

IMMOBILIARE BAIO S.r.l.

Unità immobiliari in Via L.da Vinci 15, Bernareggio

SINTESI DESCRITTIVA DELLE CARATTERISTICHE DEGLI GLI APPARTAMENTI IN VENDITA

(ALLEGATO N° 2 DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA)

Premessa

La seguente descrizione si deve intendere come indicativa e non esaustiva .

Gli appartamenti sono visionabili, su appuntamento, per ogni chiarimento sui dettagli dell'impiantistica e delle dotazioni degli edifici .

Modifiche e personalizzazioni

Ogni modifica all'esistente dovrà essere concordata previamente ed in ogni caso sarà a carico del cliente .

L'eventuale processo di personalizzazione potrà svolgersi solo dopo la stipula del rogito ed essere previamente concordato con l'Immobiliare BAIO; sarà gestito direttamente dal cliente, che dovrà anche assumersi ogni responsabilità in merito nei confronti del condominio.

In ogni caso eventuali danni causati dai lavori di personalizzazioni, siano essi alla stessa unità immobiliare o alle parti comuni saranno a carico del cliente.

Allacciamenti, Utenze, Certificazioni

Gli allacciamenti alle utenze sono già stari predisposti¹ e sono inclusi nel prezzo di vendita.

La documentazione catastale così come quella riguardante le certificazioni energetiche e impiantistiche, già disponibile, è viceversa a carico del cliente²,

All'atto del rogito saranno consegnate all'acquirente :

- schede catastali
- certificazione energetica dell'Unità Immobiliare (Cat "C" - 76,4 KWh/m2)
- certificazione degli impianti idrico-sanitario ed elettrico
- assicurazione decennale postuma

Per quanto riguarda le utenze private i clienti dovranno farsi carico delle richieste ai rispettivi gestori per l'attivazione dei contatori .

Le utenze condominiali, riguardanti le parti comuni, sono attive dal settembre 2008 .

¹ Acqua, Elettricità, Gas, TV e TV SAT

² Circa 2 % del costo

Aspetti generali

Gli edifici sono costruiti su fondazioni continue³ con il fine di evitare eventuali problemi dettati dalle sacche di aria presenti sul territorio. Si segnala che sono comunque stati effettuati i rilievi geologici che hanno dato risultati soddisfacenti e che al termine dei lavori si è provveduto al collaudo statico a norma di legge .

La serietà e la lunga esperienza che caratterizzano sia il Progettista⁴ che l'Impresa costruttrice, certificata, garantiscono altresì che durante tutto il processo costruttivo si siano utilizzati parametri e standard ben al di sopra delle normative esistenti⁵ e che le opere siano realizzate in regola d'arte utilizzando solo materiali certificati e di ottima qualità.

Le murature esterne e le divisioni fra gli appartamenti sono costituite da doppia muratura e sono coibentate mediante pannelli appositi e camera d'aria⁶.

Le parti in aggetto (portici, logge, balconi, ascensori) sono ricoperte con mattoni a vista⁷. Il resto intonacato color bianco ghiaccio .

I sottofondi dei pavimenti sono realizzati con materiale insonorizzante⁸, ed adeguati alla collocazione dei pannelli radianti dell'impianto di riscaldamento .

Tutte le parti adiacenti calcestruzzi armati, canne fumarie o tubazioni sono protette con pannelli atti ad evitare crepe o altre malformazioni degli intonaci.

La copertura, a doppia falda (parigina), è realizzata con lamierino di rame, posato su un pacchetto con doppio assito ventilato e coibentato, sia acusticamente che termicamente⁹ .

Gli atrii di accesso ai piani¹⁰ sono chiusi con infissi e porte in alluminio anodizzato¹¹ mentre i blocchi scala rimarranno aperti fungendo da vie di fuga in caso di incendio .

Infissi e porte

Gli infissi esterni sono in legno¹², mordenzato, di spessore 68 mm con vetro-camera ad abbattimento acustico e termico¹³.

Le aperture sono dotate di persiane in legno, mordenzate noce, a battente, 45 mm di spessore¹⁴.

Le saracinesche dei box sono metalliche con predisposizione per l'apertura elettrica a distanza .

Le porte degli scantinati sono in metallo .

I portoncini d'ingresso sono in metallo, serratura di sicurezza con chiusura su tre lati, ricoperti con pannelli in legno¹⁵ e finitura uguale alle porte interne.

³ a platea

⁴ Arch. Leonardo Brambilla incaricato anche della D.L.

⁵ Anche le più recenti in materia si sicurezza, risparmio e classificazione energetica, acustica, assicurazioni

⁶ Vedi certificazione energetica .

⁷ Tipo "San Marco"

⁸ Legge 10 e successivi decreti, vedi nota 4

⁹ vedi nota 4 .

¹⁰ Dotati di ascensore per 6 persone

¹¹ A taglio termico e dotate di maniglione antipanicò

¹² In pino di Svezia

¹³ 22 mm 6-12-4

¹⁴ Con serratura di sicurezza per i portici al piano terreno

¹⁵ Finitura in ciliegio. Il lato interno è personalizzabile come le porte interne .

Le porte interne sono a battente, tamburate, in ciliegio¹⁶.

Impianti

IDRAULICO-SANITARIO

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con generatore di calore a condensazione a 4 stelle, con diffusione mediante pannelli radianti a pavimento a bassa temperatura e con ripartizione dei consumi energetici tramite misuratori di energia termica per consentire il funzionamento "autonomo" di ogni singola unità immobiliare.

