

RESIDENZA

# *Green Paradise*

LUGANO - MAGLIASO



**2 case plurifamigliari con ognuna  
5 appartamenti**

Via Vedeggi 21a e 21b  
6983 Magliaso

**RG 2 Sagl**  
Via delle scuole 17  
6900 Paradiso

**RG2**

RESIDENZA

# Green Paradise

LUGANO - MAGLIASO

## COMMITTENTE

### **RG 2 sagl**

Via delle scuole 17  
6900 Paradiso

## IMPRESA GENERALE

### **Fincasa Servizi Integrati SA**

Via Carvina 4  
6807 Taverne

## VENDITA E CONSULENZA

### **RG 2 sagl**

Telefono 091 224 72 73  
rg2.sagl@gmail.com

## CONTENUTO

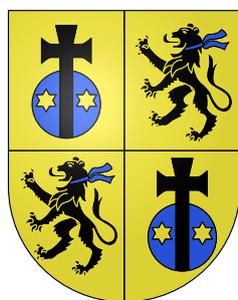
<i>Ubicazione</i>	3
<i>Cartina</i>	4
<i>Un offerta attrattiva</i>	5
<i>Prezzi di vendita</i>	6
<i>Modo di pagamento / Garanzie</i>	7
<i>Prestazioni incluse</i>	7
<i>Prestazioni non incluse</i>	8
<i>Informazioni generali / Termini di consegna</i>	9
<i>Breve descrizione</i>	10
<i>Piani</i>	18

RESIDENZA

# Green Paradise

LUGANO - MAGLIASO

## UBICAZIONE



Il territorio giurisdizionale del Comune di Magliaso si estende su una superficie di circa 1'100'000 mq.

A forma di triangolo confina con i Comuni di Agno e di Neggio a nord, con Caslano a sud e ad ovest, avendo il lago quale confine naturale ad est. L'80% del territorio è pianeggiante, per lo più di formazione alluvionale dovuta al fiume Magliasina, che scorre sul confine tra Magliaso e Caslano per sfociare nel lago Ceresio.

Moltiplicatore d'imposta comunale: 75 % (2016)

Il comune di Magliaso si trova a:

- 9 km dal centro di Lugano
- 30 km dal centro di Bellinzona
- 2 km da Ponte Tresa

## ABITARE

Abitare in centro ed essere immerse nel verde.

Residenza "Green Paradise" sorgerà in Via Vedeggi, edificiamo 2 palazzine ognuna di 5 appartamenti in condominio di 2½, 3½ e 4½ locali è composta da due edifici, ognuno di soli 5 appartamenti.

Le varie metrature soddisfano le esigenze di famiglie, di giovani coppie o di anziani.

Le abitazioni dispongono di un'ampia autorimessa con comodi posteggi.

I vari negozi, le scuole e altri servizi si trovano nel raggio di ca. 100 m e danno ulteriore comfort agli abitanti della Residenza "Green Paradise".

Il comodo collegamento ferroviario nel centro offre la possibilità di trasferirsi della città di Lugano e Ponte Tresa in pochi minuti.

- Trenino TPL (Lugano-Ponte Tresa) a pochi passi
- Possibilità di acquisti, ritrovi pubblici
- Golf Club Lugano a 800 m
- Scuole nelle vicinanze



RESIDENZA

# Green Paradise

LUGANO - MAGLIASO

APPARTAMENTI  
ATTRATTIVI

## Esecuzione

Appartamenti spaziosi

- Appartamenti: 2½ locali superficie lorda da 55 m<sup>2</sup> a 62 m<sup>2</sup>
- Appartamenti: 3½ locali superficie lorda da 92 m<sup>2</sup> a 95 m<sup>2</sup>
- Appartamenti: 4½ locali superficie lorda da 125 m<sup>2</sup>

- Pavimenti in piastrelle o in parquet con cifra a Budget
- Cucina moderna con tutti i confort attuali e apparecchi di ultima generazione (Siemens)
- Apparecchi sanitari moderni e pregiati
- Riscaldamento a pavimento con regolazione tramite termostati di ambiente
- Grandi vetrate nel soggiorno con portefinestre scorrevoli
- Grandi terrazze coperte oppure giardino privato al pianterreno



