

CdP3



CAPITOLATO DI VENDITA

REALIZZAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI

VIA CLUREN 10
CASTIGLIONE DELLA PESOLANA BG



PROGETTO

- IMMOBILE
- SICUREZZA
- COMFORT
- EFFICIENZA
- TECNOLOGIA
- OPERE DI FINITURA
- IMPIANTI

PROGETTO

CdP3 sono 3 appartamenti finemente ristrutturati mediante interventi che hanno riguardato la riqualificazione degli spazi interni e l'adozione di finiture moderne e di qualità, nel pieno rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza, risparmio energetico e abitabilità.

Gli appartamenti sono ubicati in un contesto particolarmente tranquillo in via Cluren a Castione della Presolana (BG), nella Val Seriana.

La posizione rialzata rispetto al centro di Castione della Presolana, da agli appartamenti una vista sull'intera vallata.

Castione della Presolana è ubicata in un punto strategico della Val Seriana, a pochi passi dalle principali attrazioni, quali impianti sciistici, percorsi ciclabili e pedonali ideali per chi ama lo sci, snowboard, il trekking, trail running, mountain bike o semplicemente per chi vuole passare dei momenti di relax in montagna.

A poca distanza da Milano, Varese, Bergamo e Brescia, concorre a rafforzare la sensazione di relax.

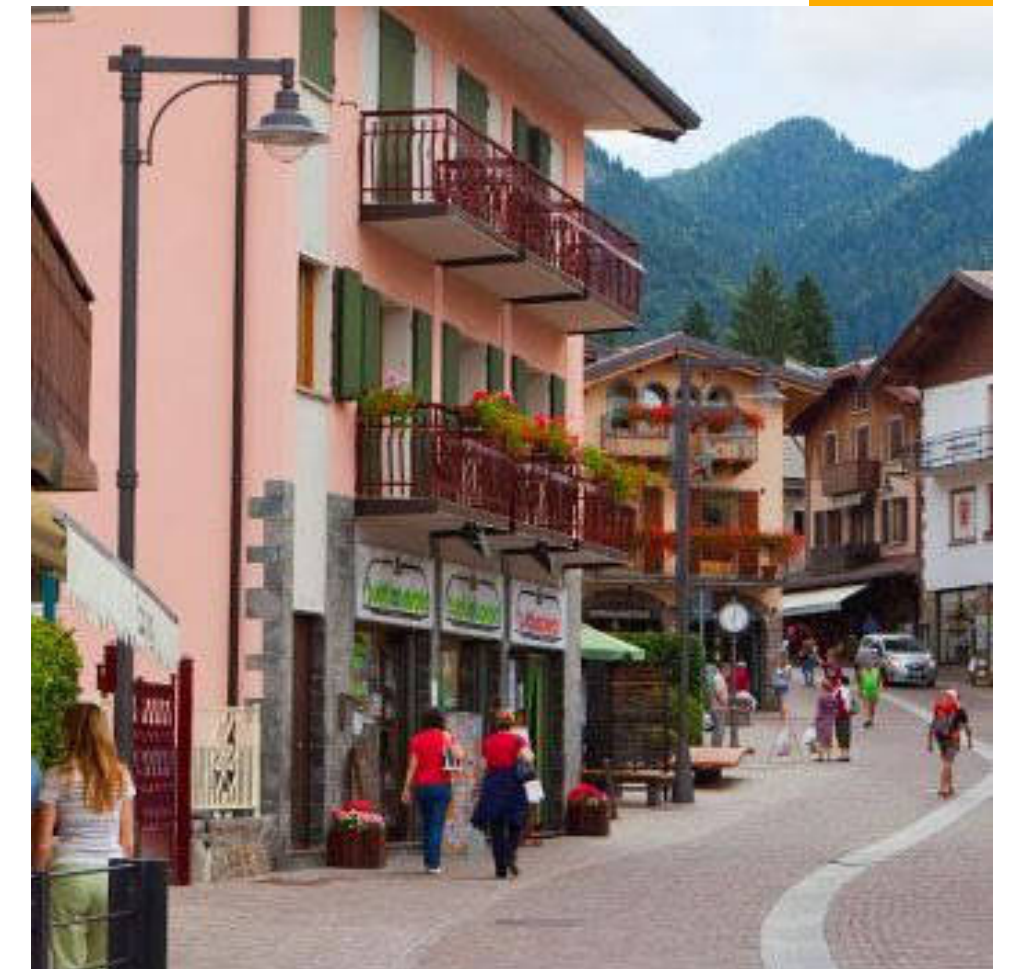
CdP3 è stato pensato col preciso intento di offrire ai proprietari una dimora di prestigio, dagli elevati standard abitativi.

Comfort, tecnologia e qualità pongono ogni alloggio ad un livello di eccellenza.

Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della DL per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente.

Tutte le immagini, le ambientazioni, gli arredi e i materiali raffigurati nel presente capitolato hanno finalità puramente illustrative e ispirazionali. Essi sono stati inseriti al solo scopo di agevolare la comprensione degli spazi e suggerire potenziali soluzioni d'arredo.

Si precisa inoltre che tutti i mobili, complementi e oggetti presenti nei render e nelle rappresentazioni grafiche non sono inclusi nel prezzo di vendita dell'immobile, trattandosi esclusivamente di elementi visivi utilizzati per fini dimostrativi.



