



Classe A



Full electric



riscaldamento
pavimento



Fotovoltaico

VILLETTE
QUADRILOCALI
TRILOCALI



ESSEPI CASE SRL



INIZIATIVA IMMOBILIARE
ESSEPI CASE srl






ALLOGGI TOTALMENTE INDIPENDENTI E TERMOAUTONOMI

ORZINUOVI VIA L. PIRANDELLO



PIANO TERRA



-  Superficie Residenziale Lorda esclusiva= 107,43 mq > 100% > 107,43 mq
-  Superficie Garage Lorda esclusiva = 26,03 mq > 70% > 18,22 mq
-  Sup. Posto auto scoperto esclusivo = 21,63 mq > 20% > 4,32 mq
-  Superficie Pavimentata esclusiva = 39,41 mq > 10% > 3,94 mq
-  Superficie a Verde esclusiva = 102,67 mq > 5% > 5,13 mq






 **TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = 139,04 MQ**

PREZZO : 310.000,00€



PIANO TERRA



-  Superficie Residenziale Lorda esclusiva= 84,77 mq > 100% > 84,77 mq
-  Superficie Garage Lorda esclusiva = 22,19 mq > 70% > 15,53 mq
-  Sup. Posto auto scoperto esclusivo = 21,57 mq > 20% > 4,31 mq
-  Superficie Pavimentata esclusiva = 80,82 mq > 10% > 8,08 mq
-  Superficie a Verde esclusiva = 35,36 mq > 5% > 1,76 mq

 TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = 114,45 MQ

PREZZO : 250.000,00€

INGRESSO
CARAIO
ALLOGGIO 3
+0,922

INGRESSO
PEDONALE
ALLOGGIO 3

ALLOGGIO 3
PIANO TERRA
PIANO PRIMO



PIANO TERRA









PIANO PRIMO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

-  Superficie Residenziale Lorda esclusiva= 122,30 mq > 100% > 122,30 mq
-  Superficie Portico esclusiva= 16,49 mq > 25% > 4,12 mq
-  Superficie Garage Lorda esclusiva = 27,05 mq > 70% > 18,93 mq
-  Sup. Posto auto scoperto esclusivo = 25,22 mq > 20% > 5,04 mq
-  Superficie Pavimentata esclusiva = 19,85 mq > 10% > 1,98 mq
-  Superficie a Verde esclusiva = 42,21 mq > 5% > 2,11 mq

 TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = 154,48 MQ

PREZZO : 330.000,00€

ALLOGGIO 4
PIANO TERRA
PIANO PRIMO



PIANO TERRA









PIANO PRIMO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

	Superficie Residenziale Lorda esclusiva= 122,30 mq > 100% > 122,30 mq
	Superficie Garage Lorda esclusiva = 37,84 mq > 70% > 26,48 mq
	Sup. Posto auto scoperto esclusivo = 26,33 mq > 20% > 5,26 mq
	Superficie Pavimentata esclusiva = 47,17 mq > 10% > 4,71 mq
	Superficie a Verde esclusiva = 130,70 mq > 5% > 6,53 mq
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = 165,28 MQ

