreno</b> <b>2</b><br>2 ½ locali<br>m2 77.3 +<br>giardino<br>m2 87<br>CHF 465'000 | <b>Pianterreno</b> <b>App. 3</b><br>5 ½ locali<br>m2 185.2 +<br>giardino m2 246<br>CHF 1'135'000 |  |

*fidaris sa*

CONSULENZA SOCIETARIA E TRIBUTARIA

Via F. Pelli 2  
CH-6900 Lugano

Weinberghöhe 27  
6300 Zug



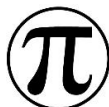
091 911.40.40



091 911.40.49



info@fidaris.ch  
www.fidaris.ch



## Palazzo Pigreco

### Prezzi di vendita

**Palazzo Pigreco**

14 appartamenti in condominio.

**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 ubicata nel piano autorimessa di ca. 11 m2 compresa nel prezzo di vendita.

**Parcheggi sotterranei  
autovetture**

20 posti auto a CHF 35'000

**Parcheggi sotterranei  
motoveicoli**

7 posti moto a CHF 10'000

**Parcheggi esterni autovetture**

15 posti auto a CHF 18'000

**Parcheggi scoperti  
autovetture (entrata  
autorimessa)**

2 posti auto a CHF 25'000

*fidaris sa*

CONSULENZA SOCIETARIA E TRIBUTARIA

Via F. Pelli 2  
CH-6900 Lugano

Weinberghöhe 27  
6300 Zug



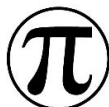
091 911.40.40



091 911.40.49



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



Palazzo Pigreco

## Prestazioni incluse

Quota terreno.

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

Weinberghöhe 27  
6300 Zug



091 911.40.40



091 911.40.49



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





Palazzo Pigreco

## 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 contratto di compravendita.

I costi per l'emissione delle cartelle ipotecarie.

Eventuali nuove tasse pubbliche e imposte finora non conosciute.

Contributi di costruzione.

fidaris sa

*fidaris sa*

CONSULENZA SOCIETARIA E TRIBUTARIA

Via F. Pelli 2  
CH-6900 Lugano

Weinberghöhe 27  
6300 Zug



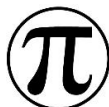
091 911.40.40



091 911.40.49



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



Palazzo Pigreco

## Informazioni generali/Termini di consegna

### Autorimessa e posti auto esterni

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

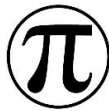
### Diritti di usufrutto/Servitù

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, 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 pronta consegna.





Palazzo Pigreco

## Tipologia degli appartamenti

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

*fidaris sa*

CONSULENZA SOCIETARIA E TRIBUTARIA

Via F. Pelli 2  
CH-6900 Lugano

Weinberghöhe 27  
6300 Zug



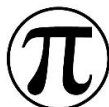
091 911.40.40



091 911.40.49



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



## Palazzo Pigreco

### 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 divisorii in cotto intonacati al civile o cartongesso.

#### Riscaldamento, rinfrescamento e ventilazione

Per la produzione di calore è prevista l'installazione di una pompa geotermica. 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.

Inoltre l'impianto permette di rinfrescare i locali durante il periodo estivo.

#### 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.

Il riscaldamento dell'acqua avviene con l'impianto geotermico.

#### Impianto elettrico

Entrata principale a mezzo cavo sotterraneo. Quadro con valvole principali. Prese per luce e forza, interruttori e attacco lampade. Idem per impianto telefono, nel soggiorno e in una camera. E' prevista l'installazione di un videocitofono.

*fidaris sa*

CONSULENZA SOCIETARIA E TRIBUTARIA

Via F. Pelli 2  
CH-6900 Lugano

Weinberghöhe 27  
6300 Zug



091 911.40.40



091 911.40.49



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



## Palazzo Pigreco

### Caratteristiche tecniche della costruzione

#### Impianto domotica e rete LAN

Impianto domotico per il comando di luci e protezioni solari con predisposizione controllo generale all'entrata dell'appartamento.

#### Ascensore

Kone mod. Monospace 500 per 8 persone, con motore elettrico con velocità 1 m/s. Cabina in acciaio inossidabile satinato, specchio a illuminazione con faretti e led tondi, pulsantiera con display di segnalazione con cornice in alluminio satinato.

#### Serramenti appartamenti

Serramenti in alluminio termolaccato o in PVC con vetri isolanti.

#### Protezioni solari

Lamelle agganciate e bordate di alluminio con inserti anti-rumore e asta con comando elettrico.  
Le tende da sole sui balconi rivolti a sud sono manovrate con motorizzazione elettrica.

*fidaris sa*

CONSULENZA SOCIETARIA E TRIBUTARIA

Via F. Pelli 2  
CH-6900 Lugano

Weinberghöhe 27  
6300 Zug



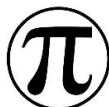
091 911.40.40



091 911.40.49



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



## Palazzo Pigreco

### Caratteristiche tecniche della costruzione

#### Cucine

La fornitura e posa della cucina è compresa. E' posta comunque libera scelta al compratore per una scelta personalizzata. Cucina con ante laccate, in colori a scelta, spessore ante 25 mm, piano in granito, faretto LED.

