GC Imm
the real estate

PROGETTO MUGGIO’
VIA MANARA 32

Esclusiva Palazzina a Muggiò: 8 Appartamenti e 1 Villa!

A MUGGIO', ADIACENTE AL CENTRO E AL QUARTIER TACCONA NASCE CONDOMINIO VIA MANARA 32

La storia: *originariamente un caseggiato a corte della Brianza del '900 viene poi negli anni '70 trasformato in immobile casa/azienda.*

Oggi rilevato da un gruppo di investitori viene intrapreso un progetto di ristrutturazione completo con l'obiettivo di costruire delle ***residenze di pregio, classe A, posti auto, energia solare****.*

La pace di un contesto a misura di uomo e tutta la modernità ed efficienza delle nuove costruzioni!

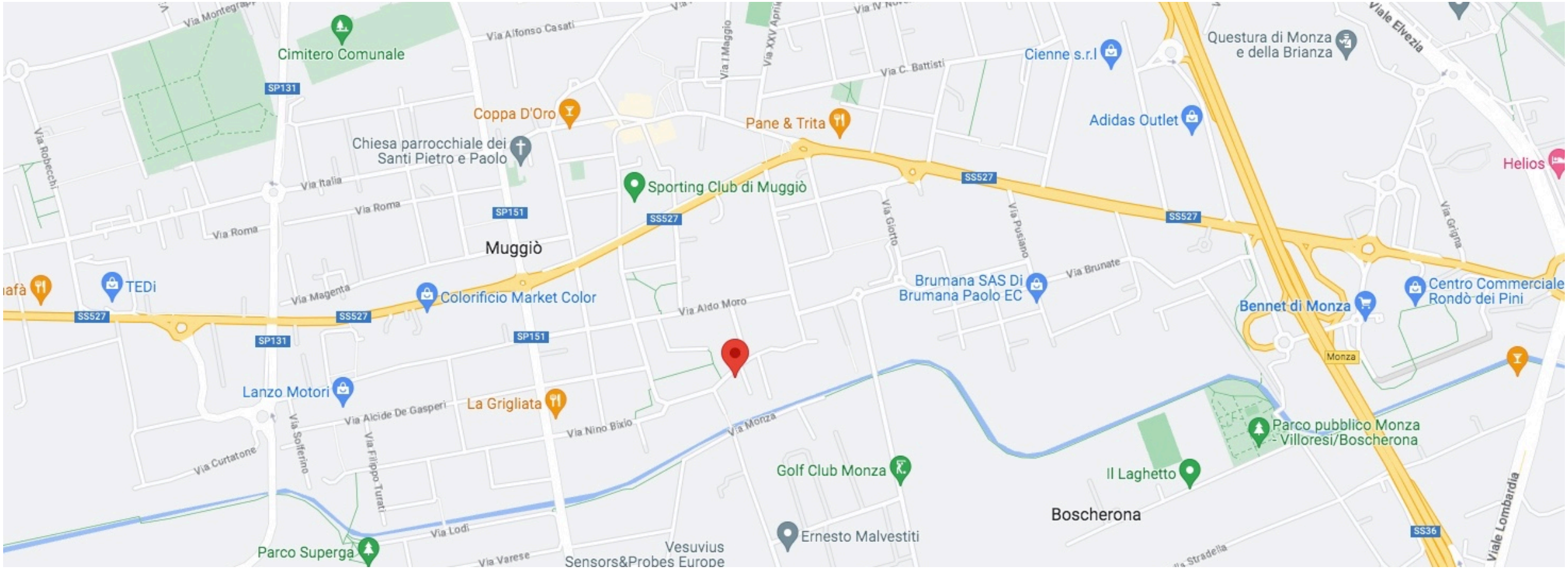






GC Imm
the real estate

La zona è inserita in un contesto residenziale di case e di ville basse ed immerse nel verde. Tranquillità, a pochi minuti dal centro, dal Parco di Monza e la Villa Reale e da Monza città.



GLI APPARTAMENTI

Proponiamo *appartamenti di varie metrature con* ***posti auto*** *e* ***cantine*** *e* ***ampi spazi aperti****,* ***giardini*** *o* ***terrazzi****.*

Il condominio è composto da ***otto unità abitative*** *accessibili dall'ingresso comune e servite dall'****ascensore****.*

E' presente anche una ***soluzione indipendente*** *di ampie dimensioni con* ***accesso separato*** *dalla via privata laterale*





MUGGIO' – VIA MANARA

E' prevista la ristrutturazione totale degli interni ed esterni rifinendo i propri immobili con materiali di prima scelta e con un'attenzione particolare al ***risparmio energetico****.*
Ogni immobile viene garantito in ***classe A*** *e ci potrà essere l'opportunità di valutare la scelta del capitolato appartamento per appartamento.*
Le unità hanno ***spazi esterni godibili e fruibili*** *come* ***giardini*** *o* ***terrazzi****.*