RESIDENZA

# Green Paradise

LUGANO - MAGLIASO

## PREZZI DI VENDITA

10 Appartamenti in condominio  
2 Appartamenti di 4 ½ locali  
4 Appartamenti di 3 ½ locali  
4 Appartamenti di 2 ½ locali

N° app.	locali	m <sup>2</sup> app.	balconi	terrazza	portico	giardino	prezzo	
A5	2°P	4.5	126.50	17.00	28.00	0.00	0.00	Chf 1'113'050.-
A4	1°P	3.5	95.50	17.00	0.00	0.00	0.00	Chf 769'150.-
A3	1°P	2.5	53.50	17.00	0.00	0.00	0.00	Chf 449'950.-
A2	PT	3.5	95.50	0.00	0.00	17.00	305.00	Chf 880'900.-
A1	PT	2.5	53.50	0.00	0.00	17.00	175.00	Chf 513'500.-

N° app.	locali	m <sup>2</sup> app.	balconi	terrazza	portico	giardino	prezzo	
B5	2°P	4.5	124.00	0.00	34.00	0.00	0.00	Chf 1'060'000.-
B4	1°P	3.5	92.00	24.00	0.00	0.00	0.00	Chf 761'600.-
B3	1°P	2.5	63.00	12.50	0.00	0.00	0.00	Chf 511'300.-
B2	PT	3.5	92.00	0.00	0.00	24.00	267.00	Chf 853'500.-
B1	PT	2.5	63.00	0.00	0.00	12.50	120.00	Chf 543'600.-

## SUPERFICIE LORDA

Superficie escluso facciate, pareti vano scale, pareti di separazione appartamenti.

## CANTINA

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

## PARCHEGGI INTERNI DEPOSITI IN AUTORIMESSA

12 posti auto a Fr. 40 000.-  
6 depositi a Fr. 30 000.-

## MODIFICHE ALLA COSTRUZIONE

Modifiche o ordinazioni aggiuntive da parte dell'acquirente possono generare costi supplementari, questi vengono fatturati in base all'avanzamento dei lavori.

RESIDENZA

# Green Paradise

LUGANO - MAGLIASO

## PRESTAZIONI INCLUSE

Quota parte terreno

Costi da parte del geometra

Urbanizzazione con tutti gli allacciamenti

Tasse per la licenza di costruzione

Tutte le tasse di allacciamento per canalizzazione, acqua, gas, elettricità, cavo-TV

Tutti i lavori di costruzione grezza, lavori di installazione e lavori esterni come da descrittivo

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 della PPP, usufrutto e regolamento dell'amministrazione, quota parte terreno e autorimessa)

*IVA (Imposta sul valore aggiunto)*

Premio dell'assicurazione sulla costruzione

Tutti i lavori di qualsiasi genere, che in seguito a dettagli insufficienti non sono contenuti e che però si sono rivelati necessari durante la costruzione, in speciale modo disposizioni da parte delle autorità per permettere una consegna chiavi in mano e corrispondente al suo scopo.

RESIDENZA

# Green Paradise

LUGANO - MAGLIASO

## PRESTAZIONI NON INCLUSE

*(da pagare separatamente da parte dell'acquirente)*

Costi supplementari in caso di modifiche di ordinazione come anche i costi aggiuntivi in proporzione come tasse di allacciamento (canalizzazione, acqua, elettricità), assicurazioni 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.

*Visualizzazione verosimile e non vincolante (appartamento 10)*



RESIDENZA

# Green Paradise

LUGANO - MAGLIASO

## INFORMAZIONI GENERALI

## TERMINI DI CONSEGNA

---

### AUTORIMESSA

L'attribuzione dei parcheggi è decisa dal promotore.

---

### DIRITTI D'USUFRUTTO / SERVITU'

Le servitù necessarie alla costruzione vengono regolate dal promotore e iscritte a registro fondiario. Si tratta in particolare di diritti di passaggi pedonali, passaggi veicolari, servitù (passaggio di tubazioni, elettricità ecc.), diritto d'utilizzo per l'autorimessa, parcheggi ospiti, 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

Il termine di consegna è previsto come segue:

Casa A: primavera 2018

Casa B: primavera 2018

Il termine definitivo sarà comunicato al più tardi tre mesi prima della consegna.