PREZZO : 350.000,00€

ALLOGGIO 5
PIANO TERRA
PIANO PRIMO



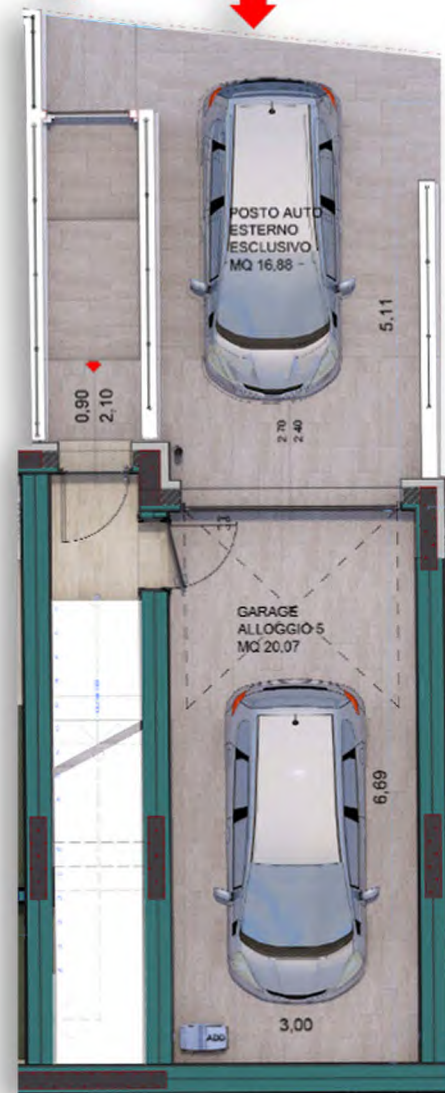
PIANO TERRA



PIANO PRIMO

INGRESSO
PEDONALE
ALLOGGIO 5







INGRESSO
CARAIO
ALLOGGIO 5



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

	Superficie Residenziale Lorda esclusiva=	120,98 mq > 100% > 120,98 mq
	Superficie Loggia esclusiva	33,45 mq > 25% > 8,36 mq
	Superficie Garage Lorda esclusiva =	24,34 mq > 70% > 17,03 mq
	Sup. Posto auto scoperto esclusivo =	17,58 mq > 20% > 3,51 mq
	Superficie Pavimentata esclusiva =	7,21 mq > 10% > 0,72 mq
	Superficie a Verde esclusiva =	0,00 mq > 5% > 0,00 mq

 TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = 149,74 MQ

PREZZO : 295.000,00€

ALLOGGIO 6
PIANO TERRA
PIANO PRIMO



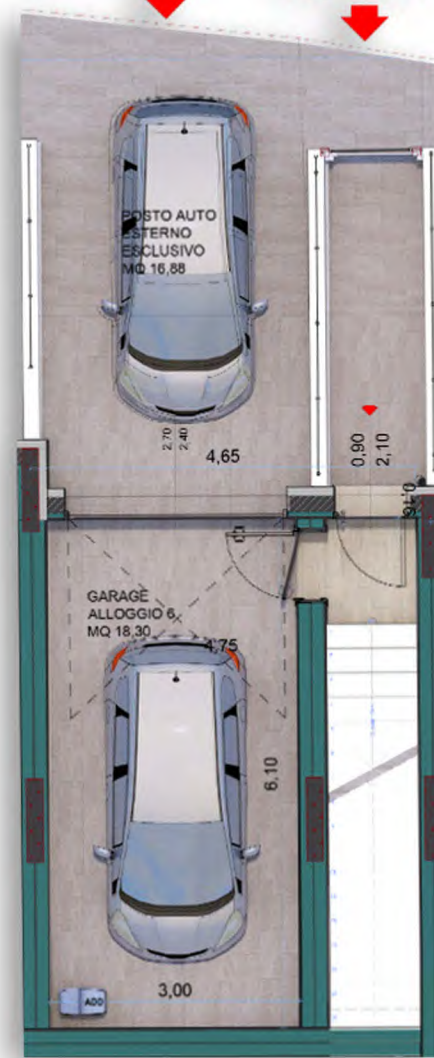
PIANO TERRA



PIANO PRIMO

INGRESSO
CARRAIO
ALLOGGIO 6







INGRESSO
PEDONALE
ALLOGGIO 6



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

-  Superficie Residenziale Lorda esclusiva= 134,30 mq > 100% > **134,30 mq**
-  Superficie Loggia esclusiva 25,37 mq > 25% > **6,34 mq**
-  Superficie Garage Lorda esclusiva = 22,44 mq > 70% > **15,70 mq**
-  Sup. Posto auto scoperto esclusivo = 19,60 mq > 20% > **3,92 mq**
-  Superficie Pavimentata esclusiva = 7,63 mq > 10% > **0,76 mq**
-  Superficie a Verde esclusiva = 0,00 mq > 5% > **0,00 mq**

 **TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = 160,05 MQ**

PREZZO : 305.000,00€















CAPITOLATO DEI LAVORI

“ALLOGGI INDIPENDENTI”