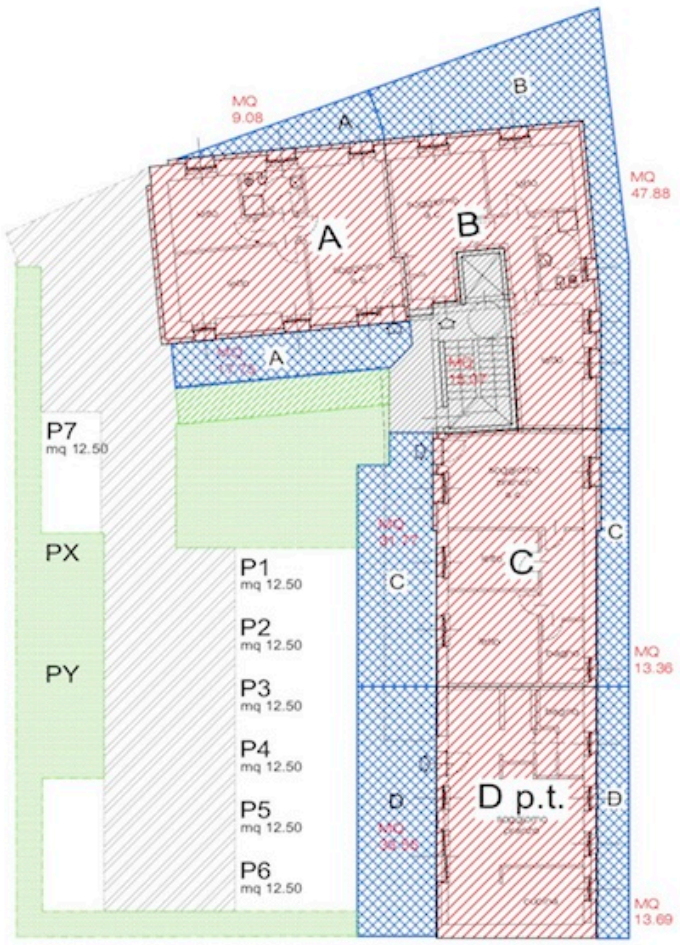
Al piano terra e primo piano i **TRILOCALI** sono composti da soggiorno con cucina a vista, camera matrimoniale, camera singola, bagno e giardini al piano terra e terrazzi al primo piano.
Al secondo ed ultimo piano un ampio **QUADRILOCALE** ed un **BILOCALE** con ampi terrazzi sono caratterizzati da soggiorno con cucina a vista, camera matrimoniale e **ALTRE 2 camere** per il quadrilocale, bagni e terrazzi esclusivi.

PIANO TERRENO

PARTI COMUNI

	scale-ascensore-disimpegni-androni	MQ	29.25
	percorsi pedonali	MQ	13.16
	aree a verde	MQ	112.24
	superfici carrabili di manovra	MQ	144.83

TOTALE PARTI COMUNI
P. INT + PT + P1 + SOTTOTETTO MQ 358.61



FASE 2 - PDC - piano terreno

PIANO TERRENO

APPARTAMENTO - **A** **MQ 84.38**

	SUPERFICIE LORDA	MQ	75.44
	BALCONI-TERRAZZI-GIARDINI MQ (9.08+17.75)/3	MQ	8.94
	CANTINA MQ 5.80 x 0.25 posizione non definita	MQ	1.45
	POSTO AUTO posizione non definita	MQ	12.50

PIANO TERRENO

APPARTAMENTO - **B** **MQ 89.79**

	SUPERFICIE LORDA	MQ	68.69
	BALCONI-TERRAZZI-GIARDINI MQ 47.88/3	MQ	15.96
	CANTINA MQ 5.80 x 0.25 posizione non definita	MQ	1.45
	POSTO AUTO posizione non definita	MQ	12.50

PIANO TERRENO

APPARTAMENTO - **C** **MQ 87.72**

	SUPERFICIE LORDA	MQ	71.23
	BALCONI-TERRAZZI-GIARDINI MQ (31.77+13.36)/3	MQ	15.04
	CANTINA MQ 5.80 x 0.25 posizione non definita	MQ	1.45
	POSTO AUTO posizione non definita	MQ	12.50

PIANO TERRENO

APPARTAMENTO - **D** **SUP. TOT.** PT+P1+SOTT **MQ 187.81**

	SUPERFICIE LORDA TOT. P-1+PT+P1+PS MQ 150.59	MQ	68.69
	BALCONI-TERRAZZI-GIARDINI MQ (33.55+13.69)/3 TOT. PT+P1+PS MQ 21.15	MQ	15.74
	CANTINA-TAVERNA MQ 60.18 x 0.25	MQ	15.04
	POSTO AUTO posizione non definita	MQ	12.50