RESIDENZA

# Green Paradise

LUGANO - MAGLIASO

## RELAZIONE TECNICA

Nella breve relazione tecnica sono definite le specifiche essenziali dei materiali e dei locali degli appartamenti, dei vani comuni, dell'edificio come anche 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 dell'acquirente possono, quindi, a seconda dei risultati delle scelte, indurre ad un aumento di costi.

In seguito sono elencati i prezzi 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.

Tutte le finiture dell'acquirente sono da eseguire da parte degli artigiani incaricati dai promotori per l'edificazione. Soprattutto per motivi di responsabilità, garanzie e per la protezione del rumore.

Per motivi di estetica, nelle parti comuni, le terrazze, le cantine e le lavanderie è previsto un materiale uguale per tutti.

RESIDENZA

# Green Paradise

LUGANO - MAGLIASO

## APPARTAMENTI

### Pavimenti

*(zona giorno, zona notte, cucina, servizi)*

pavimenti in piastrelle (dimensione 45x90 cm)  
variante in legno rovere in doghe da 120 cm  
per un valore di 100.- fr/m<sup>2</sup>

*(cucina, servizi)*

rivestimenti fino a un'altezza di ca. 2.10 m,  
con piastrelle di ceramica per un valore di 100.- fr/m<sup>2</sup>

### Terrazze

piastrelle di ceramica, antigelive uguali per tutti  
piastrella ancora da definire da parte dei promotori



RESIDENZA

# Green Paradise

LUGANO - MAGLIASO

## APPARTAMENTI

---

### Pareti

*(soggiorno, camere, atrio, corridoio, cucina, bagni, docce)*

Finitura in gesso (Q3) tinteggiato

*(bagni, docce)*

Piastrelle in ceramica altezza 2,1 m

Prezzo di dettaglio Fr. 100.- / m<sup>2</sup>

---

### Soffitti

*(tutti i locali)*

Finitura in gesso tinteggiato

---

### Cucina

Arredamento completo con mobili con finitura in laminato.

Piano di lavoro in pietra naturale (nero Africa).

Apparecchi della Siemens: piano di cottura in vetro ceramica con 4 piastre e forno, cappa di aspirazione, frigorifero con reparto congelatore, lavastoviglie, lavandino con bacinella in inox.

Per l'arredo della cucina si fa rimando al piano di dettaglio.

La cappa di aspirazione sarà collegata con una condotta con espulsione in facciata o sul tetto.

Tutti i prezzi si intendono prezzi lordi compreso fornitura e posa.

In caso di prestazione propria verrà rimborsato il 75% del valore lordo. La posa della cucina sarà possibile solo dopo l'avvenuta consegna dell'appartamento.

2 ½ locali    CHF    15'000.00 (IVA compresa)

3 ½ locali    CHF    18'000.00 (IVA compresa)

4 ½ locali    CHF    20'000.00 (IVA compresa)

L'acquirente potrà modificare secondo i suoi gusti l'arredo della cucina, versando il supplemento, o se del caso, beneficiando della deduzione sui valori sopra indicati.

RESIDENZA

# Green Paradise

LUGANO - MAGLIASO

## APPARTAMENTI

---

### **Impianto sanitario**

Produzione acqua calda centralizzata con termopompa.

Apparecchi sanitari in porcellana vetrificata di colore bianco e accessori e rubinetteria CERAPLAN o simile, cromato, come a distinta del fornitore che verrà consegnata all'acquisto.

Ventilazione forzata con condotta fin fuori tetto e ventilatori elettrici temporizzati con clappa di chiusura ermetica, per tutti i servizi interni senza aperture.

### ***Posa apparecchi e accessori***

Per ogni tipo di appartamento sono a disposizione i seguenti budget di spesa, che comprendono fornitura, posa e IVA:

2 ½ locali	CHF	5'000.00
3 ½ locali	CHF	11'000.00
4 ½ locali	CHF	11'500.00

Nel caso di scelta di apparecchi diversi da quelli proposti dai promotori, l'eventuale costo supplementare di apparecchi + montaggio è a carico dell'acquirente.

---

### **Lavanderia comune**

Colonna lava-asciuga in lavanderia comune.

Lavatoio in materiale sintetico.

Batteria a parete tipo KWC, bocca fissa.

