

Lugano, maggio 2019

Mappale n. 111, Camignolo Monteceneri
COMPLESSO D'ABITAZIONE AL BORDO DEL NUCLEO

Condominio con 5 unità abitative in vendita

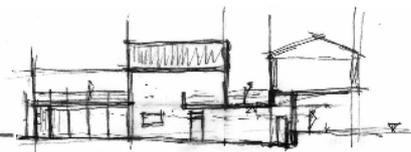
Direttamente dal costruttore

"Abitare nel nucleo, con le comodità di una costruzione nuova"



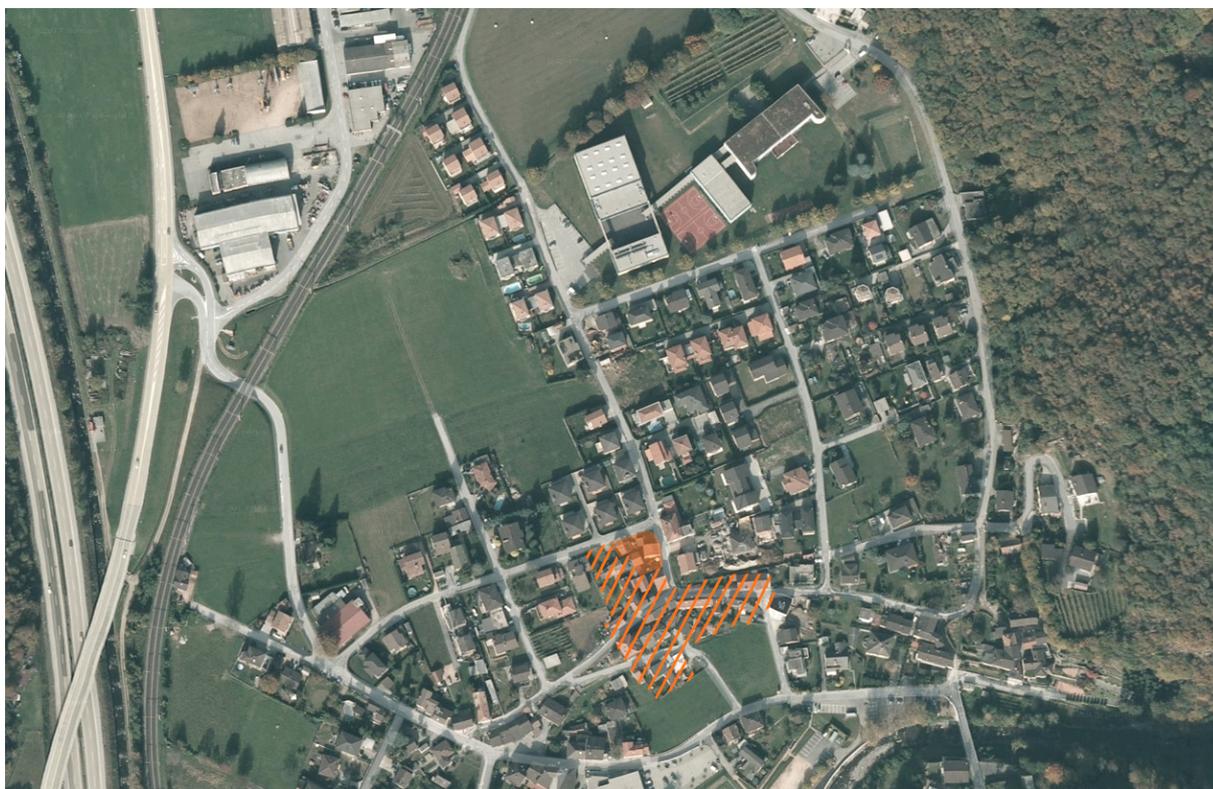
Sommario

1. Il luogo	2
2. Il progetto	2
3. Contatti	9
4. I promotori	9
5. Le singole unità abitative - PPP 1	10



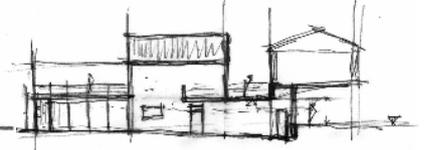
1. Il luogo

La proprietà si trova a Camignolo, una frazione di Monteceneri, comune costituitosi nel 2010 dalla fusione di Bironico, Camignolo, Medeglia, Rivera e Sigirino, con attualmente circa 4500 abitanti. Il mappale 111 di Camignolo è l'ultimo terreno verso nord compreso nel piccolo nucleo tradizionale denominato Cà da Sura; da qui verso la Scuola Media inizia una zona di case unifamiliari costruite prevalentemente negli ultimi 20 anni. Si tratta di una zona residenziale tranquilla, discosta dalle linee di traffico e di rumore principali. La posizione al bordo del nucleo è rilevante sul territorio dal punto di vista urbanistico. Il progetto interpreta questa situazione e caratterizza con la sua volumetria l'inizio del piccolo nucleo tradizionale, tratteggiato in arancione nella foto aerea qui sotto.



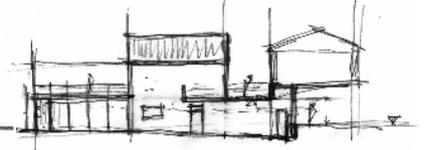
2. Il progetto

Il progetto si propone di completare in modo organico il tessuto edificato del nucleo, con le sue principali caratteristiche di densità e costruzione in contiguità. La composizione preesistente con 3 edifici principali viene rispettata: i 2 volumi che possono essere ristrutturati (sub. A e sub. D) vengono mantenuti, il terzo viene sostituito da un nuovo volume che permette di migliorare alcuni aspetti della situazione planimetrica (arretramento dalla strada) e di adattarsi alle nuove esigenze che si sono sviluppate nel tempo. Tra questi 3 volumi principali e più alti, di dimensioni paragonabili agli esistenti, si inseriscono dei corpi più bassi che li collegano e completano la caratteristica struttura in contiguità del nucleo. L'arretramento degli edifici dall'incrocio e da Via Rogina garantisce una buona visibilità e permette l'esecuzione delle manovre di parcheggio in tutta sicurezza e senza problemi.