FASE 2 - PDC - piano terreno



FASE 2 - PDC - piano primo

ni-androni MQ 33.70

PIANO PRIMO

MQ 82.75

APPARTAMENTO - **F** **MQ 73.81**

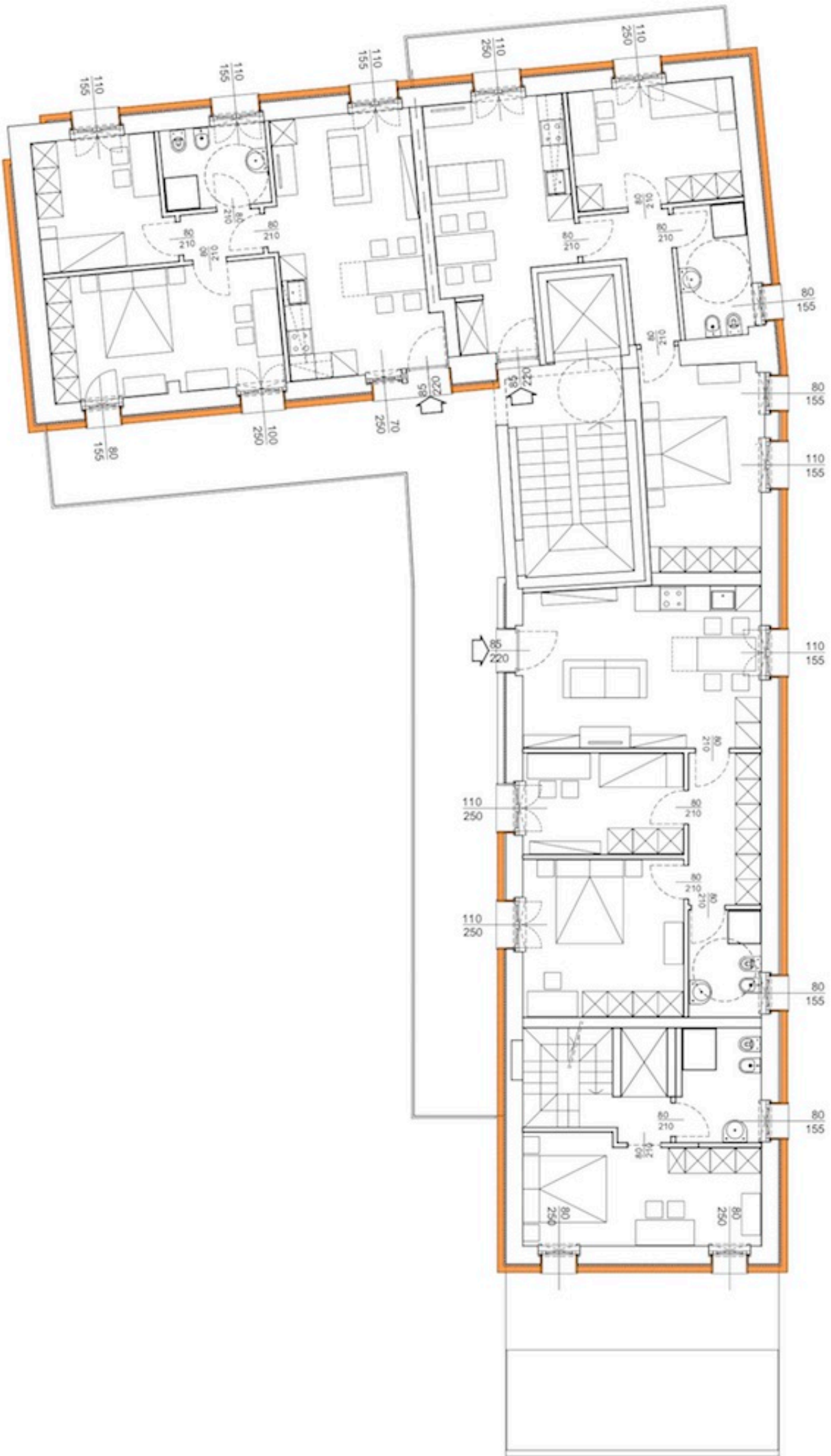
	MQ	76.00	SUPERFICIE LORDA	MQ	69.78
RDINI	MQ	5.30	BALCONI-TERRAZZI-GIARDINI MQ 7.75/3	MQ	2.58
	MQ	1.45	CANTINA MQ 5.80 x 0.25 posizione non definita	MQ	1.45
n definita	MQ	12.50	POSTO AUTO posizione non definita	MQ	12.50

PIANO PRIMO

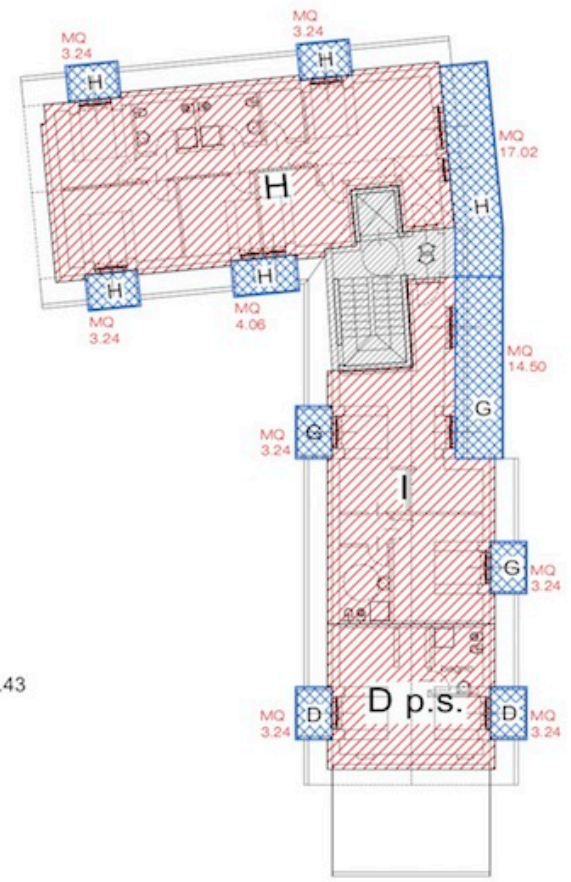
MQ 83.10

APPARTAMENTO - **D**

	MQ	73.15	SUPERFICIE LORDA TOT. P-1+PT+P1+PS MQ 150.59	MQ	41.34
RDINI	MQ	8.50	BALCONI-TERRAZZI-GIARDINI MQ 12.84/3 TOT. PT+P1+PS MQ 21.15	MQ	4.28
	MQ	1.45			
n definita	MQ	12.50			