PROGETTO_INQUADRAMENTO TERRITORIALE



PARCHI NATURALI



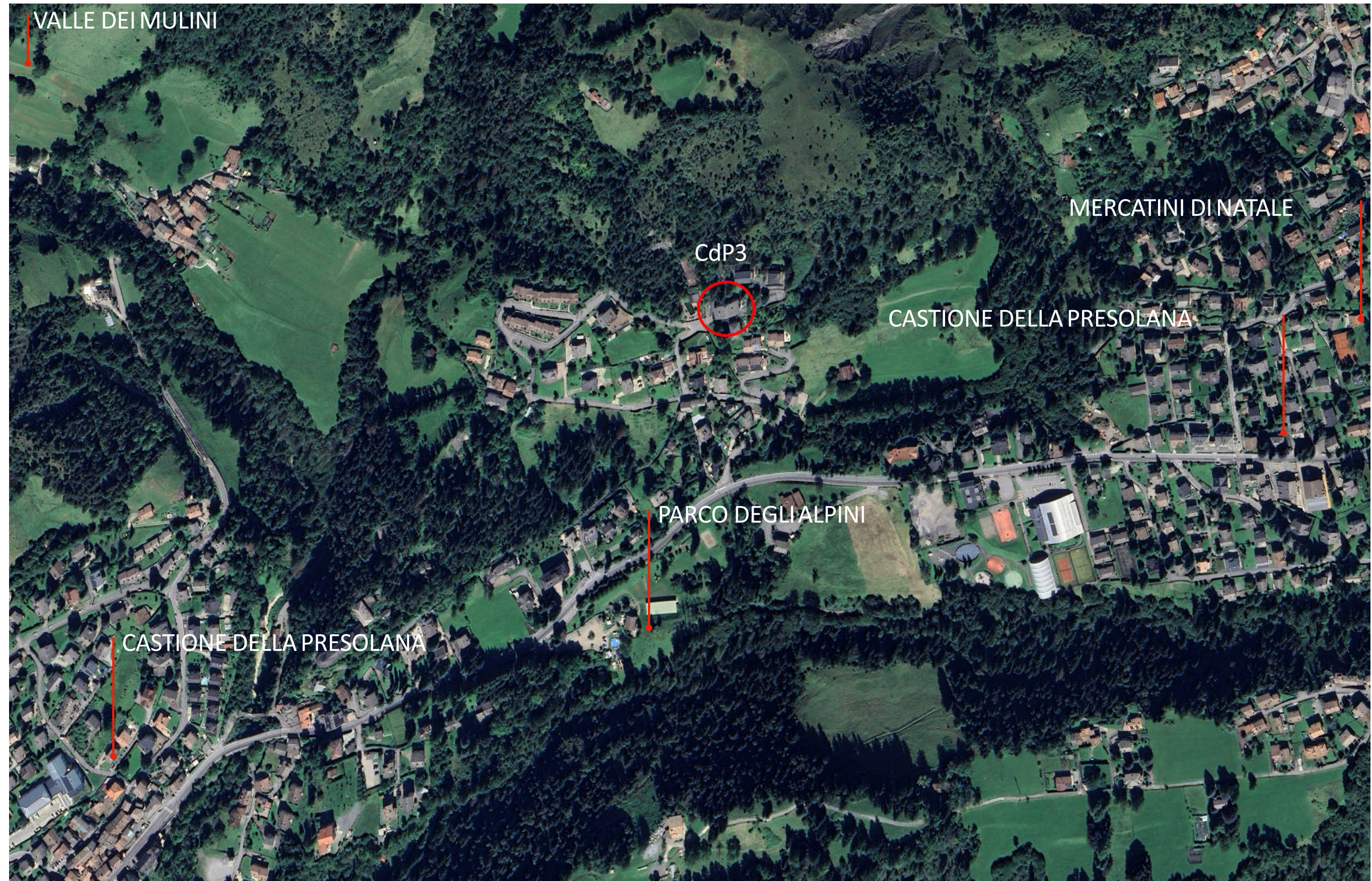
IMPIANTI SCIISTICI



PERCORSI TREKKING



MERCATINI NATALIZI



PROGETTO _INQUADRAMENTO TERRITORIALE



PROGETTO

L'immobile si trova in una zona rialzata rispetto al centro di Castione della Presolana, immersa nel verde con una vista privilegiata sull'intera vallata.

Ogni unità abitativa si sviluppa su un piano.

L'accesso a 2 appartamenti avviene attraverso un disimpegno comune, mentre l'accesso al 3° avviene attraverso un ingresso privato posto sulla facciata principale dell'edificio.

L'appartamento 1 è un bivano è composto da un ingresso/cucina/soggiorno, un disimpegno attraverso il quale si accede a un bagno e una camera matrimoniale.

Arricchiscono l'appartamento un ampio ripostiglio e un vano lavanderia e zona caldaia.

L'appartamento 2 è un bivano è composto da un ingresso/cucina/soggiorno, un disimpegno attraverso il quale si accede a un bagno e una camera matrimoniale.

L'appartamento è dotato di ampio ripostiglio, vano lavanderia e zona caldaia.

L'appartamento 3 è un trivano è composto da un ingresso/cucina/soggiorno, un disimpegno attraverso il quale si accede a un bagno, una camera matrimoniale e una seconda camera.

Arricchisce l'appartamento una ripostiglio con lavanderia e zona caldaia.

L'appartamento 2 e 3 condividono l'ingresso formato da un ampio disimpegno.



PROGETTO

IMMOBILE FLAT1

SICUREZZA

COMFORT

EFFICIENZA

TECNOLOGIA

OPERE DI FINITURA

IMPIANTI



IMMOBILE_CUCINA FLAT1

Un luminoso open space accoglie cucina e soggiorno in un ambiente ampio e armonioso. Le grandi finestre valorizzano le generose dimensioni della cucina e della zona relax, creando uno spazio contemporaneo e accogliente, perfetto per vivere momenti di convivialità o tranquillità.



VISTA 1



VISTA 2

IMMOBILE_SOGGIORNO FLAT1

Un luminoso open space accoglie cucina e soggiorno in un ambiente ampio e armonioso. Le grandi finestre valorizzano le generose dimensioni della cucina e della zona relax, creando uno spazio contemporaneo e accogliente, perfetto per vivere momenti di convivialità o tranquillità.



VISTA 1



VISTA 2



IMMOBILE_CAMERA FLAT1

La camera da letto matrimoniale, luminosa e raffinata, è un rifugio di tranquillità dove il parquet caldo e naturale arricchisce l'atmosfera accogliente. La luce che filtra dalle ampie finestre crea un ambiente sereno e intimo, ideale per rilassarsi e rigenerarsi in un contesto di comfort e stile.



VISTA 1



VISTA 2

IMMOBILE_BAGNO FLAT1

Il bagno, elegante e ben curato, è caratterizzato da finiture di qualità e tonalità neutre, la pavimentazione è prevista in grès porcellanato, nel formato 60x60, i rivestimenti sono previsti in grès porcellanato 30x60, scelta che unisce estetica e funzionalità.



VISTA 1



VISTA 2



PROGETTO

IMMOBILE FLAT2

SICUREZZA

COMFORT

EFFICIENZA

TECNOLOGIA

OPERE DI FINITURA

IMPIANTI

IMMOBILE_SOGGIORNO FLAT2

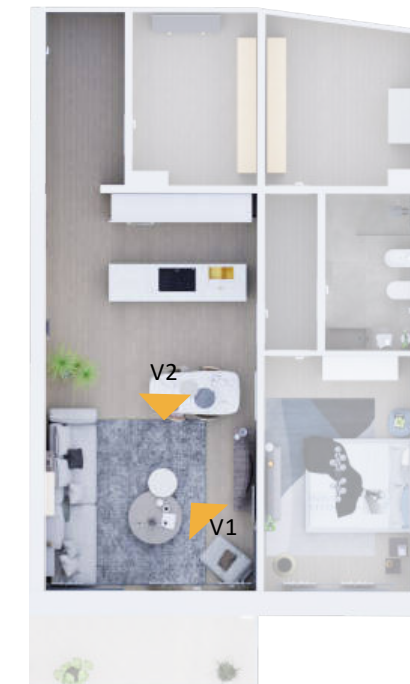
Questo elegante open space unisce la cucina e il soggiorno in un ambiente luminoso e accogliente, progettato per offrire il massimo comfort. La cucina, spaziosa e ben organizzata, si integra perfettamente con il soggiorno, grazie alla porta finestra che si affaccia su un balcone, gode di una luce naturale abbondante. Un'area perfetta per trascorrere piacevoli momenti in compagnia o per godersi la tranquillità di un ambiente raffinato e funzionale.



VISTA 1



VISTA 2



IMMOBILE_ CUCINA FLAT2

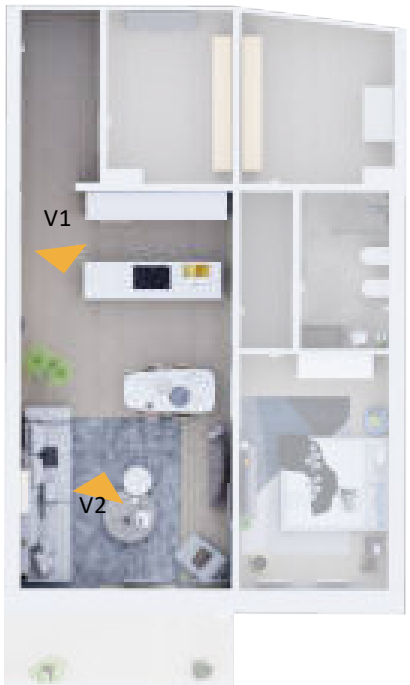
Questo elegante open space unisce la cucina e il soggiorno in un ambiente luminoso e accogliente, progettato per offrire il massimo comfort. La cucina, spaziosa e ben organizzata, si integra perfettamente con il soggiorno, grazie alla porta finestra che si affaccia su un balcone, gode di una luce naturale abbondante. Un'area perfetta per trascorrere piacevoli momenti in compagnia o per godersi la tranquillità di un ambiente raffinato e funzionale.