Planimetria 1:500





Situazione 1:200



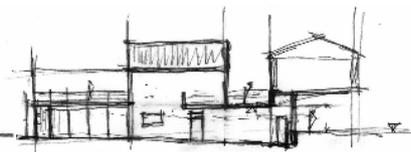


Vista da est, in basso Via Ca da Sura



Vista da nord dell'incrocio tra Via Rogina e Via Ca da Sura





Vista da ovest



La composizione volumetrica ripropone così le qualità del nucleo e l'atmosfera affascinante della corte interna privata, un tempo utilizzata per l'attività agricola, che racconta della storia dei nostri nuclei e delle abitudini di vita rurale. Si tratta di uno spazio carico di energia vitale positiva che viene reinterpretato, adattato alla nuova funzione abitativa, e diventa uno dei temi centrali sviluppati nel progetto.

La costruzione dal punto di vista tecnico-costruttivo è però completamente nuova, con tutte le comodità e le caratteristiche di una nuova costruzione.

Vengono realizzate 5 unità abitative di dimensioni varie, con entrate indipendenti; la proprietà è suddivisa in 5 quote di PPP corrispondenti. L'accesso al complesso d'abitazione avviene dal lato nord, da Via Rogina. Dopo aver parcheggiato l'auto in uno dei 5 posteggi esterni (3 coperti e 2 scoperti) si oltrepassa il muro di cinta attraverso un cancello dotato di videocitofono e controllo delle entrate per arrivare nello spazio della corte, che porta poi alle 5 entrate indipendenti dei singoli appartamenti. Alla corte si può accedere anche dal lato sud, ma per lavori di manutenzione o per traslochi.

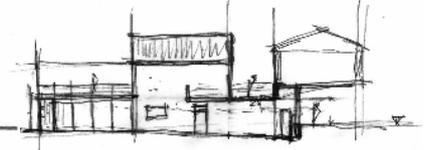
Gli spazi interni di ogni appartamento sono stati ottimizzati in base alla posizione in cui si trovano, e con particolare attenzione alla relazione con la corte. Ogni appartamento dispone di spazi esterni ad uso esclusivo e privato, e di un ripostiglio all'interno dell'appartamento.

L'aspetto esterno del complesso è unitario, con materiali e colori che fanno riferimento alla tradizione. Le pareti sono intonacate color ocra; le gelosie, i parapetti e i serramenti sono metallici di colore grigio caldo, le tegole di colore marrone, le lattonerie in rame e le pavimentazioni esterne in piode, ghiaia o piastrelle.



Viste della corte interna





3. Contatti

Ulteriori informazioni o visite si possono richiedere a:

Arch. Nicola Galli 079/292 84 19
G+G Arch! 091/630 67 65
Via Bagutti 18
6900 Lugano

4. I promotori

Promotore: *Galli Costruzioni SA*
Via Cantonale 56
6802 Rivera Monteceneri



Impresa generale di costruzioni attiva nel campo dell'edilizia e del genio civile. Azienda storica e affermata, opera da decenni su tutto il territorio cantonale. Vanta numerose referenze per la costruzione di edifici a scopo abitativo sia come case unifamiliari, sia come immobili a più appartamenti. In qualità di impresa generale sviluppa regolarmente promozioni immobiliari regionali.

Proprietario del fondo: *Immobilgalli SA*
Via Cantonale 56
6802 Rivera Monteceneri

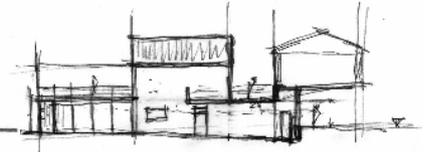
[IMMOBILGALLI S.A. - RIVERA](#)

Società anonima che si occupa della gestione dei beni immobili per conto del Gruppo Galli. Effettua operazioni di compra-vendita e di amministrazione immobiliare e patrimoniale. Conosce perfettamente il mercato degli alloggi regionale e si propone come un partner sicuro e affidabile per investimenti e promozioni nel settore.

Architetto: G+G Arch! sagl
Via Bagutti 18
6900 Lugano

G + G ARCH!

Lo studio G+G Arch! fa architettura di qualità. Dove qualità è inteso in senso ampio, non solo in relazione al risultato costruito ma come parola d'ordine che accompagna ogni fase del progetto e ogni prestazione che l'architetto è chiamato a fornire al committente. Tutto deve essere approfondito e risolto con coerenza, trasparenza e professionalità, con una attenta visione d'insieme. In oltre 15 anni di attività lo studio si è occupato principalmente di progetti di architettura, ma anche di architettura d'interni, studi di fattibilità, consulenze e valutazioni immobiliari, allestimento di mostre, design e produzione di oggetti.



5. Le singole unità abitative - PPP 1

La proprietà è suddivisa in 5 unità di PPP con diritto d'uso esclusivo corrispondente ai 5 appartamenti descritti qui di seguito.