FASE 2 - PDC - piano primo



FASE 2 - PDC - piano sottotetto

PIANO TERRENO

PARTI COMUNI

scale-ascensore-disimpegni-androni	MQ	25.43

PIANO SOTTOTETTO

APPARTAMENTO - **H** **MQ 127.43**

SUPERFICIE LORDA	MQ	115.71
BALCONI-TERRAZZI MQ (3.24+3.24+3.24+4.06+17.02)/3	MQ	10.27
CANTINA MQ 5.80 x 0.25 posizione non definita	MQ	1.45
POSTO AUTO posizione non definita	MQ	12.50

PIANO SOTTOTETTO

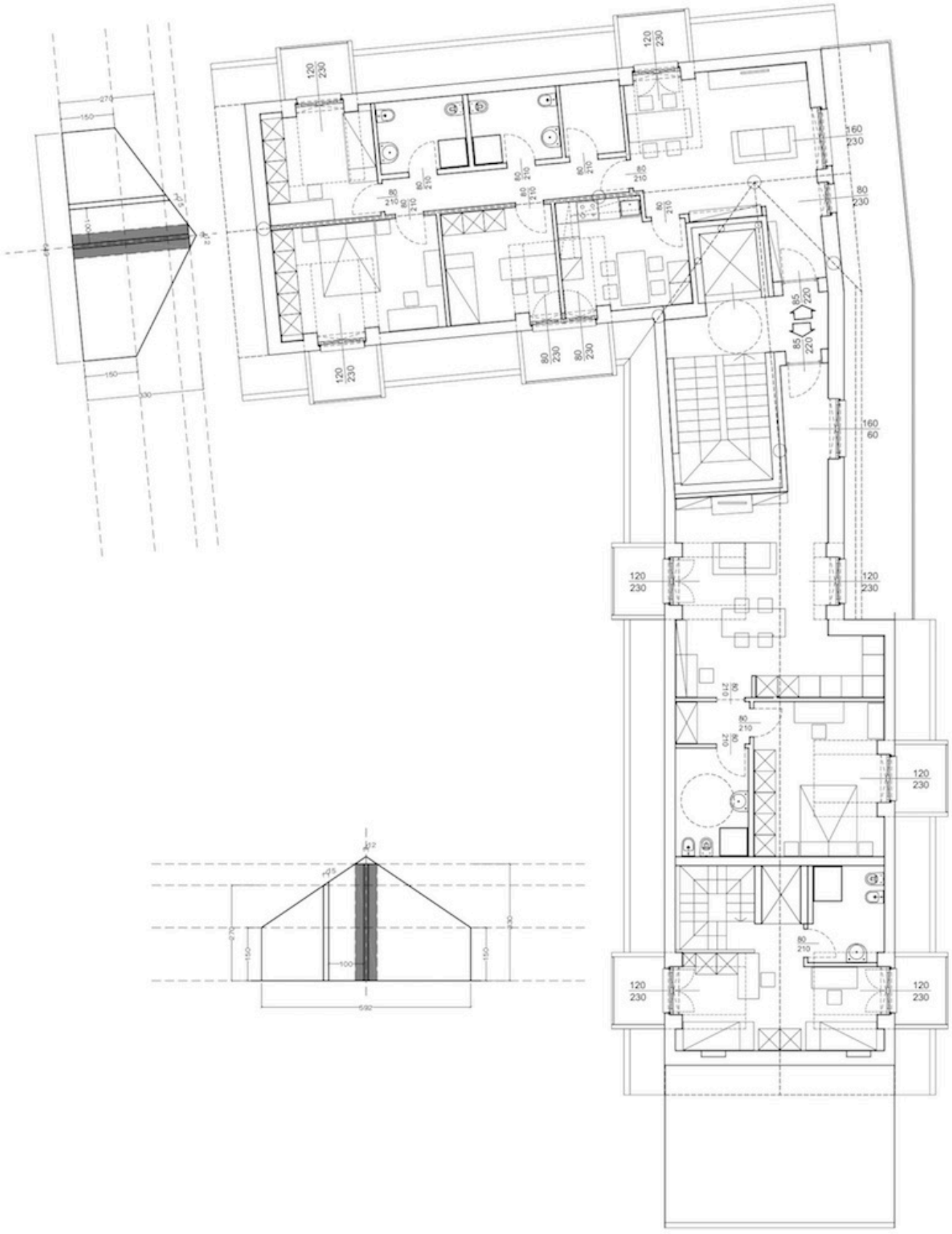
APPARTAMENTO - **I** **MQ 83.67**

SUPERFICIE LORDA	MQ	73.07
BALCONI-TERRAZZI-GIARDINI MQ (3.24+3.24+3.24+3.24+14.50)/3	MQ	9.15
CANTINA MQ 5.80 x 0.25 posizione non definita	MQ	1.45
POSTO AUTO posizione non definita	MQ	12.50

PIANO SOTTOTETTO

APPARTAMENTO - **D**

SUPERFICIE LORDA TOT. P-1+PT+P1+PS MQ 150.59	MQ	40.47
BALCONI-TERRAZZI-GIARDINI MQ (3.24+3.24)/3 TOT. PT+P1+PS MQ 21.15	MQ	2.16



FASE 2 - PDC - piano sottotetto

TIMING PREVISTO

La consegna degli appartamenti finiti entro luglio 2024.