Orzinuovi (BS), Via Luigi Pirandello



INDICE

- 1 INTRODUZIONE
- 2 ELENCO DELLE OPERE ESTERNE
 - 2.1 Strutture in cemento armato
 - 2.2 Muratura di tamponamenti – tavolati
 - 2.3 Copertura Piana
 - 2.4 Opere da lattoniere
 - 2.5 Opere in pietra naturale
 - 2.6 Cappotto esterno
 - 2.7 Serramenti
 - 2.8 Opere metalliche
 - 2.9 Impianto di fognatura orizzontale
 - 2.10 Pavimentazioni e sistemazioni esterne
 - 2.11 Piscina
 - 2.12 Illuminazione esterna
- 3 ELENCO OPERE INTERNE
 - 3.1 Canne fumarie
 - 3.2 Canne di aspirazione
 - 3.3 Intonaci interni
 - 3.4 Rivestimenti interni
 - 3.5 Pavimenti
 - 3.6 Impianto di fognatura verticale
 - 3.7 Tinteggiature interne
 - 3.8 Impianto elettrico
 - 3.9 Impianto idrico – sanitario
 - 3.10 Impianto di riscaldamento – ventilazione meccanica - deumidificazione
- 4 DOCUMENTAZIONI E CERTIFICAZIONI
 - 4.1 Documentazioni da consegnare all’atto della stipula
- 5 OPERE EXTRACAPITOLATO AGGIUNTE

1. INTRODUZIONE

La nuova legge sulla vendita di immobili in costruzione ha rivoluzionato il rapporto tra il costruttore e l'acquirente.

Oggi chi acquista "sulla carta" gode di una tutela molto ampia, che lo mette al riparo da qualsiasi sorpresa.

Ora più che mai le operazioni immobiliari devono essere attentamente pianificate in ogni dettaglio e per l'impresa di costruzione è importante poter contare fin dall'inizio sull'assistenza di tecnici specifici.

- **OGGETTO** del contratto è un immobile per il quale la **costruzione non è stata ancora ultimata**. Ricordiamo dunque che **il certificato di agibilità deve essere richiesto una volta completate le opere di finitura** dell'edificio a cura e carico del costruttore.

2. ELENCO DELLE OPERE

2.1 STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO

Tutte le opere in conglomerato cementizio, semplice ad armato, riguardanti le fondazioni, i pilastri, le travi, alcuni muri di elevazione, le rampe delle scale, i solai in laterizio armato, le terrazze e le lame verticali avranno dimensioni risultanti di calcolo nel rispetto delle norme vigenti. Nelle strutture sia verticali che orizzontali, verranno realizzate tutte le tracce e fori necessari al passaggio delle tubazioni degli impianti secondo le indicazioni di progetto e quelle fornite del Direttore lavori durante il corso dei lavori .

La struttura è da intendersi con pilastri, travi e solai.



2.2 MURATURE DI TAMPONAMENTO – TAVOLATI

Tutte le murature perimetrali dei piani di abitazione, di solo tamponamento, saranno eseguite con Poroton p 600 (spessore cm 20) con isolamento a cappotto esterno e contro parete interna in cartongesso doppia lastra previo stesura di cm 4 di lana, i divisori interni saranno realizzati in cartongesso doppia lastra con isolamento interno in lana.

I divisori verso le unità abitative confinanti saranno realizzati in cartongesso a 5 lastre con la lastra centrale anti intrusione.

I soffitti saranno anch'essi in cartongesso con ribassamento fino al raggiungimento della quota di m 2,70..

2.3 COPERTURA

La copertura del tetto verrà eseguita con:

- Solaio in latero cemento piano.
- Doppio pannello di isolante alta densità XPS spessore totale cm 20;
- Guaina di impermeabilizzazione; (4mm guaina standard e 4 mm guaina ardesiata)
- Protezione Copertura con telo traspirante e ghiaione di zavorra.
- Gronde Piane con cappotto cm 5 (sotto gronda e frontalmente)



2.4 OPERE DA LATTONIERE

Sui muretti di gronda verranno posate delle copertine in lamiera preverniciata con sv. 40 spessore 8/10.

I Comignoli di esalazione verranno realizzati in lattaioneria preverniciata.

2.5 OPERE IN MARMO

Le soglie delle porte saranno realizzate in pietra di botticino così come i davanzali delle finestre con costa a vista spessore 3 cm con finitura dei soli davanzali 3+3 con forma quadrata del bordo.