Gli impianti sono ad altissimo rendimento di produzione media stagionale in linea con quanto prescritto dal decreto legislativo 192/2005 e successivo 311/2006.

La centrale termica è interrata nell'area di giardino fra le due palazzine.

Sono state anche predisposte le tubazioni e i vani tecnici per la futura installazione dei pannelli solari per il riscaldamento dell'acqua, con il fine di poter aumentare la categoria energetica dell'immobile.

I sanitari sono Ideal Standard serie Tesi, con rubinetteria Ceramix 2000.

E' previsto l'attacco per lavastoviglie nell'angolo cottura e lavatrice nel bagno. La ricollocazione degli stessi dovrà previamente essere approvata dalla Immobiliare BAIO e comunque sarà a carico del cliente.

Gli scarichi sono dotati di vasca volano per evitare inondazioni in caso di piogge particolarmente copiose.

È stata realizzata una vasca di raccolta delle acque piovane con sistema di pompaggio per l'irrigazione e l'uso esterno (lavaggio corsello box e irrigazione giardini/fioriere).

Ogni unità immobiliare è dotata di predisposizione per l'impianto di condizionamento¹⁷ in tutti gli ambienti¹⁸.

I bagni sono dotati di pannello radiante supplementare collegato anche a resistenza elettrica¹⁹.

ELETTRICO

L'impianto elettrico risponde alle più recenti normative ed è dotato di punti luce alle pareti e prese posizionate razionalmente. Gli accessori sono B-Ticino Living neri.

Le modifiche alla posizione dei punti luce o delle prese corrente saranno a carico del cliente, previa approvazione della direzione lavori per verificarne la fattibilità tecnica.

Gli edifici sono stati costruiti anche per l'eventualità che si installi un sistema di produzione alternativa di elettricità a pannelli solari fotovoltaici²⁰ che potrà essere scambiata con il fornitore²¹ con risparmio sui consumi.

¹⁶Ferlegno, serie Regolo con maniglia Ghidini modello Milena, in ottone

¹⁷ Split : tubi in rame per il collegamento, PVC per esalazione condense, scatola per attacchi

¹⁸ Escluso bagni

¹⁹ Uno scalda-asciugamani che serve anche da integratore di calore per l'ambiente.

²⁰ L'eventuale installazione resta a carico dei clienti che, se lo riterranno opportuno, potranno già richiederla in fase di costruzione od anche successivamente al rogito, in sede di assemblea condominiale.

E incluso il videocitofono .

Le antenne per la Televisione (sia in chiaro che SAT) sono centralizzate e disponibili in ogni ambiente²² .

Si sono predisposti alcuni punti per l'installazione dell'impianto di allarme e per la motorizzazione dei box .

Finiture interne

Le pavimentazioni delle scale e degli atri di accesso ai piani sono in marmo mentre le altre aree comuni interne sono pavimentate con ceramica-gres di ottima qualità²³ .

Le pavimentazioni delle unità aree esterne delle varie unità immobiliari (balconi, logge o portici e cantine) sono anch'esse in ceramica di ottima qualità²⁴ .

L'eventuale modifica delle pavimentazioni degli ambienti interni saranno a carico cliente previa approvazione dell'Immobiliare BAIO .

Gli intonaci sono rasati a gesso . La tinteggiarla è a carico del cliente .

L'altezza dei rivestimenti in ceramica²⁵ dei bagni è di 220 cm ed anche previsto il rivestimento della zona cottura . Eventuale modifica delle altezze resta a carico del cliente .

I balconi parzialmente scoperti²⁶ e i marciapiedi adiacenti i portici del piano terreno potranno essere dotati di pergolati in metallo che saranno definiti dall'Immobiliare BAIO e comunicati all'assemblea del condominio relativo .

Esterni

Il giardino è suddiviso in 4 zone, due per palazzina e dato in uso esclusivo agli adiacenti appartamenti del piano terreno ; i giardini sono dotati di irrigazione con recupero acque piovane .

I giardini sono livellati ai marciapiedi con terreno coltivabile . Non si prevede la piantumazione o la semina di manto erboso che resta a carico del cliente .

Le divisioni fra i vari giardini sono realizzate con parapetto basso in calcestruzzo e recinzione in metallo fino all'altezza totale di 150-180 cm . La collocazione di altre barriere visive dovrà essere concordata con l'assemblea .

Le pavimentazioni esterne sono in ceramica²⁷ sia nelle aree comuni che nei marciapiedi.

Il corsello dei box è stato realizzato con autobloccanti in cemento.

²¹ L'ENEL prevede un sistema di scambio fino al massimo del consumo

²² Il segnale terrestre mentre in uno degli ambienti a scelta la satellitare .

²³ 15 x 15 cm, per alto traffico ed uso esterno

²⁴ Idem sopra

²⁵ Di prima scelta, dimensioni delle piastrelle a discrezione del cliente

²⁶ Al secondo piano

²⁷ Idem sopra

Allegato 2 del Contratto preliminare di vendita

La recinzione esterna al lotto, di altezza variabile, ed i cancelli (dotati di apertura elettrica con comando a distanza) sono in metallo con disegno uguale alla recinzione.

I pluviali orizzontali e verticali sono in rame .