Le comprovendite saranno esenti IVA e le imposte sono calcolate a imposta di registro.





IL CAPITOLATO

PROGETTO E FINITURE

01 – Scavi e fondazioni

Per l'intero immobile verranno realizzati opportuni interventi di consolidamento delle fondazioni, con la conseguente realizzazione di un nuovo vespaio areato. Le opere di consolidamento prevedono inoltre per tutte le murature perimetrali la posa di intonaco strutturale collaborante con le opere di consolidamento delle fondazioni stesse.

Verrà effettuato idoneo scavo con relativa demolizione delle solette esistenti per l'intero piano terreno.

02 – Murature divisorie

Le tramezzature interne ai singoli alloggi saranno in cartongesso con lastre raddoppiate per un buon isolamento acustico, e di tipo antiumido ove necessario. Tutte le tramezze saranno dotate alla base di apposita bandella per isolamento acustico. Le murature di divisione tra i vari alloggi saranno in blocchi di poroton particolarmente curate per assicurare un buon isolamento acustico.

I cavedi impiantistici v erranno realizzati con pacchetti murari idonei per garantire l'opportuno grado di isolamento.

03 - Struttura portante orizzontale e verticale

Le strutture portanti orizzontali e verticali esistenti verranno mantenute, previo opportuni trattamenti di risanamento e restauro e/o sostituzioni integrative. Verranno rimosse tutte le pavimentazioni esistenti e i relativi massetti .La sovrastante caldana sarà a base leca, per maggior isolamento termico.

04 – Scala e ascensore

Verrà realizzato ex novo, previa demolizione della scala esistente, una scala e un vano ascensore attiguo in cemento armato, a servizio dei tre piani dell'edificio con relativa fossa e extra corsa dell'ascensore. La dimensione del vano ascensore e della rampa della scala sarà rispondente alle norme edilizie vigenti.



05 – Parapetti – Recinzioni- Davanzali

I parapetti dei balconi e la recinzioni su strada saranno in metallo a disegno semplice e di colore da concordare.

La forma e dimensione saranno quelli indicati nei particolari costruttivi della D.L.

Le recinzioni interne a delimitazione delle proprietà private saranno in rete metallica con relativo cordolo di altezza complessiva di 1,20 m idonee come supporto a essenze rampicanti al fine di garantire l'estetica e la privacy di ogni unità.

I davanzali delle finestre e le soglie delle porte finestre saranno realizzati in pietra naturale.

06 – Copertura

La copertura esistente sarà demolita. La nuova copertura, dimensionata in relazione alle norme relative al recupero del sottotetto ad uso abitativo, sarà realizzata conformemente alla tipologia della struttura portante.

La struttura prevista sarà in travi e travetti di legno a vista, ben coibentata ed impermeabilizzata, nel rispetto delle caratteristiche indicate dalla relazione sul contenimento dei consumi energetici e sull'acustica, così come di tutte le normative vigenti in materia. Saranno realizzati inoltre abbaini che permettono l'accesso ai nuovi balconcini. La finitura esterna sarà in coppi posati al fine di rendere integrati i pannelli fotovoltaici.