PPP 1

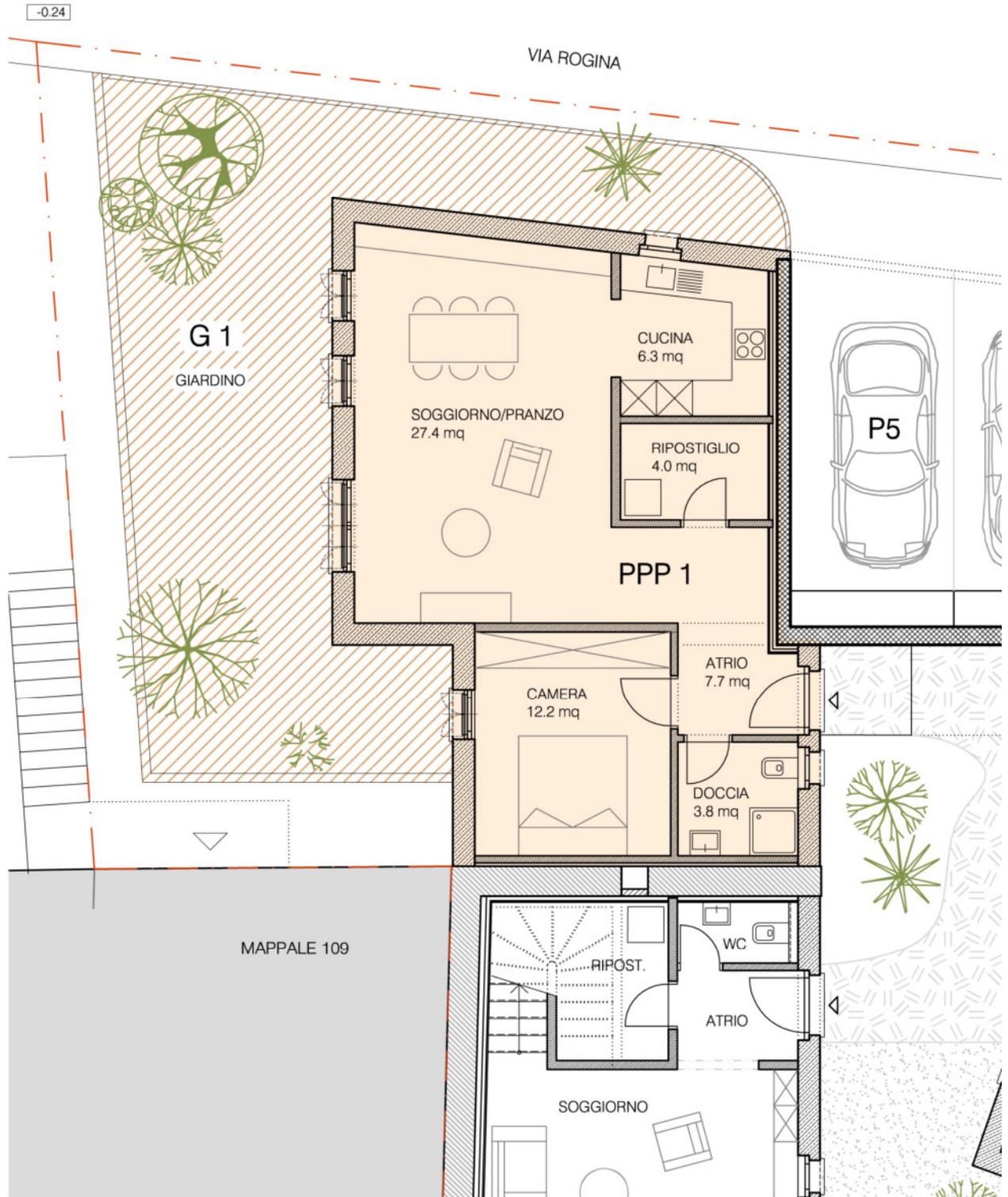
Dimensione:	appartamento 2 ½ locali
Posizione:	blocco N piano terreno
Superficie utile lorda abitabile:	75 m ²
Descrizione dei locali (sup. nette):	atrio, doccia, camera 12.2 m ² , soggiorno/pranzo 27.4 m ² , cucina 6.3 m ² , ripostiglio
Altre superfici in uso esclusivo:	giardino 58 m ² (ponderazione ⅓ x 58 = 19 m ²)
Prezzo:	450'000.- CHF (parcheggio escluso)

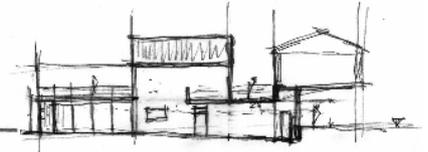
Situazione 1:500





PPP 1 - pianta 1:100





5. Le singole unità abitative - PPP 2

La proprietà è suddivisa in 5 unità di PPP con diritto d'uso esclusivo corrispondente ai 5 appartamenti descritti qui di seguito.