VISTA 1

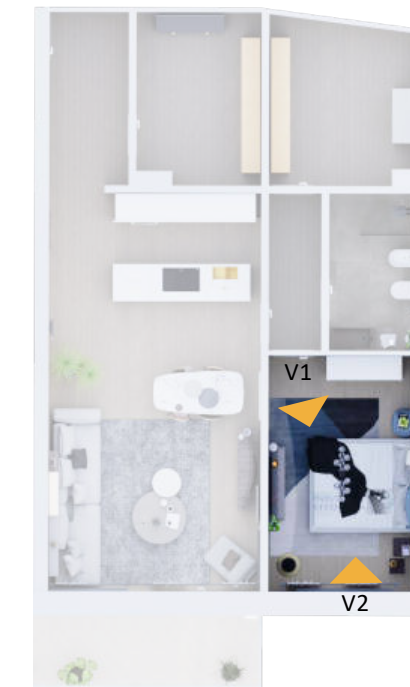


VISTA 2



IMMOBILE_CAMERA FLAT2

La camera da letto matrimoniale, caratterizzata da una luminosità avvolgente, è un angolo di pace dove il parquet dal tono caldo e naturale aggiunge un tocco di eleganza all'ambiente. Le ampie finestre permettono alla luce di inondare lo spazio, creando un'atmosfera serena e intima, perfetta per momenti di relax e rigenerazione, in un contesto che unisce comfort e raffinatezza.



VISTA 1



VISTA 2

IMMOBILE_BAGNO FLAT3

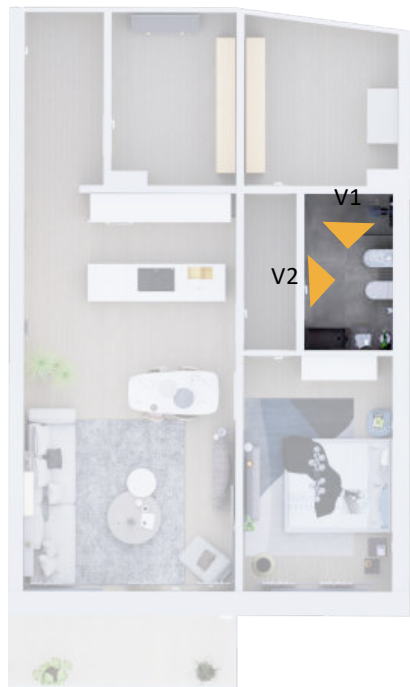
Il bagno, elegante e ben curato, è caratterizzato da finiture di qualità e tonalità neutre, la pavimentazione è prevista in grès porcellanato, nel formato 60x60, i rivestimenti sono previsti in grès porcellanato 30x60, scelta che unisce estetica e funzionalità.



VISTA 1



VISTA 2



PROGETTO

IMMOBILE FLAT3

SICUREZZA

COMFORT

EFFICIENZA

TECNOLOGIA

OPERE DI FINITURA

IMPIANTI

IMMOBILE_CUCINA FLAT3

Spazioso soggiorno-cucina open space con parquet, sviluppato su uno spazio rettangolare. Le ampie finestre e la porta finestra si affacciano su un balcone, permettendo alla luce naturale di inondare l'ambiente, creando un'atmosfera perfetta per rilassarsi e socializzare, ideale per una casa in montagna.



VISTA 1



VISTA 2

IMMOBILE_SOGGIORNO FLAT3

Spazioso soggiorno-cucina open space con parquet, sviluppato su uno spazio rettangolare. Le ampie finestre e la porta finestra si affacciano su un balcone, permettendo alla luce naturale di inondare l'ambiente, creando un'atmosfera perfetta per rilassarsi e socializzare, ideale per una casa in montagna.



VISTA 1



VISTA 2

IMMOBILE_CAMERA FLAT3

La camera da letto matrimoniale si distingue per la sua luminosità, che valorizza ogni dettaglio e dona allo spazio una sensazione di quiete. Il pavimento in parquet, con le sue calde sfumature naturali, contribuisce a creare un ambiente accogliente e sofisticato. La grande finestra lascia entrare la luce del giorno, rendendo la stanza un luogo intimo e rilassante, ideale per ritrovare benessere e tranquillità in un'atmosfera curata e confortevole.



VISTA 1



VISTA 2

IMMOBILE_CAMERA SINGOLA FLAT3

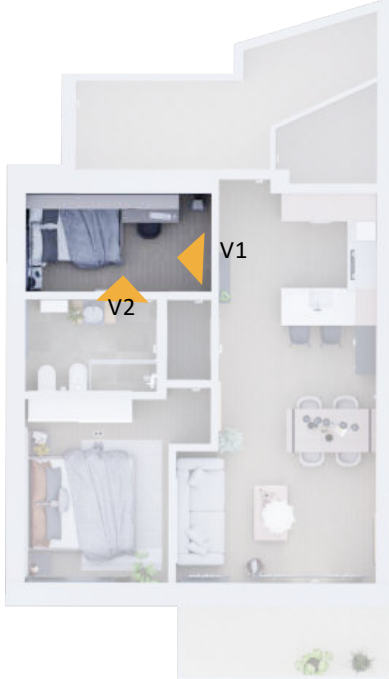
La camera singola, dalle dimensioni standard, è uno spazio ben proporzionato e luminoso, progettato per offrire tutto il necessario, garantendo una zona notte confortevole e un ambiente pratico, ideale per lo studio, il riposo e le attività quotidiane.



VISTA 1



VISTA 2



IMMOBILE_BAGNO FLAT3

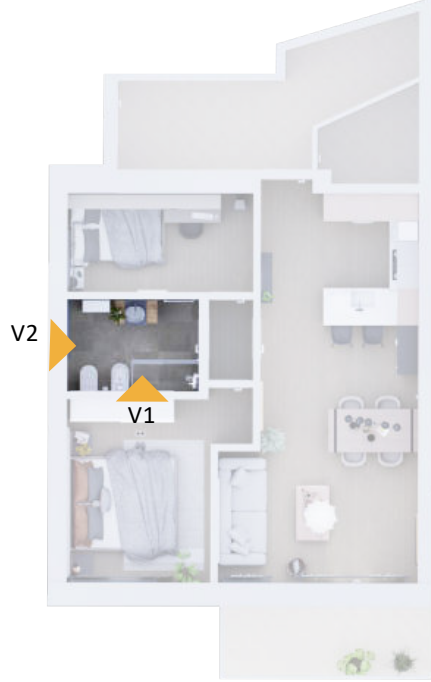
Il bagno, elegante e ben curato, è caratterizzato da finiture di qualità e tonalità neutre, la pavimentazione è prevista in grès porcellanato, nel formato 60x60, i rivestimenti sono previsti in grès porcellanato 30x60, scelta che unisce estetica e funzionalità.



VISTA 1



VISTA 2



PROGETTO

IMMOBILE

SICUREZZA

COMFORT

EFFICIENZA

TECNOLOGIA

OPERE DI FINITURA

IMPIANTI

SICUREZZA

VIDEO SORVEGLIANZA

I nostri edifici sono progettati con soluzioni volte a garantire la massima sicurezza degli abitanti. Le abitazioni sono dotate di un sistema di videocitofoni.

Le telecamere ad alta definizione, equipaggiate con illuminatori LED per la visione notturna, permettono anche il controllo remoto tramite smartphone.