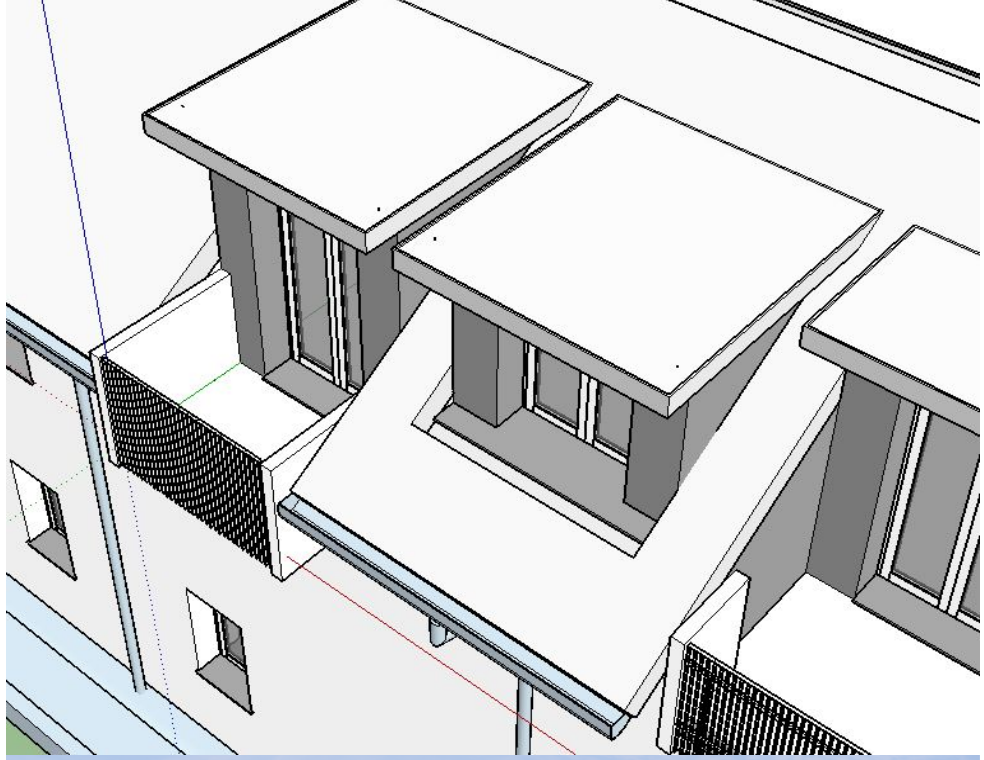
07 – Lattonerie

Tutti i manufatti necessari a proteggere il complesso edilizio dall'acqua piovana ed a permettere il convogliamento agli scarichi, quali canali di gronda, scossaline e converse, sono realizzati in lamiera di alluminio di colore a scelta della D.L., spessore mm. 8/10, piegata e sagomata secondo le necessità costruttive e completa delle saldature e sigillature occorrenti.

08 – Scarichi – Esalatori – Fognature

Tutte le tubazioni di scarico, gli esalatori e le ventilazioni sono realizzati con idonei materiali e secondo le normative vigenti.

Le fognature saranno eseguite in conformità al progetto esecutivo depositato presso il Comune Muggio'.





09 – Isolamento termico
L'intero edificio sarà coibentato tramite la realizzazione di cappotto termico di spessore di circa 12 cm con le caratteristiche indicate nella legge 10 al fine di garantire il salto di due classi energetiche. Per quanto riguarda le pareti perimetrali delle zone realizzate ex novo (cambio di destinazione d'uso al piano terra e muratura arretrata del recupero sottotetto) l'isolamento termico è contenuto nel pacchetto murario e rispecchia i limiti imposti dalle norme vigenti.

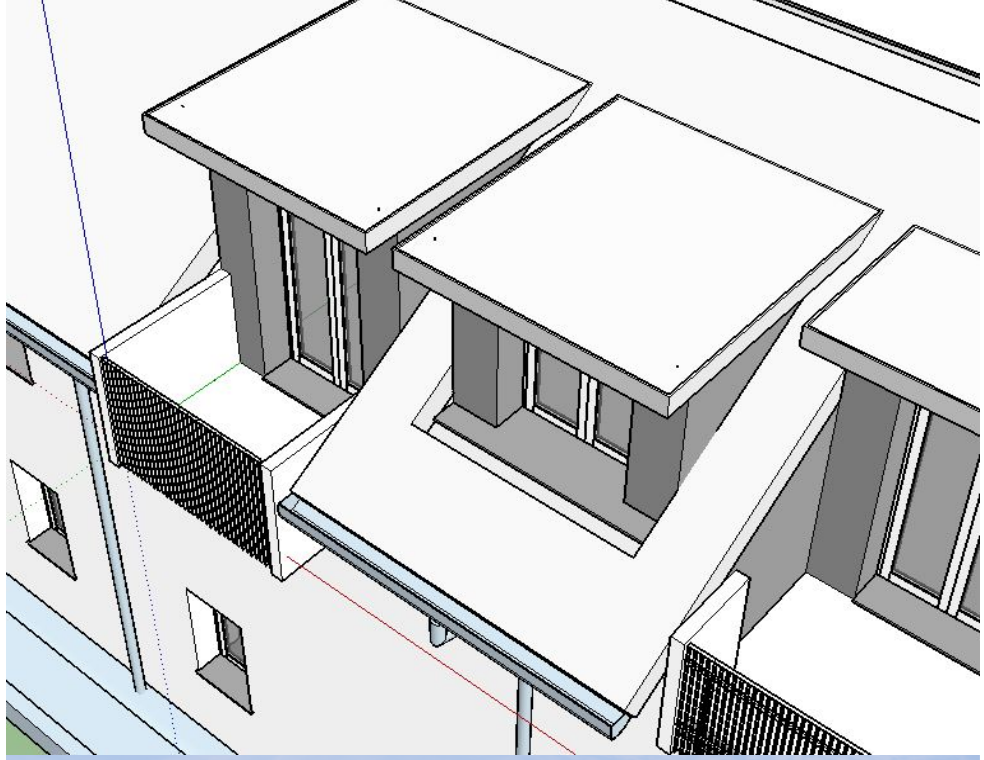
10 – Isolamento acustico
Al fine di garantire un buon isolamento acustico vengono adottati particolari accorgimenti nei pavimenti e nelle tramezze interne, con particolare cura nelle pareti divisorie fra gli alloggi.

11 – Pavimenti esterni
La pavimentazione esterna utilizzata per i posti auto sarà in elementi modulari in calcestruzzo autobloccanti Tutte le pavimentazioni delle parti comuni, coperte e scoperte saranno realizzate con piastrelle in gres per esterni antisdruciolo e antigelivo di colore e finitura da concordare con la D.L.

