SCHEDA COMMERCIALE

Appartamenti in pre-acquisto · Via al Confine 20 · 6827 Brusino Arsizio · Lago di Lugano

120 m²	120 m²	220 m²	111 m²
Appartamento Piano Terra	Appartamento Piano -1	Duplex Piano 1 + Mansarda	Darsena condominiale

Ristrutturazione integrale chiavi in mano di una casa plurifamigliare in prima fila sul Lago di Lugano, con darsena condominiale e accesso diretto all'acqua. Domanda di costruzione approvata l'8 luglio 2024. Offerta modulare: singole unità o più unità insieme; finiture personalizzabili entro le varianti previste dai progettisti.

Prezzi indicativi (negoziabili)

Unità	Sup.	Listino	Pre-acquisto (prezzo bloccato)	Risparmio
Appartamento Piano Terra	120 m²	CHF 1'080'000	CHF 918'000	CHF 162'000
Appartamento Piano -1	120 m²	CHF 1'000'000	CHF 890'000	CHF 110'000
Piano Terra + Piano -1 insieme	**240 m²**	**CHF 2'080'000**	**CHF 1'808'000**	**CHF 272'000**
Duplex Piano 1 + Mansarda	220 m²	su richiesta	su richiesta	–

Il pre-acquisto fissa il prezzo prima dell'inizio dei lavori; il risparmio è calcolato rispetto al listino. Tutti i prezzi sono indicativi e negoziabili.

Appartamento Piano Terra · 120 m² (quota ±0.00)

Unità al piano nobile con balcone panoramico di circa 18 m² sul lago e accesso diretto al giardino. Adatta a residenza principale di pregio, seconda casa o studio con funzione abitativa (uso misto previsto dal progetto).

Spazio	Superficie indicativa
Cucina / soggiorno / sala (open space)	circa 53 m²
Camere	2 × circa 14.4 m² con armadio
Bagni	2 bagni completi
Ingresso indipendente	circa 11.7 m²
Balcone fronte lago	circa 17.9 m²

Appartamento Piano -1 · 120 m² (quota –2.87)

Appartamento con ingresso indipendente, open space di circa 44 m², due camere e bagno; collegamento interno con il livello darsena. Il locale tecnico è parte comune e non compreso nella superficie.

Darsena condominiale · 111 m² (quota –4.90)

Parte comune dei tre proprietari: pontile in legno, ormeggi, illuminazione, allacciamenti nautici 16/32A, circa 5 posti barca stagionali. Il suo valore è incorporato nei prezzi delle unità; gli ormeggi possono generare un reddito accessorio a beneficio del condominio.

Struttura del pre-acquisto

Piano di pagamento legato all'avanzamento dei lavori

Fase	Quota	Condizione
Firma del compromesso notarile	25%	Immobile esistente e visitabile · licenza edilizia già approvata
SAL 1 · fine demolizioni e strutture	25%	Avanzamento certificato dalla direzione lavori
SAL 2 · fine involucro e impianti	25%	Copertura, serramenti e impianti completati
SAL 3 · consegna chiavi / agibilità	15%	Finiture completate
SAL 4 · rogito definitivo PPP	10%	Iscrizione a Registro fondiario

Protezioni per l'acquirente

- Fideiussione bancaria sugli acconti versati.
- Prezzo bloccato prima dei lavori, con indicizzazione al rincaro delle costruzioni.
- Personalizzazione delle finiture entro le varianti previste dai progettisti.
- Rendicontazione mensile dell'avanzamento (fotografie e relazione della direzione lavori).
- Regolamento condominiale per uso della darsena, ripartizione delle spese e gestione degli ormeggi.

La struttura contrattuale (compromesso, SAL, fideiussione, regolamento PPP) sarà predisposta da un avvocato e un notaio. Il frazionamento catastale è eseguito in corso d'opera, in tempo per il rogito.

Il progetto e il team

Immobile	Casa plurifamigliare · Mappale 688 RFD · Via al Confine 20, 6827 Brusino Arsizio
Iter	Domanda di costruzione approvata l'8 luglio 2024
Composizione	3 unità indipendenti (120 / 120 / 220 m²) + darsena condominiale 111 m²
Progettazione	LA.RT Architettura · Arch. A. Grassi +41 76 544 17 15 · Arch. L. Manfrini +41 76 348 07 65
Strutture	Baustatik Rubino · Locarno (TI)
Costi lavori	CHF 1'093'388 (BASE) · CHF 1'702'437 (MEDIO), IVA inclusa, per l'intero edificio
Promotore	Oscar Meleri · +41 79 759 24 25 · oscarmeleri1@gmail.com

Per ricevere la documentazione completa (Information Memorandum, preventivi, planimetrie) o fissare un incontro riservato, contattare il promotore. Gli allegati tecnici sono disponibili previa firma di un accordo di riservatezza (NDA). Valori indicativi, rendimenti futuri non garantiti.