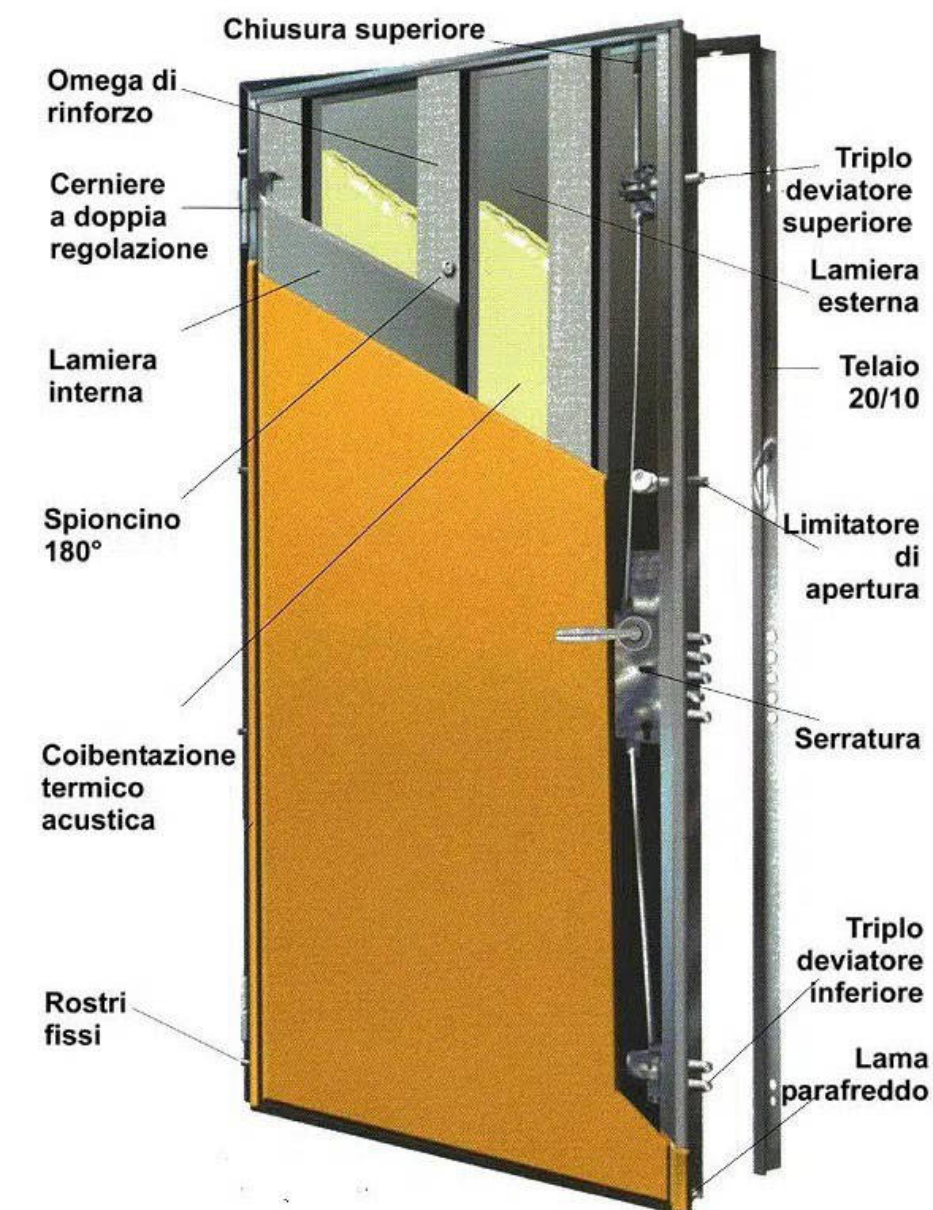
IMPIANTO D'ALLARME

Ogni unità immobiliare è equipaggiata con un impianto di allarme all'avanguardia, composto da sensori puntiformi e sensori per la rilevazione dell'apertura e della chiusura degli infissi.

BLINDATO

La sicurezza di ogni unità immobiliare è garantita anche dal portoncino blindato, posizionato all'ingresso principale. La sua resistenza alle effrazioni rappresenta la caratteristica fondamentale.

In linea con la nostra attenzione per la sicurezza abbiamo scelto di dotare tutte le nostre realizzazioni di portoncini blindati di Classe 3, equipaggiati con serrature di sicurezza di tipo "europeo" incassate, offrendo così il massimo livello di protezione.



PROGETTO

IMMOBILE

SICUREZZA

COMFORT

EFFICIENZA

TECNOLOGIA

OPERE DI FINITURA

IMPIANTI

COMFORT

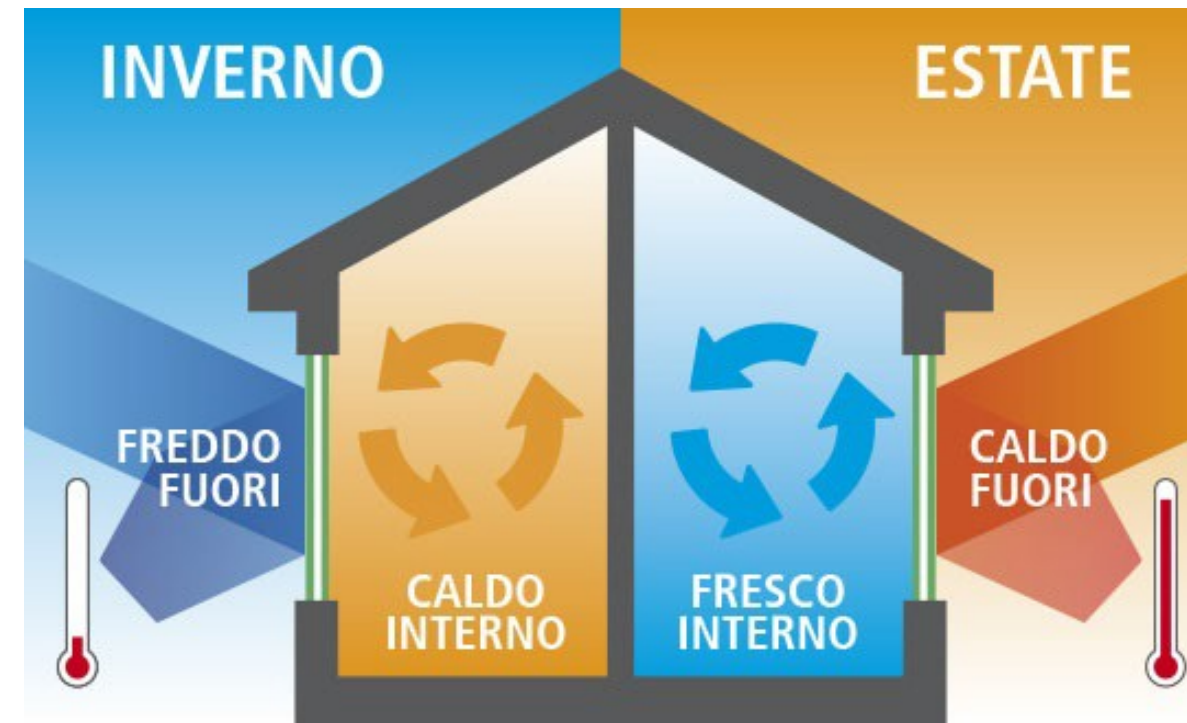
COIBENTAZIONE TERMICA

L'isolamento termico di un edificio, è un parametro fondamentale per determinare l'efficienza energetica di una casa, influenzando direttamente le necessità di riscaldamento e raffrescamento.

Il sistema di riscaldamento è costituito da radiatori alimentati da una caldaia a condensazione, che assicura il comfort termico e il riscaldamento uniforme dell'intera unità immobiliare.

L'adozione di una coibentazione termica di alta qualità permette di contenere il consumo energetico, con un conseguente risparmio economico e un miglioramento del comfort abitativo.

Gli isolanti utilizzati nelle nostre costruzioni sono caratterizzati da spessori elevati e prestazioni superiori, in linea con i requisiti della classificazione energetica prevista dal progetto. La maggior parte dei materiali impiegati, come fibre naturali, vetro e roccia, sono scelti per il loro basso impatto ambientale, contribuendo così alla sostenibilità delle nostre abitazioni.



COIBENTAZIONE ACUSTICA

I materiali isolanti utilizzati nelle nostre abitazioni riducono significativamente i rumori di calpestio tra i piani, così come i rumori aerei provenienti dall'esterno e da altri alloggi, rispettando pienamente le normative vigenti e garantendo un eccellente comfort acustico.

Per migliorare ulteriormente l'isolamento acustico, i serramenti offerti sono dotati di vetrocamera, che contribuisce a ridurre notevolmente i rumori esterni. Particolare attenzione è riservata anche alla progettazione degli impianti, con l'adozione di tubazioni silenziare per evitare il disturbo dei rumori provenienti dai bagni.

PROGETTO

IMMOBILE

SICUREZZA

COMFORT

EFFICIENZA

TECNOLOGIA

OPERE DI FINITURA

IMPIANTI

EFFICIENZA



RISPARMIO ENERGETICO

L'efficienza economica di una casa si misura attraverso il consumo di energia necessario per garantire il comfort abitativo; pertanto, minore è il consumo energetico, maggiore è il risparmio economico.