12 – Sistemazioni esterne
Le sistemazioni esterne, realizzate secondo il progetto architettonico, necessarie per il completamento dell'edificio e delle singole unità abitative, sono comprensive di tutti gli allacciamenti e di fornitura alle rispettive reti di distribuzione per acqua, fognatura nera e meteorica, energia elettrica e rete dati, eseguite secondo le prescrizioni delle Aziende erogatrici e complete di tutti i relativi oneri.
Il costo dei contratti per gli allacciamenti dei singoli alloggi saranno a carico del Cliente.

13 – Soglie e davanzali
Le soglie esterne ed i davanzali delle finestre sono in pietra naturale e complete di lavorazioni specifiche quali battute, gocciolatoi e tagli speciali.
Le soglie dei portoncini di ingresso sono anch’esse in pietra naturale .

Sono a carico degli acquirenti le spese di allaccio e di posa dei contatori collocati in appositi spazi (NOTA : verranno richiesti agli Enti erogatori, contatori indipendenti per ogni unità, compatibilmente con quanto eventualmente stabilito dagli Enti stessi)





14 – Pavimenti

Tutti i pavimenti interni dei locali, ad esclusione delle camere da letto, saranno realizzati con piastrelle in gres porcellanato o monocottura, con campionatura in loco per permettere possibili alternative di scelta agli acquirenti.

I pavimenti delle camere da letto saranno in parquet prefinito anch'esso con campionatura in loco.

A fine lavori verrà lasciata in dotazione per ogni alloggio una scorta pari a circa 1 mq per ogni tipo di pavimento .

15 – Rivestimenti

Anche per i rivestimenti, verrà fornita idonea campionatura per lasciare varie possibilità di scelta agli acquirenti.

A titolo indicativo viene proposto: Il rivestimento della cucina è eseguito con mattonelle di bicottura posate come da rendering su due file a scelta della D.L.

Il rivestimento dei bagni sarà eseguito con mattonelle di bicottura, le pareti della doccia saranno posate fino ad un altezza standard di un box doccia.

La parte delle pareti non coperte dal rivestimento, sono trattate con pittura lavabile di colore bianco.

A fine lavori viene lasciato in dotazione per ogni alloggio 1 mq circa di ogni tipo di rivestimento messo in opera nell'alloggio stesso.

16 – Zoccolini e battiscopa

Lo zoccolino battiscopa è da intendersi adeguato alla tipologia della pavimentazione posta in opera (quindi in gres porcellanato,oppure monocottura oppure in legno)

16 – Intonaci interni

Gli intonaci interni sui muri in laterizio e cartongessosono saranno eseguiti con malta premiscelata e finitura a gesso.

17 – Tinteggiature e verniciature

Le pareti ed i soffitti di tutti gli alloggi sono tinteggiati a pittura semilavabile per interni di colore bianco

Per gli alloggi ricavati nel sottotetto con falde in legno composte da travi e travetti, sarà mantenuto il colore naturale del legno, previo opportuno trattamento.

Le tinteggiature esterne saranno realizzate con due tonalità di colore, secondo il progetto depositato.






ABOUT TRAVEL





18 – Serramenti

La dimensione e la posizione dei vani murari finestrati sono, in parte,mantenuti uguali agli esistenti, i serramenti hanno dimensioni simili sia come finestre che porte finestre per i l pt e p1 mentre sono ridotti in altezza al piano sottotetto. Tutti i serramenti rispetteranno le norme in materia acustica e termica con una trasmittanza minima di 1,3, saranno in pvc di colore bianco, con vetrocamera e tapparelle motorizzate.

PORTONCINI BLINDATI : a resistenza certificata e coibentati per isolamento termico.

PORTE INTERNE .

Fornitura di porte interne, in laminatino colore bianco o simil legno, o a scelta tra campionature assegnate, telaio piatto, coprifili interno ed esterno piatti, foro chiave di serie e maniglia alluminio su rosetta, ferramenta argento.



20 – Impianto di riscaldamento e raffrescamento

Il riscaldamento è autonomo e gli ambienti verranno riscaldati mediante pannelli radianti a pavimento allacciati a caldaie a condensazione racchiuse in “mobiletti “ esterni di lamiera, dotati di idonee aperture, per ogni singolo appartamento. La posizione esterna permetterà in futuro ad ogni proprietario di sostituire le stesse con pompe di calore senza ulteriori opere murarie. Per il raffrescamento sarà previsa la predisposizione per impianti a split.



21 – Impianto idrico sanitario

La distribuzione dell'acqua potabile è regolata dal sistema a captazione diretta dalla rete attraverso un contatore comune.

La rete di distribuzione acqua sanitaria (bagni e cucine che sono dotati di saracinesche di intercettazione), è realizzata con tubazioni in multistrato per la distribuzione dell'acqua fredda, rivestite con guaina anti-condensa, e dell'acqua calda coibentata in conformità alla Legge 10/91 e successive modifiche.

I diametri delle tubazioni di distribuzione, calcolati secondo progetto sono determinati in modo da consentire un'abbondante portata in ogni punto di erogazione.

Gli scarichi sono in tubazioni di p.v.c. con collari e guarnizioni, collegati alla rete di fognatura verticale generale.

Nelle cucine sono predisposti gli attacchi di alimentazione acqua calda e fredda e di scarico per il lavello e per la lavastoviglie.

Nei bagni od in altra posizione all'interno delle unità abitative (da concordare) è previsto un attacco per lavatrice con erogazione di acqua fredda e scarico.