I muretti di recinzione saranno provvisti di copertina in cemento con rompigoccia.



2.6 CAPPOTTO ESTERNO

Cappotto esterno con pannelli spessore 10 cm in EPS Bianco, tassellato e incollato alla muratura, con tasselli e colla certificati. Rasatura a due mani di idonea colla con interposta rete in fibra di vetro e finitura con intonachino colorato. **(Primo Pannello a terra in EPS antiriscalda).**

Rivestimento in piastrelle/similpietra nei punti indicati nei render di progetto.



2.7 SERRAMENTI

Tutti i serramenti avranno le dimensioni precisate nelle tavole di progetto finale; Le finestre e le porte finestre in pvc bianco, ad una o più ante apribili con sistema a vasistas su tutti i serramenti.

Trasmittanza serramento $\leq 1,40 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$

Profili a sei camere senza piombo, rinforzato a sagoma arrotondata;

- Il vetrocamera con strato di gas argon a basso emissivo a camera calda;
- Maniglie in alluminio;
- Tapparelle in alluminio coibentato con movimentazione motorizzata;
- Falso telaio del tipo a monoblocco con cassonetto integrato completo di spalla guida in alluminio con scorrimento avvolgibile;
- Porte interne in laminato bianco lisce con cerniere tradizionale;
- Serratura con chiusura tradizionale;
- Zanzariere
- Portoncino d'ingresso completo di rivestimento interno in laminato come le porte interne ed esterno con rivestimento laccato, zona garage blindato con rivestimento interno ed esterno in laminato bianco.
- Basculante sezionale motorizzata Bianca
- Porte finestre scorrevoli complanari
- Zoccolini interni con finitura uguale alle porte interne



2.8 OPERE METALLICHE

Tutte le opere metalliche da porre in opera nel fabbricato saranno eseguite conformemente ai particolari di progetto.

I cancelletti d'ingresso pedonale saranno in metallo con trattamento allo zinco e verniciato in armonia con la recinzione.

- Lamiera di recinzione con pannelli prestampati sul fronte strada anch'essi con trattamento allo zinco e verniciatura rall 9006
- Rete elettrosaldata verso abitazioni confinanti



2.9 IMPIANTO DI FOGNATURA ORIZZONTALE

I vari condotti verticali, saranno in PVC del diametro opportuno. La rete sarà completata di tutti i pozzetti di transito e di ispezione eseguiti con elementi prefabbricati.



2.10 PAVIMENTAZIONE E SISTEMAZIONI ESTERNE

Tutti i camminamenti al piano terra saranno pavimentati con gres porcellanato antigelivo delle dimensioni di 20 x 40 cm, con zoccolino abbinato.

Il muro atto a ricevere la recinzione perimetrale, sarà realizzato in c.a. e rasato con colore in armonia con il fabbricato e scelto dalla D.L., h media 50 cm.

Sono previsti degli attacchi esterni di acqua per impianto di irrigazione (predisposizione in pozzetto). I contatori di energia elettrica, acqua e quanto altro riguardi le utenze saranno posizionati su indirizzo delle aziende erogatrici.

-Platea atta a supportare pergola/gazebo in alluminio o ferro (pergola non compresa).



Esterni e logge 20 x 40

2.11 PISCINA

Non Prevista o su richiesta

2.12 ILLUMINAZIONE ESTERNA

Predisposizione in facciata (1 per lato immobile) di attacco elettrico per posa applique (non incluse), predisposizione in facciata (loggiati) di attacco elettrico per posa applique (non incluse)

3. ELENCO DELLE OPERE INTERNE

Nel presente paragrafo verranno affrontate tutte le specifiche relative agli interventi previsti nella struttura interna dell'immobile con relative specifiche.

3.1 CANNE FUMARIE.

Non previste

3.2 CANNE DI ASPIRAZIONE

Le canne di aspirazione dei fumi della cappa cucine saranno in pvc e termineranno in copertura con apposito sfiato così come l'aspirazione del locale lavanderia.