La scelta e l'applicazione ottimale dei materiali per la realizzazione dell'involucro edilizio, insieme alle soluzioni impiantistiche adottate, consentono alle nostre abitazioni di essere certificate a basso consumo energetico. Le nostre case consumano fino al 50% in meno di energia rispetto a quelle tradizionali, permettendo un significativo risparmio economico.

A seguito di queste scelte, gli edifici hanno raggiunto la classe energetica A1.

I dati relativi ai consumi e al risparmio energetico indicato derivano da calcoli termo-tecnici effettuati su alloggi campione e rappresentano una media dell'intero progetto; pertanto, potrebbero esserci lievi variazioni tra le singole unità abitative, anche in relazione all'orientamento. I valori indicati sono calcolati durante la fase di pre-certificazione e potrebbero subire modifiche al momento della certificazione finale a lavori ultimati (secondo i parametri del CENED).



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI
CODICE IDENTIFICATIVO:
VALIDO FINO AL: 00/00/0000

DATI GENERALI

Destinazione d'uso
☐ Residenziale
☒ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E3** ospedali, cliniche, case di cura e assimilabili

Oggetto dell'attestato
☐ Intero edificio
☐ Unità immobiliare
☒ Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

☐ Nuova costruzione
☐ Passaggio di proprietà
☐ Locazione
☒ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☐ Altro:

Dati identificativi

Regione: LOMBARDIA
Comune: CASTIONE DELLA PRESOLANA
Indirizzo: Via Cluren , 10
Piano: 1
Interno: 3
Coordinate GIS: Lat: 45°54'31" Long: 10°2'3"

Zona climatica: F
Anno di costruzione: 1969
Superficie utile riscaldata (m²): 57.80
Superficie utile raffrescata (m²): 0.00
Volume lordo riscaldato (m³): 219.78
Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale	CASTIONE DELLA PRESOLANA (86) - C324			Sezione		Foglio	24	Particella	1820
Subalterni	da	a	\	da	a	\	da	a	\
Altri subalterni									

Servizi energetici presenti
☒ Climatizzazione invernale
☐ Climatizzazione estiva
☐ Ventilazione meccanica
☒ Prod. acqua calda sanitaria
☐ Illuminazione
☐ Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO
CLASSE ENERGETICA
A1
EP_{gl,nren}
61.4244 kWh/m²anno

Riferimenti
Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:
Se nuovi:
A2 (50.49)
Se esistenti:

PROGETTO

IMMOBILE

SICUREZZA

COMFORT

EFFICIENZA

TECNOLOGIA

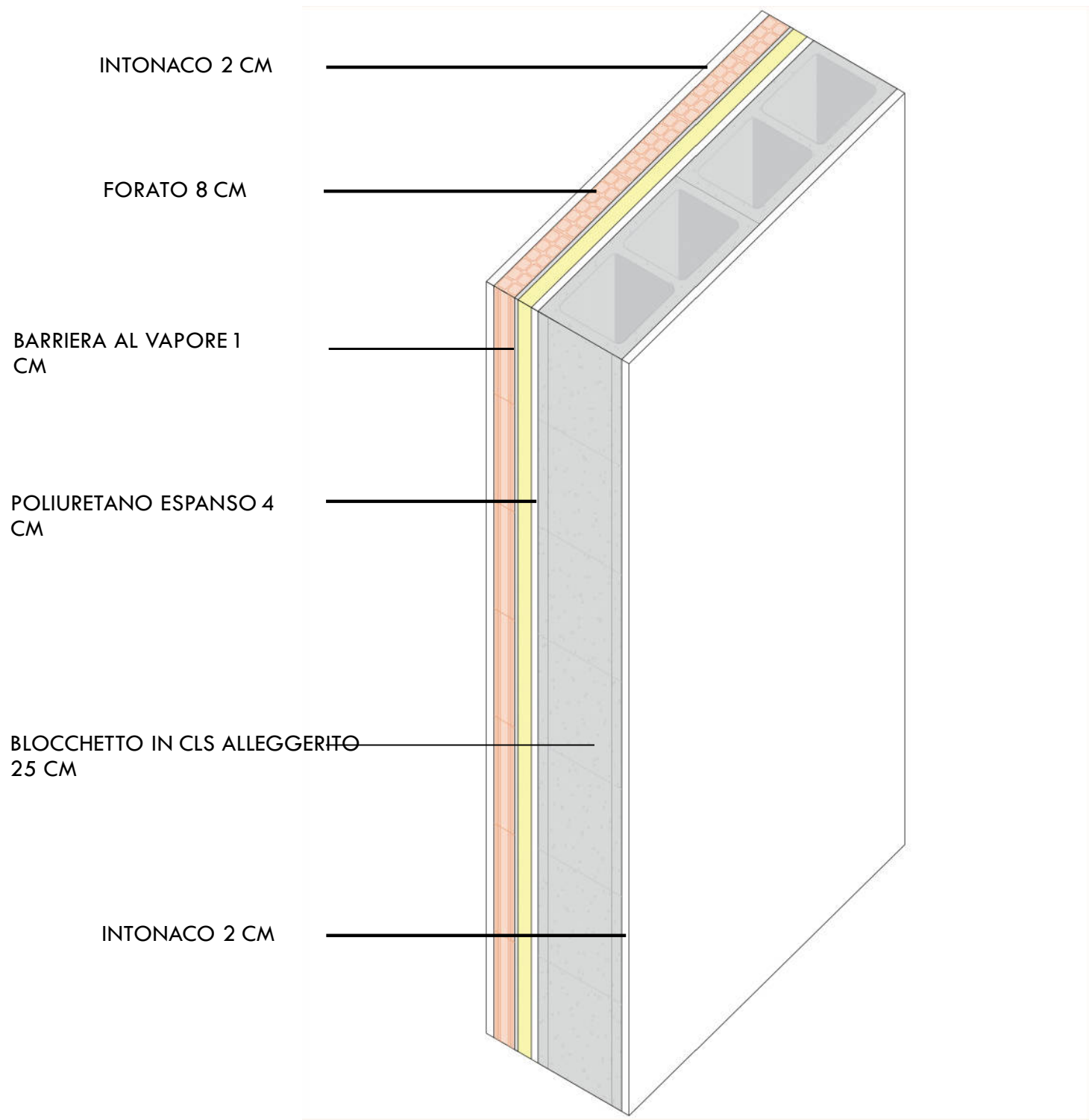
OPERE DI FINITURA

IMPIANTI

TECNOLOGIA

STRUTTURE - INVOLUCRO PERIMETRALE

Le murature esterne sono realizzate con blocchetti in cls alleggerito, di spessore 25 cm e un forato da 8 cm all'interno, separati da uno strato di poliuretano espando da 4 cm e da una barriera al vapore da 1 cm. Completano la stratigrafia un rivestimento di intonaco da 2 cm, presente internamente ed esternamente.



TECNOLOGIA

SERRAMENTI

I serramenti esterni delle nostre abitazioni offrono elevate prestazioni termiche e acustiche, conformi agli standard richiesti per la Classe Energetica A. Sono realizzati in PVC con anima metallica, garantendo solidità, resistenza e lunga durata nel tempo, senza necessità di manutenzione.