22 – Dotazioni sanitari

Anche in merito ai sanitari e rubinetterie verrà fornita campionatura in loco, per permettere più scelte. A titolo indicativo si propone:

Vaso e bidet:

vaso e bidet: sospesi il vaso è a cacciata con scarico a parete

Rubinetterie:

miscelatore per bidet

colonna per doccia con doccino di servizio

miscelatore per doccia

Piatto doccia:

Il piatto doccia in acrilico basso spessore, colore bianco,dimensioni a scelta della D.L., ed installato in base a quanto previsto dal progetto architettonico.

23 – Impianti elettrici appartamenti

L'impianto elettrico sarà realizzato secondo le norme CEI ed installato in modalità sfilabile.
L'impianto per unità immobiliare sarà indicativamente così composto:

Esterno: n.° un punto luce in corrispondenza di ogni ingresso

Camera matrimoniale: 1 punto luce centrale invertito 3 punti presa 10/16°; 1 presa telefono/dati 1 presa TV.

Camera singola: 1 punto luce centrale invertito 2 punti presa da 10/16°; 1 presa telefono/dati 1 presa TV.

Ingresso- Soggiorno: 1 punto luce deviato; 4 punti presa da 10/16A 1 presa telefono/dati 1; 1 presa TV; 1 postazione citofonica; 1 quadro elettrico.

Cucina:

1 predisposizione per luce e cappa; 4 punti presa da 10/16A di cui una sopra il piano top cucina; 1 presa per alimentazione eventuale piano cottura ad induzione.

Bagno:

1 punto luce semplice; 1 punto luce specchio 1 punto presa da10°; 1 punto presa per lavatrice; per i bagni senza areazione diretta è previsto un estrattore con doppia possibilità di comando. automatico oppure manuale.

Disimpegni:

1 punto luce invertito/deviato 1 punto presa.

Ripostiglio/Antibagno:

1 punto luce deviato;1 punto presa da 10/16°.

24 – Funzionamento piano cottura appartamenti
Il funzionamento del piano cottura potrà essere o ad induzione o a gas previo accordi con la D.L. ma solo se con scelta formalizzata durante l’esecuzione cantieristica.
La cucina sarà dotata di canalizzazione per estrazione d'aria direttamente comunicante con l'esterno.

25 – Impianto TV e telecomunicazione
Predisposizione della canalizzazione dell'impianto televisivo

26 – Impianto telefonico
Predisposizione della canalizzazione della rete telefonica.
Ogni alloggio è dotato di predisposizione per l'allaccio al gestore della telefonia

27 – Allacciamenti e accatastamenti
Le spese per gli allacciamenti singoli degli immobili, luce/forza motrice, telefono/dati, gas (dove previsto), non sono comprese nel prezzo di vendita e saranno a carico dei singoli acquirenti.





28 – Finiture personalizzate edifici

L'acquirente, compatibilmente con le esigenze e le normative tecniche ed urbanistiche, e **previa autorizzazione della D.L**. potrà apportare, rispetto all'esecutivo ed all'estratto capitolare consegnato, alcune modifiche all'edificio prenotato, purché tali varianti non comportino variazioni al prospetto dell'edificio e/o allungamento dei tempi di consegna degli appartamenti e non rientrino tra le modifiche di seguito riportate: non si eseguono modifiche prospettiche; non si modificano le posizioni dei bagni; le modifiche delle tramezzature interne sono consentite nel rispetto delle condizioni precedentemente elencate e fermo restando il rispetto delle normative ed i dettami del regolamento Edilizio Comunale vigente.

Vale il concetto che tutto ciò che è visibile dall'esterno e nelle parti comuni di parcheggio, dipende dal progetto architettonico unitario e dalle scelte della D.L. impartite durante il corso dei lavori, conformemente al progetto depositato.

Le personalizzazioni consentite si possono quindi riferire solo ai seguenti interventi:

opere murarie interne all'appartamento, modifiche interne ai bagni, apparecchi sanitari sospesi, porte a scrigno, impianti di allarme; scelte extra-capitolati di pavimenti, rivestimenti, sanitari, rubinetterie; aumento dotazioni elettriche alloggio; scelte extra-capitolati di porte interne, colore della parte interna del portoncino blindato d'ingresso e delle maniglie e accessori porte e finestre.

Le suddette modifiche devono essere richieste dall'acquirente e opportunamente formalizzate per via scritta

Resta inteso che tutte le modifiche e le variazioni richieste dall'acquirente saranno contabilizzate dalla D.L. come extra costo, e predisposto un computo metrico in variante che l'acquirente dovrà sottoscrivere per accettazione. In detto computo verranno anche indicati i modi ed i termini di pagamento e firmato dalle parti Acquirente e Venditrice per accettazione.

29 – Note finali e varianti

Tutte le indicazioni e i materiali contenuti negli articoli del presente Capitolato di Vendita, potranno essere variate a giudizio della D.L. per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente.

Per tutte le opere descritte nel presente Capitolato di Vendita di cui non sono state riportate dimensioni e caratteristiche, o vi sia una carenza descrittiva, saranno eseguite seguendo le misure riportate nei particolari costruttivi e del progetto; qualora ciò non fosse riscontrabile dai grafici. suddetti, verranno di volta in volta chiarite dalla D.L.





VI ASPETTIAMO !