PPP 2

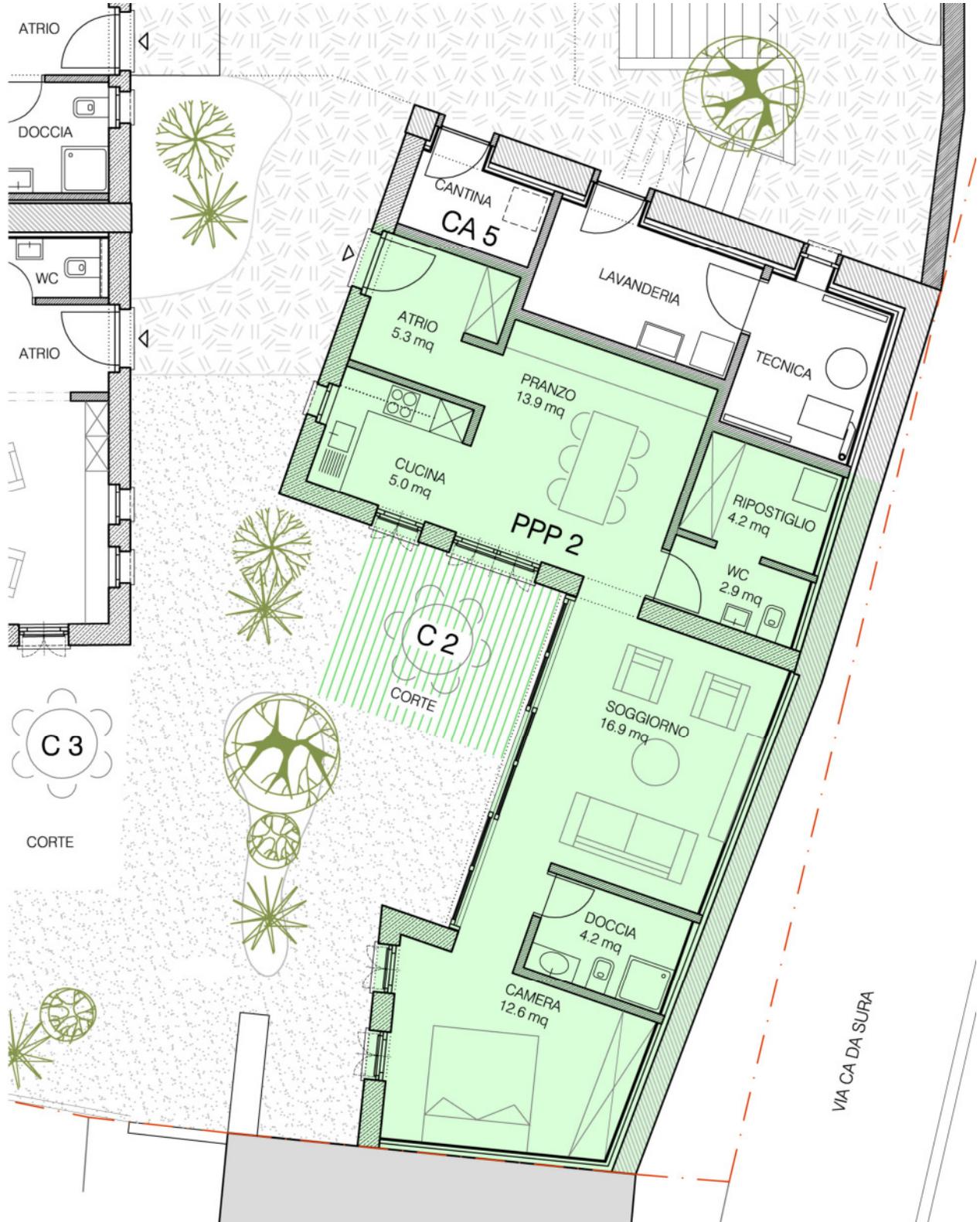
Dimensione:	appartamento 3 ½ locali
Posizione:	blocco A piano terreno
Superficie utile lorda abitabile:	87 m ²
Descrizione dei locali (sup. nette):	atrio, cucina 5.0 m ² , pranzo 14.0 m ² , wc, ripostiglio, soggiorno 19.6 m ² , doccia, camera 12.6 m ²
Altre superfici in uso esclusivo:	zona pavimentata corte 11 m ² (ponderazione ½ x 11 = 6 m ²)
Prezzo:	490'000.- CHF (parcheggio escluso)

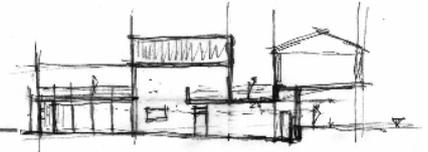
Situazione 1:500





PPP 2 - pianta 1:100





5. Le singole unità abitative - PPP 3

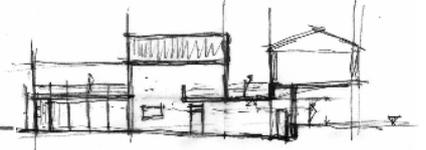
La proprietà è suddivisa in 5 unità di PPP con diritto d'uso esclusivo corrispondente ai 5 appartamenti descritti qui di seguito.

PPP 3

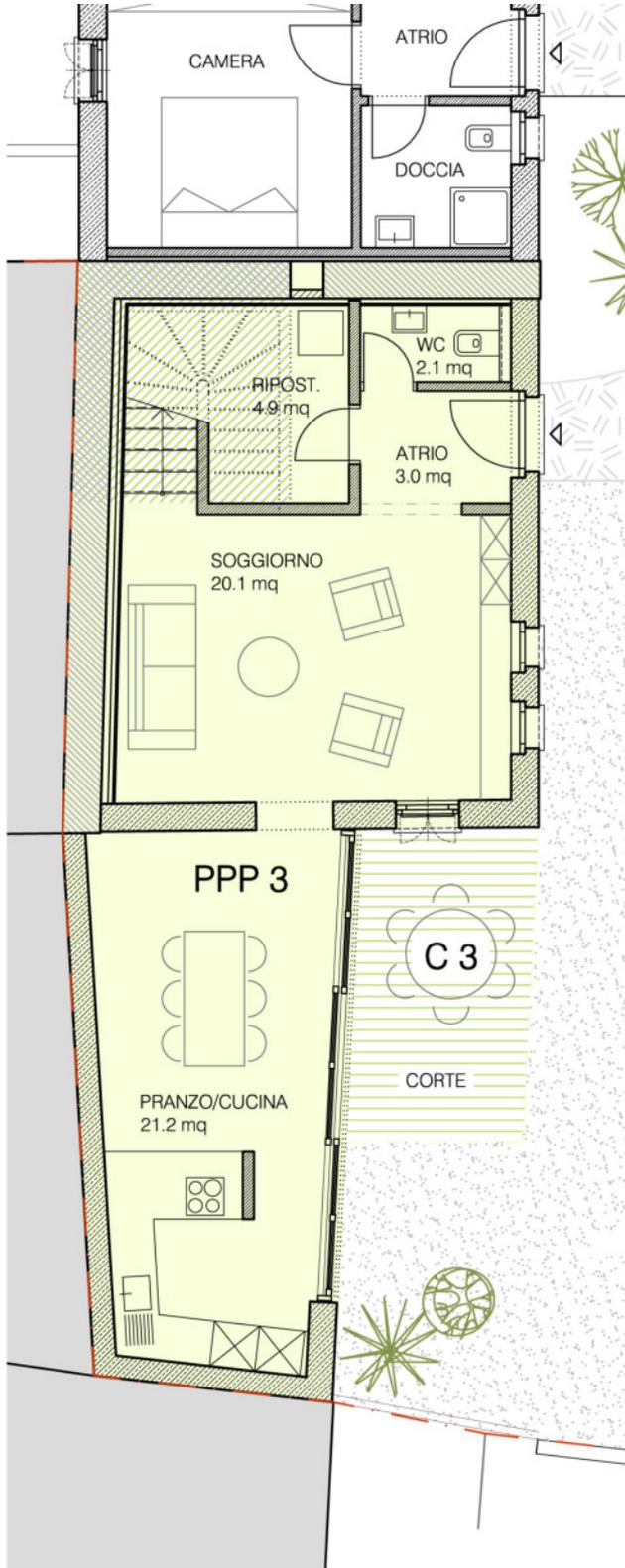
Dimensione:	appartamento 3 locali
Posizione:	blocco D piano terreno e primo piano
Superficie utile lorda abitabile:	111 m ²
Descrizione dei locali (sup. nette):	atrio, wc, ripostiglio, soggiorno 20.1 m ² , cucina/pranzo 21.2 m ² scala, camera/guardaroba 20.0 m ² , bagno
Altre superfici in uso esclusivo:	ripostiglio ad altezza limitata 9 m ² (ponderazione ½ x 9 = 5 m ²) zona pavimentata corte 10 m ² (ponderazione ½ x 10 = 5 m ²) terrazza primo piano 27 m ² (ponderazione ½ x 27 = 14 m ²)
Prezzo:	590'000.- CHF (parcheggio escluso)