Apparecchi della Miele, 4.5 e 5.5 locali con forno Combi Steamer nuova generazione 6000, vetroceramica a induzione e frigorifero zona zero.

Valore:

CHF 50'000 per il 5 ½ locali  
CHF 45'000 per il 4 ½ locali  
CHF 30'000 per il 3 ½ locali  
CHF 25'000 per il 2 ½ locali

#### Portone ingresso appartamento

Porta blindata modello Synergy-in Sentry 1 a 13 punti di chiusura (brevetto Dierre) con spioncino grandangolare, rivestimento interno ed esterno laccato.  
Resistenza al fuoco VKF EI 30, isolamento acustico 45 db, isolamento termico pari a 1.4 W/mqK con doppia lamina para freddo e tappini „no air“.

#### Pavimenti e rivestimenti nei bagni e nelle lavanderie

Pavimenti in piastrelle di ceramica porcellanata a tutto spessore di alta qualità, nel formato 30 x 60 cm.

#### Arredo bagno

Miscelatori in acciaio (con flessibile per doccia e vasca da bagno), vaso e bidet sospesi in porcellana, accessori, lavabo con armadietto sospeso con specchio.

*fidaris sa*

CONSULENZA SOCIETARIA E TRIBUTARIA

Via F. Pelli 2  
CH-6900 Lugano

Weinberghöhe 27  
6300 Zug



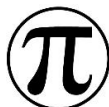
091 911.40.40



091 911.40.49



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



## Palazzo Pigreco

### 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/Atrio/  
Corridoio/Camere

Pavimenti in noce (yesquero) a doghe larghe (85/90 mm), lunghezza 59/1000 mm, con zoccolino in noce abbinato. Valore medio in posa pavimenti CHF 200.--/m<sup>2</sup> (comprese fughe, zoccolini, taglio, ecc.).

*fidaris sa*

CONSULENZA SOCIETARIA E TRIBUTARIA

Via F. Pelli 2  
CH-6900 Lugano

Weinberghöhe 27  
6300 Zug



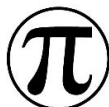
091 911.40.40



091 911.40.49



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



## Palazzo Pigreco

### Breve descrizione

|   |  |
|---|--|
| Bagni, docce                                      | Piastrelle come da campionatura e posa come da piani esecutivi.<br>Valore medio in posa pavimenti CHF 120.--/m2 (comprese fughe, taglio, ecc.).  |
| Terrazze  | Pavimento in teak o simile, dimensioni scelte dall'impresa generale.   |
| <b>Pareti</b>                                     |  |
| Soggiorno/Pranzo/Camere/<br>Atrio/Corridoi/Cucina | Finitura in gesso tinteggiato.   |
| <b>Soffitti</b>                                   |  |
| Tutti i locali                                    | Finitura in gesso tinteggiato.   |
| Bagni/docce                                       | Stabilitura grana 1.5 mm.  |
| <b>Cucina</b>                                     |  |
| Mobili cucina                                     | Elementi norma 60 cm (EU), ante e fianchi in laminato o laccato per alcuni appartamenti, struttura fine, spessore dell'anta 19/22 mm.<br>Colonne, base e pensili con ante chiusura soft, estraibili e cassetti con chiusura soft, ripiani regolabili in altezza.<br>Colore da collezione fornitore (oltre 50 colori).<br>Piano di lavoro e rivestimento in granito con intaglio per vetroceramica e lavello con bordo. |
| <b>Elettrodomestici</b>                           | Apparecchi della Miele.<br>Nelle unità abitativa di 4.5 e 5.5 locali è prevista un forno Combi Steamer, il piano cottura in vetroceramica a induzione e il frigorifero Cooltronic.   |

*fidaris sa*

CONSULENZA SOCIETARIA E TRIBUTARIA

Via F. Pelli 2  
CH-6900 Lugano

Weinberghöhe 27  
6300 Zug



091 911.40.40



091 911.40.49



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





## Palazzo Pigreco

### Breve descrizione

#### Corridoi/Locali disponibili Cantine

|               |   |
|---------------|---|
| Pavimento     | Nelle scale pietra naturale (alabastrino anticato), nelle cantine, corridoi e locali disponibili, piastrelle, dimensioni a scelta dell'impresa generale.          |
| Pareti        | Calcestruzzo o silico calcare.  |
| Soffitti      | Calcestruzzo.   |
| Porte interne | Porte raso muro con anta tamburata, perimetro in massello di legno pregiato laccato opaco bianco. Serratura magnetica con chiave e cerniere a scomparsa.          |
| Tecnica       | Sistema areazione:<br>Cantine/disponibili/locali tecnici verranno ventilati in modo naturale tramite pozzi luce e con impianto di ventilazione per ricambio aria. |

#### Autorimessa

|                 |   |
|-----------------|---|
| Automobili      | Posteggi appartamenti in autorimessa o esterni, come da piano.            |
| Moto/Biciclette | Spazio adibito al posteggio di moto e biciclette, come da piano.          |
| Accesso         | Portone con automatismo, chiave e telecomando (1 trasmittente/posteggio). |

*fidaris sa*

CONSULENZA SOCIETARIA E TRIBUTARIA

Via F. Pelli 2  
CH-6900 Lugano

Weinberghöhe 27  
6300 Zug



091 911.40.40



091 911.40.49



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