3.3 INTONACI INTERNI E RASATURE

Tutte le pareti interne in cartongesso saranno consegnate in tinta bianca, Le pareti su cui verranno applicati i rivestimenti, saranno atte a supportare la posa a colla dei rivestimenti stessi. Sulla zona doccia sarà applicato un prodotto idrorepellente prima della posa del rivestimento.

3.4 RIVESTIMENTI INTERNI

I rivestimenti dei bagni saranno posati a colla con gres porcellanato delle dimensioni di 20 x 40 colori a scelta e finito con bordo metallico. H max 120 cm

3.5 PAVIMENTI

- Zona giorno: gres porcellanato effetto legno non rettificato 15x 90 cm o a scelta formato 30 x 60 o 60 x 60 prima scelta
- Zona notte: gres porcellanato effetto legno non rettificato 15x 90 cm o a scelta formato 30 x 60 o 60 x 60 colore a scelta, Garage: in continuazione con i camminamenti esterni 20 x 40.
- Bagni: gres porcellanato effetto legno non rettificato 15x 90 cm o a formato 30 x 60 o 20 x 40 prima scelta
- Eventuale scelta di materiale più costoso sarà quantificabile a parte.
Tutti i materiali saranno disponibili per la scelta presso il NS fornitore.

3.6 IMPIANTO DI FOGNATURA VERTICALE

Le colonne di scarico delle cucine e dei servizi igienici saranno in PVC, incassate e prolungate fino al tetto dove saranno completate con esalazione.

Gli scarichi delle acque bianche provenienti dalla copertura saranno in PVC con guarnizioni posizionati esterni alle pareti perimetrali e rivestiti in latorneria, con pozzetto di ispezione dedicato.

3.7 TINTEGGIATURE INTERNE

Tinteggiatura interna bianco. Eventuali colorazioni differenti saranno computate a parte.

3.8 IMPIANTO ELETTRICO

- L'impianto elettrico sarà effettuato rispettando le normative CEE;
- Tensione monofase
- L'impianto elettrico si ripartirà incassato nella muratura e sarà ripartito come segue:
 - Quadro di utenza collegamento contatore Enel.
 - I frutti e le placchette dell'impianto elettrico saranno della ditta *bTicino Living o similare*;

- Videocitofono con cornetta e pulsante per l'apertura delle serrature elettriche;
- Messa a terra a norma di legge;
- Predisposizione antifurto volumetrico esterno (solo piano terra) e contatto serramenti;
- 3 Termostati installati; (soggiorno, camera matrimoniale e bagno principale)
- Pannelli fotovoltaici da 410 W l'uno (variabile a seconda del mercato). Totale 3 KW circa per abitazione;
- Elettrificazione cancellino d'ingresso pedonale
- Elettrificazione basculante sezionale;
- Antenna digitale terrestre + satellitare;
- Nessun corpo illuminante incluso.



Destinazione d'uso del locale	Numero di punti prese energia		
	Livello 1	Livello 2	Livello 3
Ingresso	1	1	1
Angolo cottura	2 (di cui 1 sul piano lavoro)	2 (di cui 1 sul piano lavoro)	3 (di cui 2 sul piano lavoro)
Cucina	6 (di cui 2 sul piano lavoro)	8 (di cui 2 sul piano lavoro)	7 (di cui 3 sul piano lavoro)
Lavanderia	3	4	4
Locale da bagno	2	2	2
Locale servizi (WC)	1	1	1
Corridoio	lungo fino a 5 m	1	1
	più lungo di 5 m	2	2
Balcone o terrazzo	se superficie > 10mq	1	1
Ripostiglio	se superficie > 1mq	1	1
Cantina/soffitta	1	1	1
Box auto	1	1	1
Giardino	se superficie > 10mq	1	1
Altri locali (camera da letto, soggiorno, studio, ecc.)	superficie < 12mq	4	5
	12 mq < superficie < 20 mq	5	8
	superficie > 20 mq	6	10

3.9 IMPIANTO IDRICO – SANITARIO

- L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile, previsto con contatore, avrà inizio dalla rete di tubazione stradale dell'Azienda Servizi.
- I diametri di tutte le tubazioni della rete dell'impianto idrico-sanitario, risulteranno dallo schema e dai disegni di progetto dell'impianto, predisposto dalla ditta installatrice.
- Gli scarichi degli apparecchi sanitari saranno eseguiti con tubi in pvc serie pesante o geberit, qui di seguito descritti:

Esterno:

- n. 1/2 pozzetti con punto acqua per predisposizione impianto di irrigazione.
- n.1 predisposizione punto acqua per fontanina esterna di servizio (fontanina non inclusa)
- Riporto di terra di coltivo per gli esterni

Bagni:

I bagni saranno caratterizzati dalle seguenti scelte:

- Predisposizione per mobile bagno (lavandino non incluso) fornitura del solo miscelatore.
- VASO (bagno e lavanderia) in ceramica "Tesi"o similare colore bianco, serie sospesa con chiusura sedile standard, completo di cassetta scaricatrice da incasso

Pucci

- BIDET (bagno e lavanderia) monoforo in ceramica "Tesi"o similare colore bianco, serie sospesa, completo di:
 - 1 gruppo miscelatore monocomando serie "CERAPLAN " a leva standard per acqua calda e fredda;
- PIATTO DOCCIA bagno dimensioni 100 x 80 escluso box doccia
- PIATTO DOCCIA lavanderia dimensioni 80 x 80 escluso box doccia
 - 1 gruppo miscelatore (bagno e lavanderia) " CERAPLAN ";
 - Termo arredi elettrico in bagno e lavanderia dove previsti;
- LAVELLA LAVANDERIA
Fornitura e posa in opera di lavella in vetroresina largh.60cm. Completa di:
gruppo miscelatore monocomando per acqua calda e fredda.

Cucina:

- Attacco per acqua calda e fredda, con relativo scarico a muro per lavandino e lavastoviglie.

3.10 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E ACQUA SANITARIA

- Riscaldamento e raffrescamento a pavimento gestito da:
POMPA DI CALORE aria /acqua
- Unità esterna motocondensante, potenza termica nominale 6,0 KW, Alimentazione monofase.
- Unità interna completa di accumulo da 230 litri, per il riscaldamento e sanitario
- Impianto radiante a pavimento, in polistirene sinterizzato
- Predisposizione per GRUPPO ADDOLCITORE PER ACQUA SANITARIA.
- Predisposizione attacchi e scarichi per split idronici.

3.11 IMPIANTI GAS

L'impianto e l'allaccio a utenze gas non verranno fornito in quanto l'immobile non ne ha bisogno.

4. DOCUMENTAZIONI E CERTIFICAZIONI

4.1 La parte promittente venditrice all'atto del contratto notarile consegnerà il seguente materiale:

- Certificato di agibilità
- Attestato di prestazione energetica
- Certificazione impianti
- Polizza assicurativa decennale postuma
- Schede catastali
- Allacci e accatastamento anticipati dalla parte venditrice da corrispondere oltre al prezzo di vendita della casa € 3.000,00 .
- Attivazioni utenze non incluse.

5. OPERE EXTRACAPITOLATO

N.B. le varianti di finitura potranno subire variazioni in corso d'opera su richiesta dell'acquirente .

Tutte le opere non citate verranno quantificate e accordate con la committenza prima dell'inizio lavori effettivo delle stesse.

Opere extracapitolato disponibili:

- Formazione tappeto erboso a semina, a zolle o sintetico. €/mq.....
- Tende pergolato o serra bioclimatica. €cad.....
- Impianto antifurto. € cad.....
- Videosorveglianza. € cad.....
- Personalizzazione pavimenti/rivestimenti . € a seconda del modello.....
- Cartongessi decorativi. € a seconda del progetto
- Faretto. € a seconda del progetto

- Illuminazione esterna. € a seconda del progetto
- Domotica. € a seconda del progetto
- Aumento fotovoltaico. 1800€/kw
- Solare termico. 2000€/1,5mq pannello
- Batterie di accumulo. 800€/Kw
- Fontanine esterne. 500€/cad
- Serramenti legno, legno-alluminio in alternativa al pvc
- Porte interne e zoccolini personalizzabili con legno laccato e pantografato....
- Colonna di ricarica autoveicoli. 1500€/cad
- Impianto elettrico trifase. + 5000€
- Tinteggiatura interna personalizzata.
- Modifica distribuzione interna degli ambienti.