Situazione 1:500

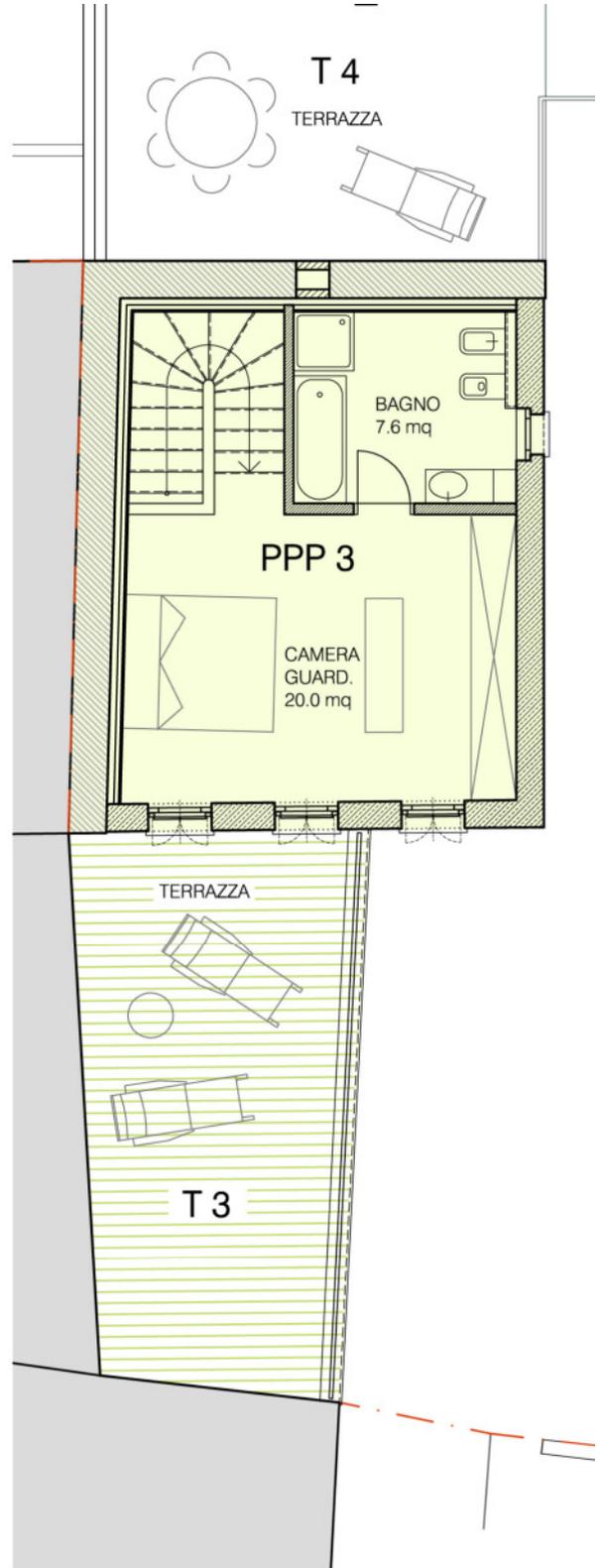




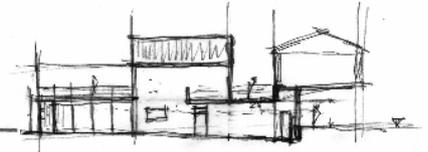
PPP 3 - piante 1:100



piano terreno



primo piano



5. Le singole unità abitative - PPP 4

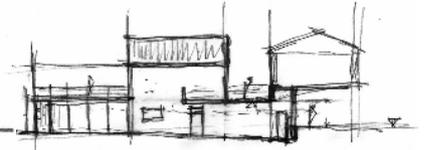
La proprietà è suddivisa in 5 unità di PPP con diritto d'uso esclusivo corrispondente ai 5 appartamenti descritti qui di seguito.

