OFFERTA PPP CHIAVI IN MANO

Tre unità indipendenti · tre livelli di finitura · Via al Confine 20, 6827 Brusino Arsizio

La casa è proposta in modo modulare: ogni unità può essere acquistata singolarmente, oppure il Duplex e le altre unità insieme, con ristrutturazione chiavi in mano secondo il livello di finitura scelto. I prezzi sono indicativi e negoziabili; il prezzo del Duplex è definito su richiesta.

Unità	Livello	Superficie	Listino	CHF/m²	Pre-acquisto
Appartamento Piano Terra	Piano Terra (±0.00)	120 m²	CHF 1'080'000	9'000	CHF 918'000
Appartamento Piano -1	Piano -1 (–2.87)	120 m²	CHF 1'000'000	8'333	CHF 890'000
Duplex Piano 1 + Mansarda	Piano 1 + Mansarda (+3.26 / +6.24)	220 m²	su richiesta	9'000	su richiesta

Darsena condominiale di 111 m² (quota –4.90): parte comune dei tre proprietari, con accesso diretto al lago, ormeggi e allacciamenti nautici; non venduta separatamente. Quote millesimali indicative (proporzionali alla superficie): PT 261‰, Piano -1 261‰, Duplex 478‰; quelle definitive sono fissate nell'atto PPP. Criteri di ripartizione dei costi comuni: struttura, involucro, copertura, darsena, scale e spese tecniche in proporzione alla quota; impianti condominiali in parti uguali; finiture, impianti interni e serramenti direttamente all'unità.

Scenario BASE · finiture standard · PVC · pompa di calore con pannelli radianti

Voce	Appartamento Piano Terra	Appartamento Piano -1	Duplex Piano 1 + Mansarda	Totale edificio
Costo lavori netto	263'859	263'859	483'742	1'011'460
IVA 8.1%	21'373	21'373	39'183	81'928
Costo lavori IVA inclusa	**285'232**	**285'232**	**522'925**	**1'093'388**
Valore di vendita a listino	1'080'000	1'000'000	1'980'000	4'060'000
Valore di stato di fatto (perizia 2024)	–	–	–	1'100'000
Costi di progetto già sostenuti	–	–	–	120'000
Costi di vendita (4%)	–	–	–	162'400
Margine lordo a listino	**–**	**–**	**–**	**1'584'212**
Rendimento sul costo totale	–	–	–	64.0%

Scenario MEDIO · finiture di buona qualità · legno-alluminio · parquet

Voce	Appartamento Piano Terra	Appartamento Piano -1	Duplex Piano 1 + Mansarda	Totale edificio
Costo lavori netto	410'836	410'836	753'200	1'574'872
IVA 8.1%	33'278	33'278	61'009	127'565
Costo lavori IVA inclusa	**444'114**	**444'114**	**814'209**	**1'702'437**
Valore di vendita a listino	1'080'000	1'000'000	1'980'000	4'060'000
Valore di stato di fatto (perizia 2024)	–	–	–	1'100'000
Costi di progetto già sostenuti	–	–	–	120'000
Costi di vendita (4%)	–	–	–	162'400
Margine lordo a listino	**–**	**–**	**–**	**975'163**
Rendimento sul costo totale	–	–	–	31.6%

Scenario PREMIUM · alto standing · domotica · materiali pregiati

Voce	Appartamento Piano Terra	Appartamento Piano -1	Duplex Piano 1 + Mansarda	Totale edificio
Costo lavori netto	693'245	693'245	1'270'949	2'657'439
IVA 8.1%	56'153	56'153	102'947	215'253
Costo lavori IVA inclusa	**749'398**	**749'398**	**1'373'896**	**2'872'692**
Valore di vendita a listino	1'080'000	1'000'000	1'980'000	4'060'000

Voce	Appartamento Piano Terra	Appartamento Piano -1	Duplex Piano 1 + Mansarda	Totale edificio
Valore di stato di fatto (perizia 2024)	–	–	–	1'100'000
Costi di progetto già sostenuti	–	–	–	120'000
Costi di vendita (4%)	–	–	–	162'400
Margine lordo a listino	**–**	**–**	**–**	**-195'092**
Rendimento sul costo totale	–	–	–	-4.6%

Importi in CHF. Il valore di stato di fatto è quello della perizia Palladino del 26.02.2024 (scaduta, aggiornabile). Il margine è lordo, prima di imposte e interessi, e riguarda l'intero edificio. Gli scenari MEDIO e PREMIUM richiedono prezzi di vendita più alti o una vendita su misura al cliente.

Dettaglio per capitolo e per unità

Scenario BASE e scenario MEDIO · importi netti IVA esclusa, CHF

Scenario BASE

Capitolo	Appartamento Piano Terra	Appartamento Piano -1	Duplex Piano 1 + Mansarda	Totale
1. Opere preparatorie e strutturali	49'894	49'894	91'473	191'262
2. Impermeabilizzazioni e isolamenti	24'357	24'357	44'655	93'370
3. Copertura e lucernari	21'944	21'944	40'231	84'120
4. Infissi e serramenti	19'891	19'891	36'467	76'250
5. Impianto idraulico e sanitario	31'409	31'409	57'583	120'400
6. Impianto elettrico e domotica	16'873	16'873	30'934	64'680
7. Pavimenti e rivestimenti	19'041	19'041	34'909	72'991
8. Pitture, finiture e arredamento fisso	26'572	26'572	48'716	101'860
9. Darsena e opere lacuali	13'184	13'184	24'170	50'537
10. Opere esterne e sistemazioni	8'812	8'812	16'156	33'780
11. Spese tecniche e imprevisti	31'881	31'881	58'448	122'210
TOTALE NETTO BASE	**263'859**	**263'859**	**483'742**	**1'011'460**

Scenario MEDIO

Capitolo	Appartamento Piano Terra	Appartamento Piano -1	Duplex Piano 1 + Mansarda	Totale
1. Opere preparatorie e strutturali	60'349	60'349	110'640	231'338
2. Impermeabilizzazioni e isolamenti	32'639	32'639	59'839	125'118
3. Copertura e lucernari	29'515	29'515	54'110	113'140
4. Infissi e serramenti	37'936	37'936	69'549	145'420
5. Impianto idraulico e sanitario	51'391	51'391	94'217	197'000
6. Impianto elettrico e domotica	28'826	28'826	52'848	110'500
7. Pavimenti e rivestimenti	35'126	35'126	64'397	134'649
8. Pitture, finiture e arredamento fisso	49'994	49'994	91'656	191'644
9. Darsena e opere lacuali	21'333	21'333	39'111	81'777
10. Opere esterne e sistemazioni	13'487	13'487	24'726	51'700
11. Spese tecniche e imprevisti	50'240	50'240	92'106	192'586
TOTALE NETTO MEDIO	**410'836**	**410'836**	**753'200**	**1'574'872**

Condizioni dell'offerta

- Offerta indicativa e non vincolante; prezzi negoziabili e soggetti a conferma scritta.
- Pre-acquisto con prezzo bloccato: acconto del 25% alla firma del compromesso; 25% a fine demolizioni e strutture; 25% a fine involucro e impianti; 15% alla consegna delle chiavi; 10% al rogito. Fideiussione bancaria sugli acconti versati.
- Il frazionamento catastale (PPP) è eseguito in corso d'opera; il rogito avviene a fine cantiere.
- La darsena condominiale è disciplinata da regolamento condominiale (uso, spese e gestione degli ormeggi).

Contatti: Oscar Meleri · +41 79 759 24 25 · oscarmeleri1@gmail.com · brusino26netlifyapp.netlify.app.