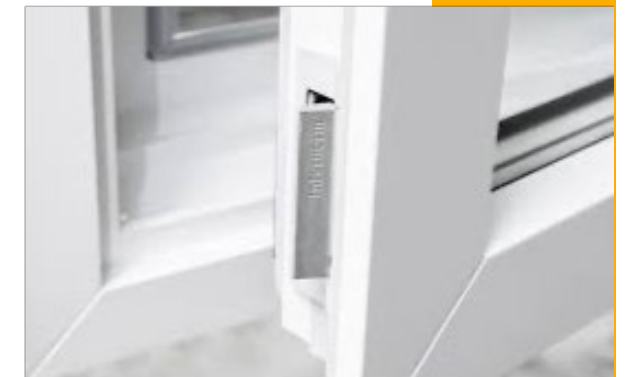
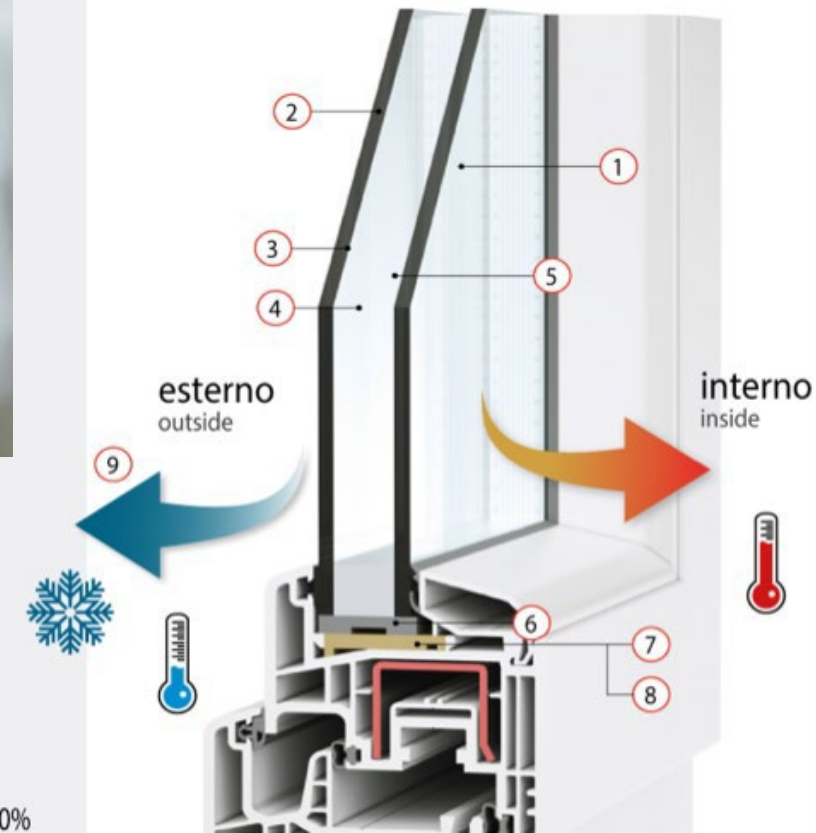
Tutti i serramenti sono dotati di apertura anta/ribalta, ferramenta anti-effrazione e sistemi di microareazione, con finitura bianca. Offrono un'ottima tenuta contro aria, acqua e vento, riducendo il rischio di condensa. Le tapparelle sono motorizzate, assicurando il massimo comfort.

PORTEFINESTRA

Le portefinestre della cucina, dove previsto, sono a due ante con vetro antieffrazione stratificato a basso emissivo, per alta sicurezza e isolamento.

Le tapparelle motorizzate abbinate sono in acciaio verniciato, dotate di guarnizioni antirumore e sistema antisollevamento.

Il controllo avviene sia localmente che tramite un sistema domotico centralizzato, offrendo una gestione personalizzata della protezione solare.



PROGETTO

IMMOBILE

SICUREZZA

COMFORT

EFFICIENZA

TECNOLOGIA

OPERE DI FINITURA

IMPIANTI

OPERE DI FINITURA

PAVIMENTI

I pavimenti degli alloggi (cucine, soggiorni, ripostigli, sono realizzati con parquet dimensioni 148X1860 mm, in Rovere collezione Premium Business posato sia con l'utilizzo di collante bicomponente sia “flottante” con materassino fonoassorbente su sottofondo in calcestruzzo.

PAVIMENTI - ZONA BAGNO

I pavimenti dei bagni, sono realizzati con piastrelle in grès porcellanato di prima scelta, dimensioni cm 60x60.

RIVESTIMENTI - ZONA BAGNO

I servizi igienici degli alloggi sono rivestiti con piastrelle in grès porcellanato di prima scelta, dimensioni cm 30x60, in composizione bicromia grigia e beige, posati con idonei collanti su sottofondo in intonaco rustico e fino all'altezza massima di m 2,10.

RIVESTIMENTI - SOGLIE

Le soglie delle finestre sono rivestite con lastre di Botticino Classico.