PPP 4

Dimensione:	appartamento 4 ½ locali
Posizione:	blocco N primo piano e piano mansardato
Superficie utile lorda abitabile:	127 m ²
Descrizione dei locali (sup. nette):	atrio, soggiorno/pranzo 27.5 m ² , cucina 7.5 m ² , camera 12.0 m ² , camera/guardaroba 15.9 m ² , wc, doccia, scala, camera 13.3 m ² , doccia, ripostiglio, ripostiglio
Altre superfici in uso esclusivo:	ripostigli ad altezza limitata 26 m ² (ponderaz. ½ x 26 = 13 m ²) terrazza primo piano 23 m ² (ponderazione ½ x 23 = 12 m ²) solaio ad altezza limitata 19 m ² (ponderazione ¼ x 19 = 5 m ²)
Prezzo:	730'000.- CHF (parcheggio escluso)

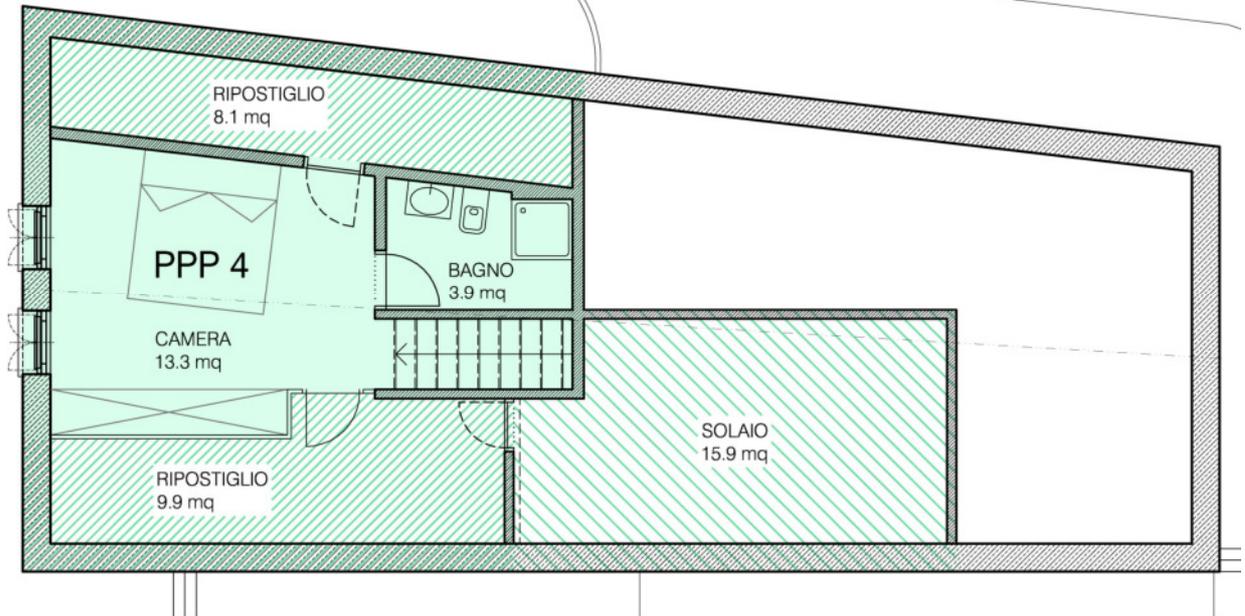
Situazione 1:500



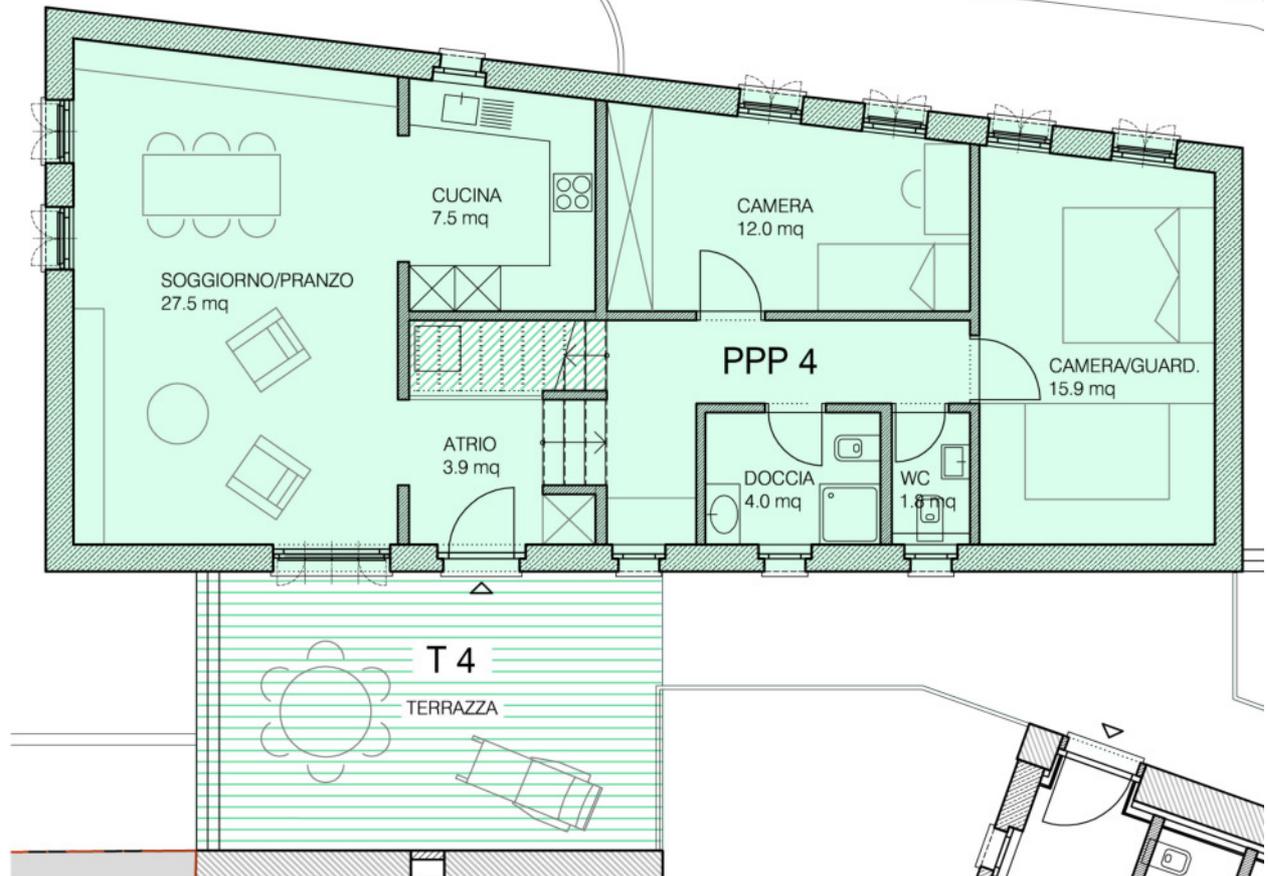


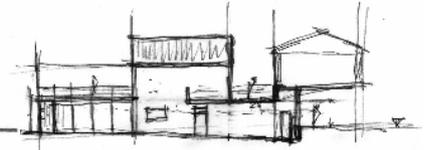
PPP 4 - pianta 1:100

secondo piano



primo piano





5. Le singole unità abitative - PPP 5

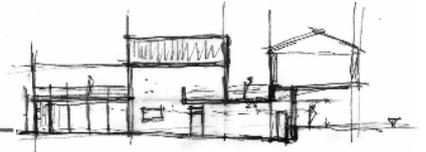
La proprietà è suddivisa in 5 unità di PPP con diritto d'uso esclusivo corrispondente ai 5 appartamenti descritti qui di seguito.

PPP 5

Dimensione:	appartamento 4 ½ locali
Posizione:	blocco A primo piano e piano mansardato
Superficie utile lorda abitabile:	130 m ²
Descrizione dei locali (sup. nette):	atrio/disimpegno, wc, cucina 6.5 m ² , pranzo 11.0 m ² , soggiorno 16.2 m ² , scala, studio 5.8 m ² , camera 12.5 m ² , camera 13.9 m ² , bagno
Altre superfici in uso esclusivo:	ripostiglio ad altezza limitata 6 m ² (ponderazione ½ x 6 = 3 m ²) terrazza primo piano 46 m ² (ponderazione ½ x 46 = 23 m ²)
Prezzo:	750'000.- CHF (parcheggio escluso)