### ***Pavimento***

Piastrelle dimensioni 30 x 30 cm

### ***Pareti***

Calcestruzzo o silico calcare tinteggiato

### ***Soffitti***

Calcestruzzo tinteggiato

### ***Porte***

Porte di metallo con lamiera forata zincata, predisposta per cilindro «Kaba», combinato con porta appartamenti.

RESIDENZA

# Green Paradise

LUGANO - MAGLIASO

## APPARTAMENTI

---

### Corridoi/Locali disponibili

#### **Pavimento**

Piastrelle dimensioni 30 x 30 cm

#### **Pareti**

Calcestruzzo o silico calcare tinteggiato

#### **Soffitti**

Calcestruzzo tinteggiato

#### **Porte**

Porte di metallo con lamiera forata zincata, predisposta per cilindro «Kaba», combinato con porta appartamenti.

---

### Autorimessa

#### **Automobili**

Posteggi appartamenti in autorimessa in base all'assegnazione.

#### **Moto/Biciclette**

Spazio adibito al posteggio di moto e biciclette.

#### **Accesso**

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

---

### Facciate

Pareti esterne portanti in calcestruzzo 18 cm rivestite con uno strato isolante 16 cm applicato esternamente, intonacato.

---

### Pareti

*(Pareti separazione appartamenti, pareti interne appartamenti)*

Mattoni in cotto.

Pareti non portanti in mattoni di cotto intonacate.

---

### Finestre/Porte-finestra

Finestre in PVC.

Sistema da 84 mm. 6 camere, 3 guarnizioni.

Rinforzi in acciaio con struttura speciale per garantire maggiore stabilità. Maniglia Hoppe Secustik in alluminio finitura argento.

Ferramenta a nastro. Apertura a ribalta di serie + micro aerazione notturna (mediante una piccola apertura in ribalta avviene il ricambio ciclico dell'aria).

Vetrocamera 4 / 20 argon WE / 4 / 20 argon WE / 3+3.1 basso emissivo - canalino bordo caldo - argon 7%) per le finestre.

RESIDENZA

# Green Paradise

LUGANO - MAGLIASO

## APPARTAMENTI

---

### **Porte**

*(entrata appartamenti)*

#### **Porte interne**

Telaio porte in metallo zincato e termolaccato con gomme di battuta.

Porte d'entrata appartamenti in legno, spessore 48 mm. Grado di fonoisolamento 37 dB, classe resistenza al fuoco EI 30, serratura tipo «Glutz», maniglia e cartella tipo «Mega 250/450» nichelate opaco, spioncino grandangolare.

Porte interne in legno rivestito in laminato sintetico, spessore 40 mm.

Grado di fonoisolamento 28 dB, serratura tipo «Glutz 1001» per chiavi cifrate, e cartella tipo «Mega 250/450» nichelate opaco.

#### **Chiusure e serrature**

Cilindri tipo «KABA-Star», con 4 chiavi, compreso rosette di sicurezza sulle porte d'entrata degli appartamenti, combinati con i cilindri delle cantine-lavanderie, delle buca lettere, dell'autorimessa e dell'entrata principale.

---

#### **Lamelle a pacchetto**

Lamelle 70 mm di alluminio piegate e bordate longitudinalmente da ambo i lati con guarnizione a linguetta, guide laterali visibili. Azionamento con dispositivo a motore. Lamelle termolaccate colore da collezione del produttore e guide in alluminio naturale.

---

#### **Tende da sole**

Per appartamento una tenda da sole a braccia articolate con barra portante. Dispositivo di azionamento a motore. Telo in tessuto acrilico secondo la collezione del fabbricante.

RESIDENZA

# Green Paradise

LUGANO - MAGLIASO

## APPARTAMENTI

---

### Impianti elettrici

*Sala/Pranzo Camera Bagno, doccia Cucina, Atrio Terrazza*

Nel soggiorno/pranzo 3 prese triple, 1 presa sotto l'interruttore luce. 1 interruttore per punto luce a soffitto.

In ogni camera 2 prese triple, 1 presa sotto l'interruttore luce. 1 interruttore per punto luce a soffitto.

In ogni bagno e doccia 1 presa e 1 punto luce integrati nell'armadietto dello specchio. 1 interruttore per punto luce a soffitto.