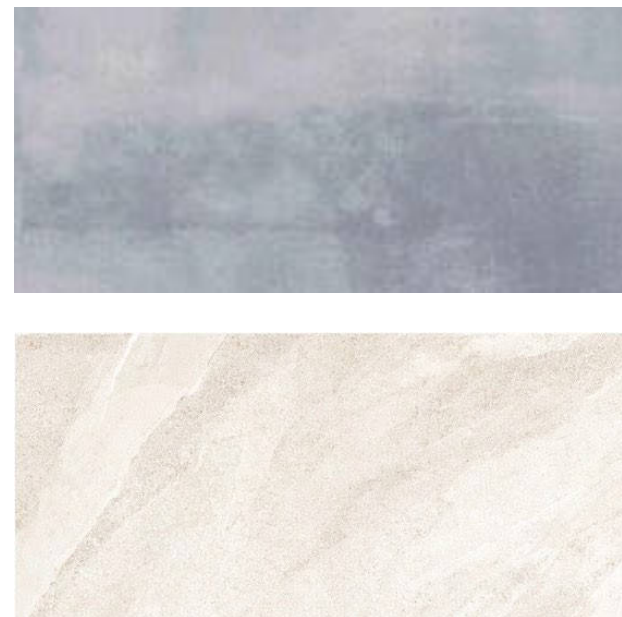
PARQUET ROVERE CHIARO 148X1860



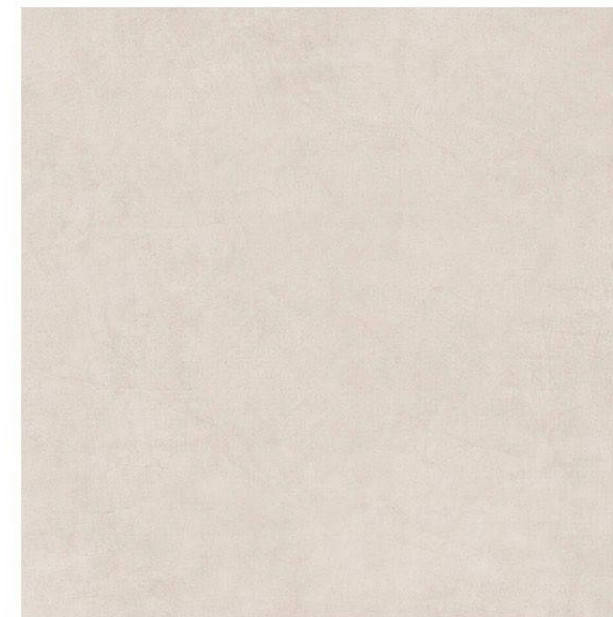
BOTTICINO CLASSICO



GRÈS PORCELLANATO 30X60



GRÈS PORCELLANATO 60X60



OPERE DI FINITURA

SANITARI SOSPESI IN CERAMICA BIANCA



MISCELATORE LAVABO/BIDET - TIPO KAREN CROMO



MISCELATORE LAVABO/BIDET - TIPO MOON CROMO



OPERE DI FINITURA

DOCCIA

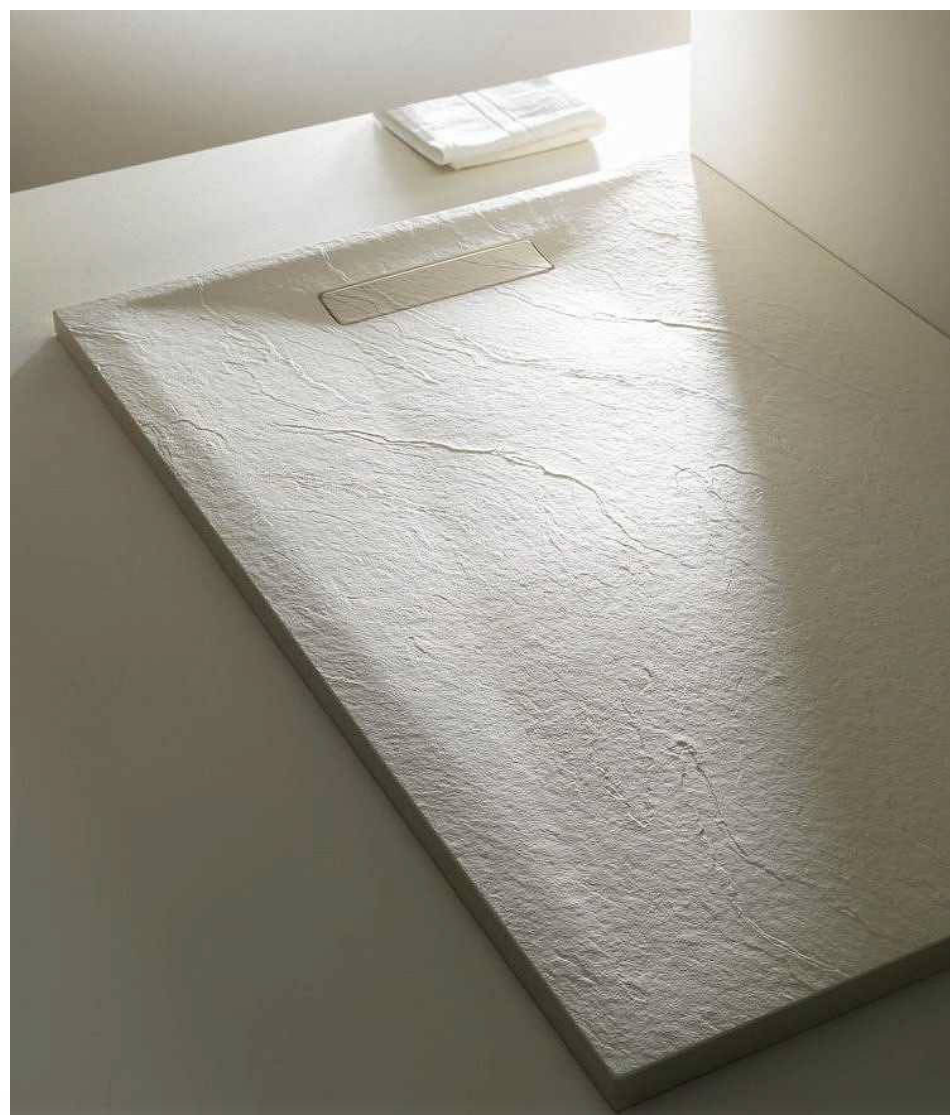
MEDAMEDA - INCASSO DOCCIA
SOFFIONE CON BRACCIO A PARETE,
DUPLEX E DOCCETTA

OCTO - INCASSO DOCCIA
SOFFIONE CON BRACCIO A PARETE,
DUPLEX E DOCCETTA

TODD - INCASSO DOCCIA
SOFFIONE CON BRACCIO A PARETE,
DUPLEX E DOCCETTA

ZUCCHETTI.

IL PIATTO DOCCIA È IN RESINA EFFETTO PIETRA



OPERE DI FINITURA

PORTE INTERNE

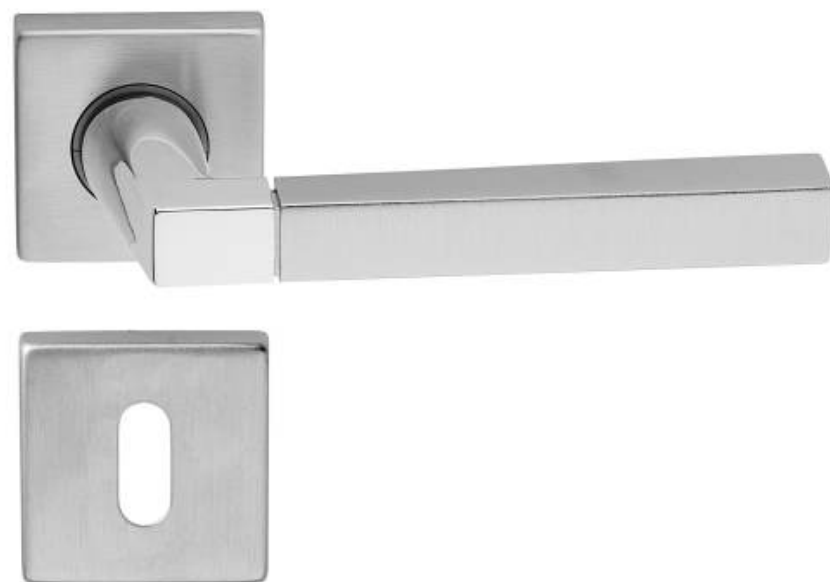
Porte interne a battente di primaria marca.

Le serrature e le maniglie sono in alluminio cromo-satinato.

Opzione 1: Modello Tipo rettangolare.

Opzione 2: Modello Tipo circolare.

MODELLO TIPO RETTANGOLARE



MODELLO TIPO CIRCOLARE



PORTA A BATTENTE CON CERNIERE A SCOMPARSA

Spessore telaio 85

Telaio a 90° squadrato con guarnizione acustica, completa di serratura con chiave e cerniere anuba cromo-satinate.



- PROGETTO
- IMMOBILE
- SICUREZZA
- COMFORT
- EFFICIENZA
- TECNOLOGIA
- OPERE DI FINITURA

IMPIANTI

IMPIANTI

L'impianto idrico-sanitario si sviluppa attraverso colonne montanti, con tutte le necessarie derivazioni per la distribuzione nelle singole abitazioni.

Il sistema di produzione dell'acqua calda sanitaria sarà costituito da un preparatore ad alta superficie di scambio, alimentato termicamente dalla pompa di calore.

Tutte le tubazioni, sia principali che secondarie, saranno protette e isolate tramite guaine flessibili a celle chiuse in gomma sintetica espansa, conformi alle normative vigenti. La rete di distribuzione dell'acqua, sia calda che fredda, sarà realizzata con tubazioni in multistrato, dotate di saracinesche di intercettazione e adeguato isolamento.

È prevista l'installazione dei seguenti apparecchi, specificata per ciascun alloggio:

FLAT1

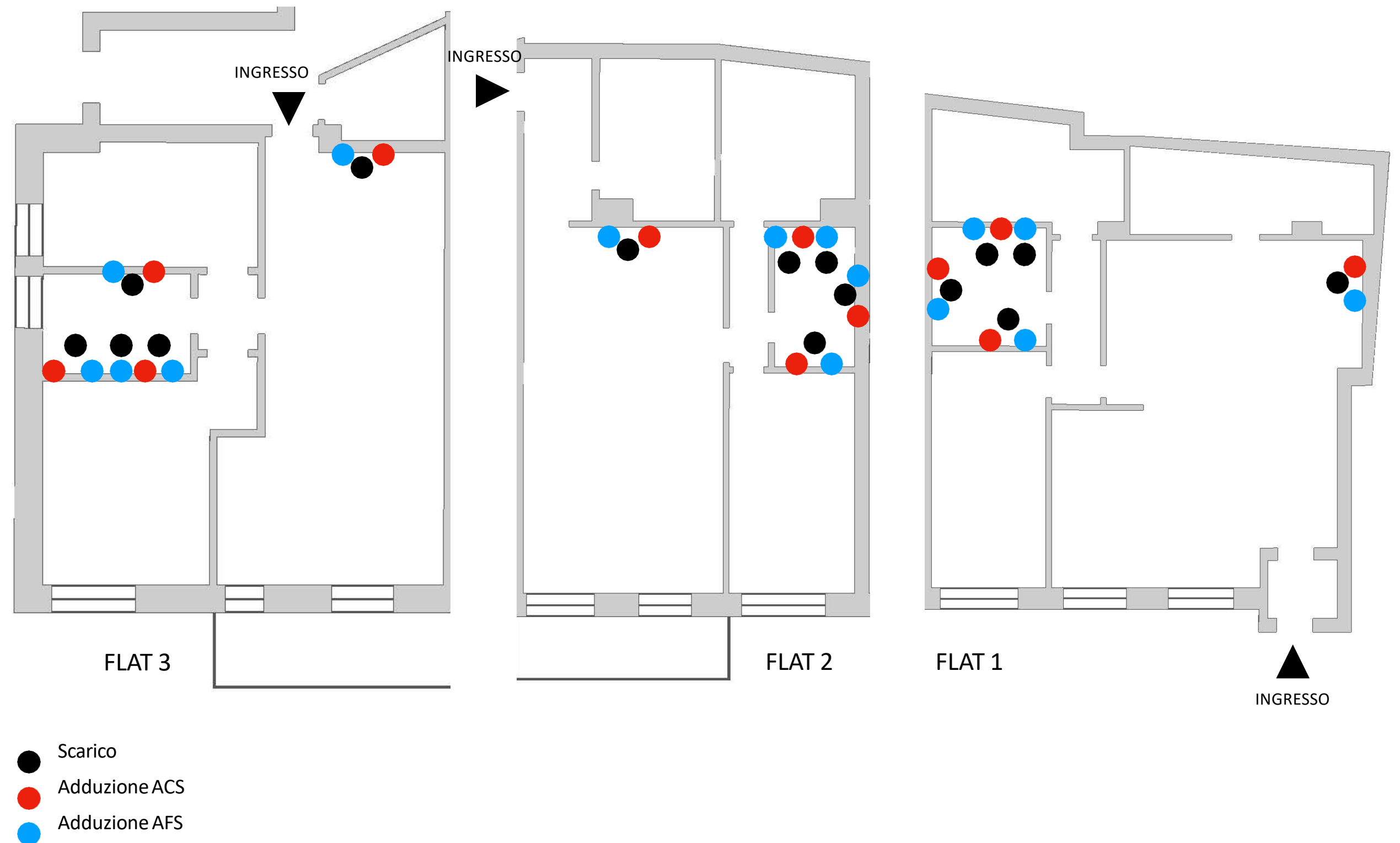
- n. 5 punti acqua fredda (lavello, lavastoviglie, doccia, bidet e cassetta vaso)
- n. 4 punti acqua calda (lavello, doccia e bidet)
- n. 5 punti scarico (lavello, doccia, bidet e cassetta vaso, lavastoviglie)