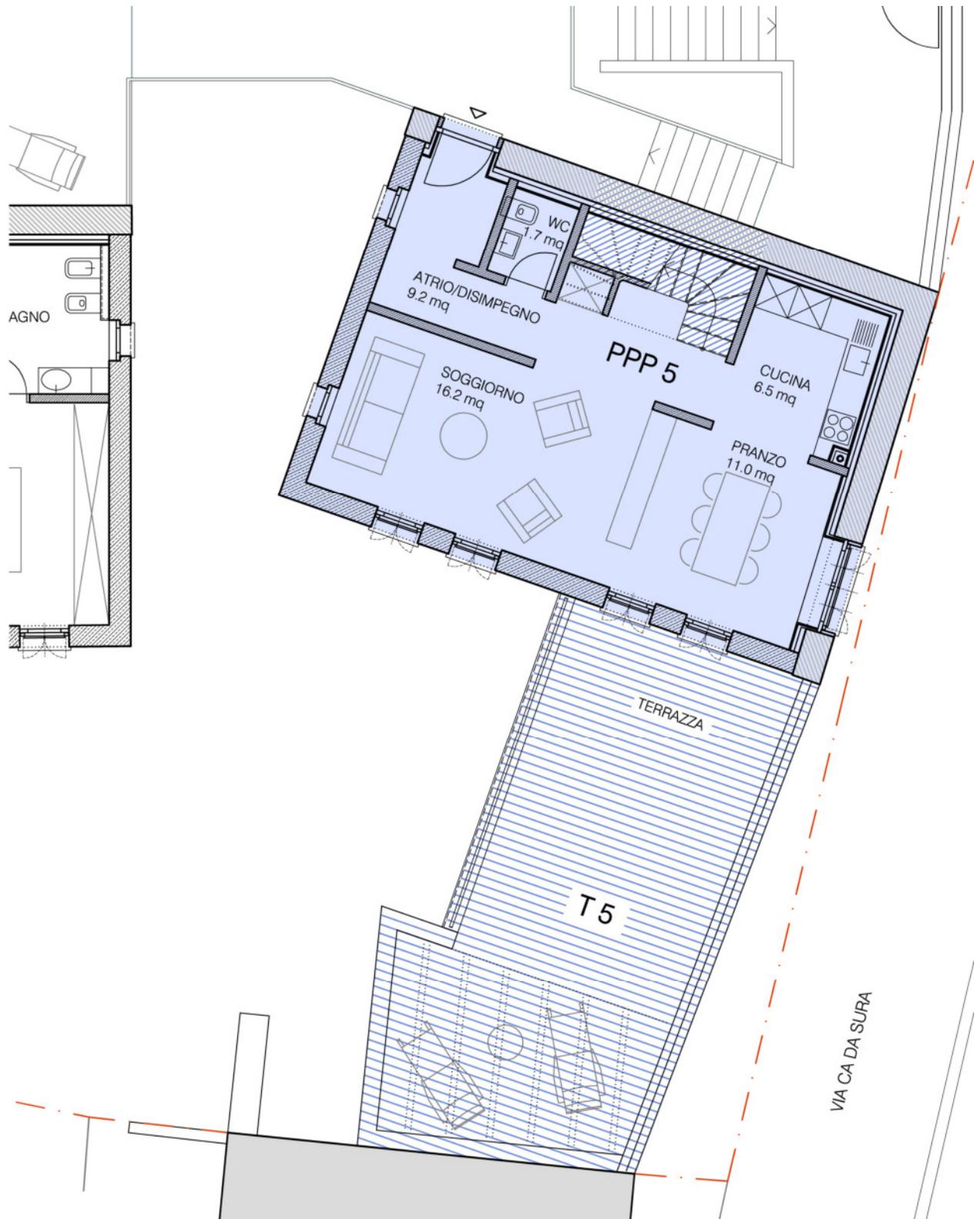
Situazione 1:500

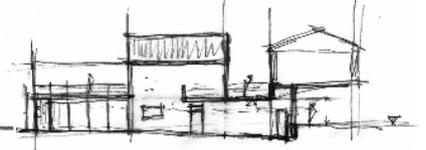




PPP 5 - pianta 1:100

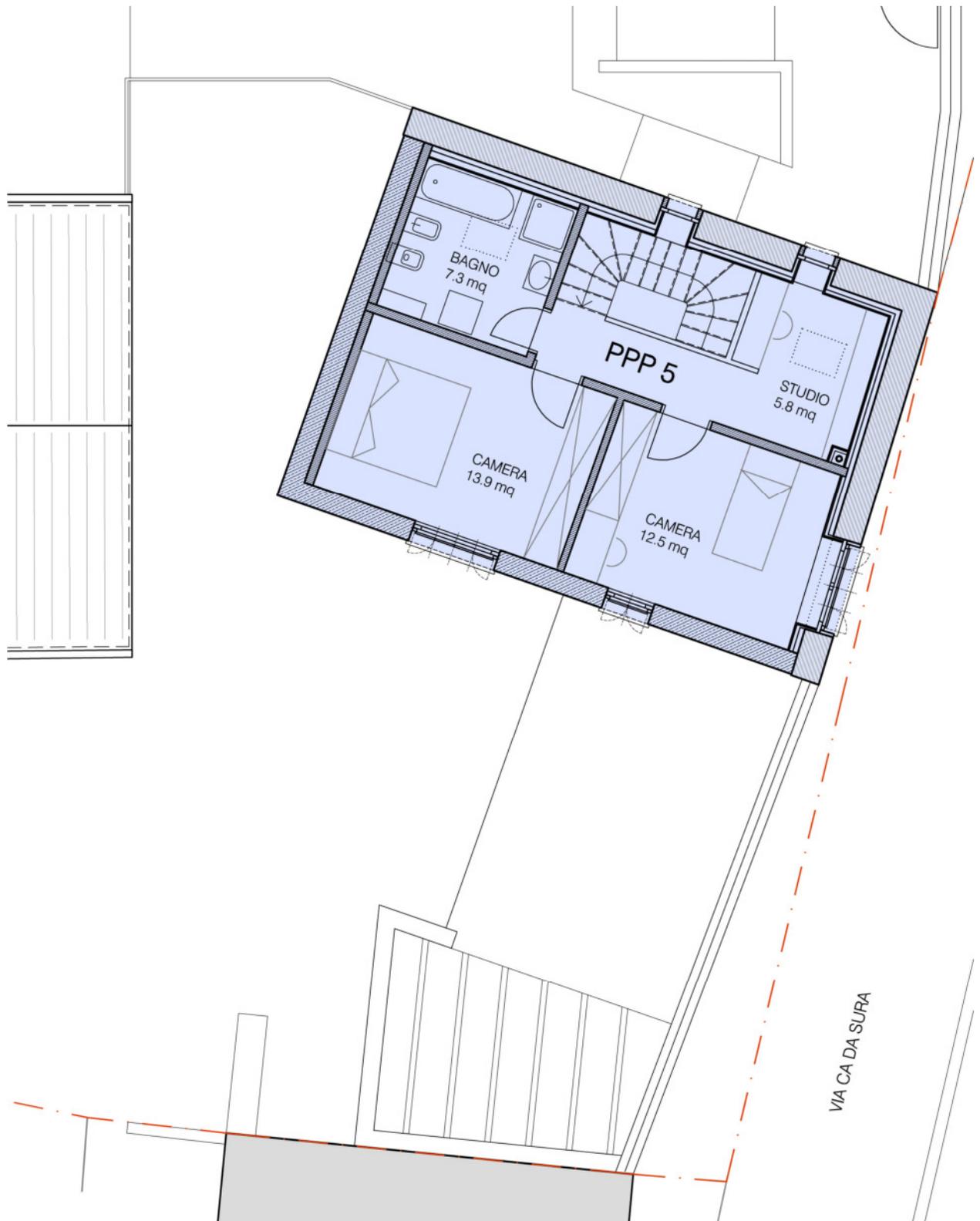
primo piano

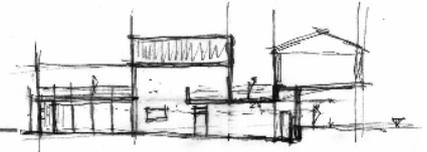




PPP 5 - pianta 1:100

secondo piano





Le quote di ripartizione della proprietà per piani sono state calcolate secondo la seguente tabella:

	superficie abitabile mq	altre superfici ponderate mq	totale mq	millesimi o/oo	prezzo di vendita CHF
PPP 1	75	19	94	148	450'000.00
PPP 2	87	6	93	146	490'000.00
PPP 3	111	24	135	213	590'000.00
PPP 4	127	30	157	247	730'000.00
PPP 5	130	26	156	246	750'000.00
	530		635	1000	

Ad ogni PPP viene di principio riservato un parcheggio. L'assegnazione definitiva dei parcheggi avviene però in fase di vendita.

Prezzo dei parcheggi coperti (3 posti disponibili), con armadio deposito: **25'000.- CHF**

Prezzo dei parcheggi scoperti (2 posti disponibili): **15'000.- CHF**

A 150 m di distanza, nei pressi del campo di calcio sono disponibili dei parcheggi pubblici gratuiti.