In cucina 1 presa tripla per piccoli apparecchi, allacciamento degli apparecchi previsti. Illuminazione cucina mediante punto luce a soffitto.

Illuminazione atrio giorno e atrio notte mediante faretti incassati.

1 presa tripla anti umidità (IS) sotto l'interruttore luce, illuminazione mediante faretti incassati, allacciamento motore per tenda da sole con azionamento tramite interruttore all'interno.

Porte-finestre azionate con dispositivo a motore azionamento tramite interruttore.

Lamelle a pacchetto

---

### TV/Radio, Telefono

*Soggiorno/Pranzo Camere*

1 presa (TV e radio), 1 presa T+T (telefono).

1 presa (TV e radio), 1 presa T+T (telefono) in 1 camera, altre camere predisposizione con tubo vuoto.

---

### Impianto riscaldamento

Produzione del calore e riscaldamento dell'acqua sanitaria mediante pompa di calore. Distribuzione del calore mediante serpentine a bassa temperatura posizionate sotto il pavimento. Circolazione forzata del calore mediante pompe. Riscaldamento indipendente per ogni singolo locale con possibilità di regolaggio. Posa dei caloriferi di calore per ogni singolo appartamento.

Condotte di distribuzione nel cantinato adeguatamente isolate con coppelle tipo Isovit. Regolazione automatica del riscaldamento mediante sonda esterna e centrale automatica di comando interna.

---

### Ascensore

Ascensore per 6 persone, dimensione cabina circa 1.00 x 1.20 m, 480 kg, accessibile con sedia a rotelle, fermata ad ogni piano.

---

### Vano scale

Lastre in travertino, superficie lucida. Ringhiera metallica.

RESIDENZA

# Green Paradise

LUGANO - MAGLIASO

## APPARTAMENTI

### **Armadi a muro**

Armadi a muro/guardaroba nell' atrio di ogni appartamento come da piano. Esecuzione in composito di legno rivestito in laminato strutturato quercia bianco.

### **Bucalettere**

Impianto di 5 bucalettere per ogni edificio con 1 elemento per suoneria e videocitofono, posato con supporto metallico.

### **Suoneria**

Impianto di suoneria e videocitofono con comando di apertura porta d'entrata.

### **Parapetti terrazza**

Parapetto terrazze con montanti e corrimano in acciaio inossidabile e tamponamento verticale in vetro stratificato molato sui quattro lati.

## ESTERNI

### **Lavori esterni Strade/Posteggi/Camminamenti**

Esecuzione come da piano.

### **Giardini**

Accessi stabili e posteggi esterni in asfalto, rampa in asfalto fuso, camminamenti in sagomati di cemento con relativa illuminazione. Riempimento delle aiuole con terra vegetale, interrimento di piante ed esecuzione delle superfici a prato compreso la semina.

### **Container**

2 container esterni da 600 l, ubicazione come da piano.

### **Spazio verde**

Attrezzatura con giochi per bambini, 2 panchine e cestino rifiuti. Come da piano della sistemazione esterna.

## IN GENERALE

Modifiche di misure, cambiamenti e correzioni rimango riservati.

Per l'esecuzione della costruzione sono determinanti la descrizione dettagliata e i piani di esecuzione definitivi. Il promotore può procedere a piccoli cambiamenti nell'esecuzione.

Le visualizzazioni dei locali in questa documentazione servono per un'illustrazione del progetto. Possono essere divergenti dalla realizzazione reali e perciò non sono parte integrante del contratto.

RESIDENZA

# Green Paradise

LUGANO - MAGLIASO

IMPRESA GENERALE:



Via Carvina 4 - 6807 Taverne  
Tel. 091 224 72 73  
[@info@fincasa-sa.ch](mailto:@info@fincasa-sa.ch)

---

PROJECT MANAGEMENT:



Via Sorengo 18 - 6900 Lugano  
Tel. 091 968 14 14  
[info@ediluongo.ch](mailto:info@ediluongo.ch) - [www.ediluongo.ch](http://www.ediluongo.ch)

---

GRAPHIC DESIGN:



Via Al Dosso 2 - 6807 Taverne  
Tel. 091 971 61 61  
[info@neonart.ch](mailto:info@neonart.ch) - [www.neonart.ch](http://www.neonart.ch)