FLAT 2

- n. 5 punti acqua fredda (lavello, lavastoviglie, doccia, bidet e cassetta vaso)
- n. 4 punti acqua calda (lavello, doccia e bidet)
- n. 5 punti scarico (lavello, doccia, bidet e cassetta vaso, lavastoviglie)

FLAT3

- n. 5 punti acqua fredda (lavello, lavastoviglie, doccia, bidet e cassetta vaso)
- n. 4 punti acqua calda (lavello, doccia e bidet)
- n. 5 punti scarico (lavello, doccia, bidet e cassetta vaso, lavastoviglie)



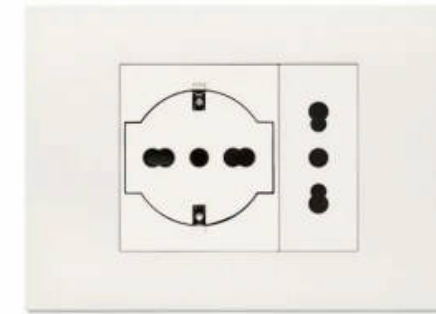
IMPIANTI

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico è realizzato secondo la normativa CEI 64-8/3, con tubazioni sottotraccia in PVC, scatole da incasso standard e rete di messa a terra con conduttori in rame isolato.

I comandi sono della serie tipo Linea di Vimar, con placche e tasti disponibili in bianco o antracite. Ogni unità abitativa sarà dotata di illuminazione esterna su terrazzi, balconi e giardini, posizionata secondo il progetto.

L'impianto videocitofonico, tipo Vimar, includerà una telecamera con pulsantiera al cancello pedonale e un punto di ricezione all'ingresso dell'abitazione (piano primo e seminterrato). Per la ricezione TV, sarà installata un'antenna sul tetto e saranno previste 5 prese TV a muro, situate in soggiorno, cucina, camera matrimoniale, seconda camera e seminterrato (di cui una satellitare)."



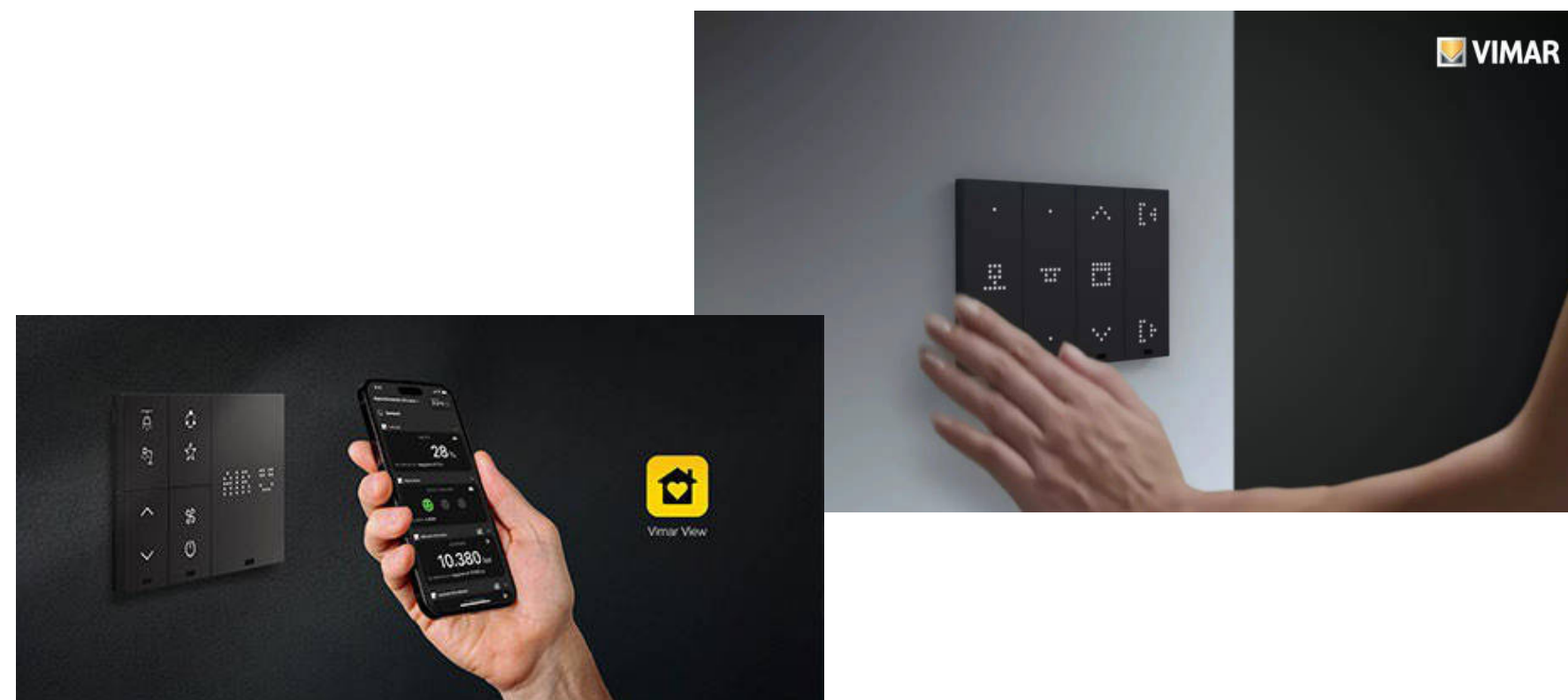
IMPIANTI

IMPIANTO DOMOTICO

In ciascuna unità immobiliare è installato un impianto domotico composto da due moduli operativi, integrato con l'impianto elettrico e predisposto per l'eventuale aggiunta di moduli aggiuntivi (a cura del cliente).

Il primo modulo domotico gestisce gli avvolgibili, con comandi sia singoli che centralizzati: è sufficiente un semplice tocco per aprire o chiudere tutti gli avvolgibili contemporaneamente, mantenendo comunque la possibilità di controllarli singolarmente.

Il secondo modulo regola i consumi elettrici, scollegando automaticamente gli elettrodomestici meno prioritari in caso di sovraccarico, evitando così il distacco totale della corrente. Inoltre, monitora il corretto funzionamento degli impianti tramite la misurazione della corrente differenziale.



CdP3

