



## **VILLA BAROFFIO**

### **LUGANO**

#### London

RHR Limited | 19 Cavendish Square | London W1A 2AW | Phone: 0044 776 631 17 61

Real Flex Plc | | 6th Floor | 32 Ludgate Hill | London EC4M7DR

Phone: 0044 207 329 67 88 | Fax: 0044 207 581 26 89 | [uk@high-return.com](mailto:uk@high-return.com)

#### Dublin

RHR Advisors Ltd | Clanwilliam Terrace 20 | Dublin 2

Phone: 003531 676 37 01 | Fax: 003531 676 37 01 | [dublin@high-return.com](mailto:dublin@high-return.com)

#### Lugano

3rd floor | Via Frasca 3 | 6900 Lugano

Phone: 0041 76 577 93 05 | Fax: 0041 91 972 11 21 | [info@high-return.com](mailto:info@high-return.com)

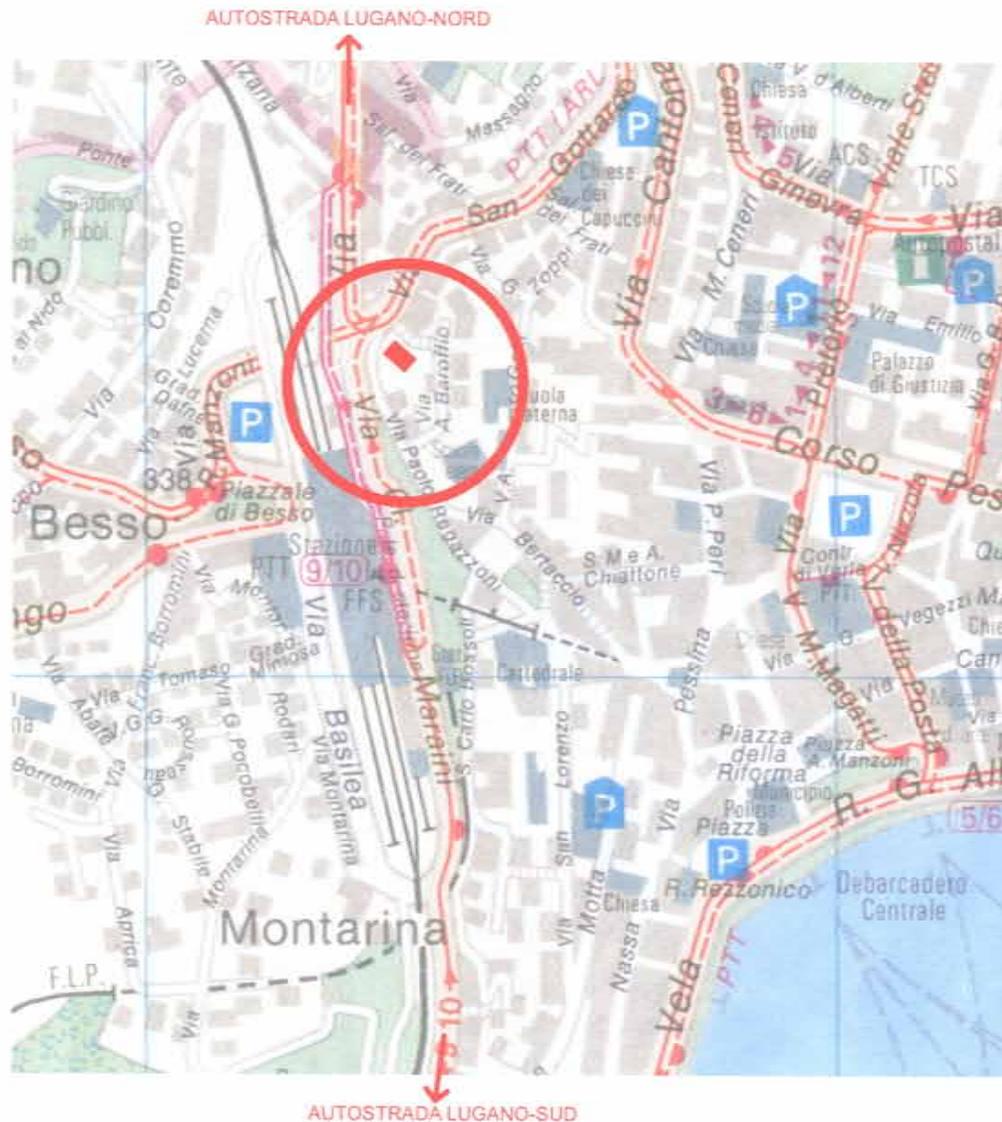


RESIDENZA

VILLA  
BAROFFIO

LUGANO

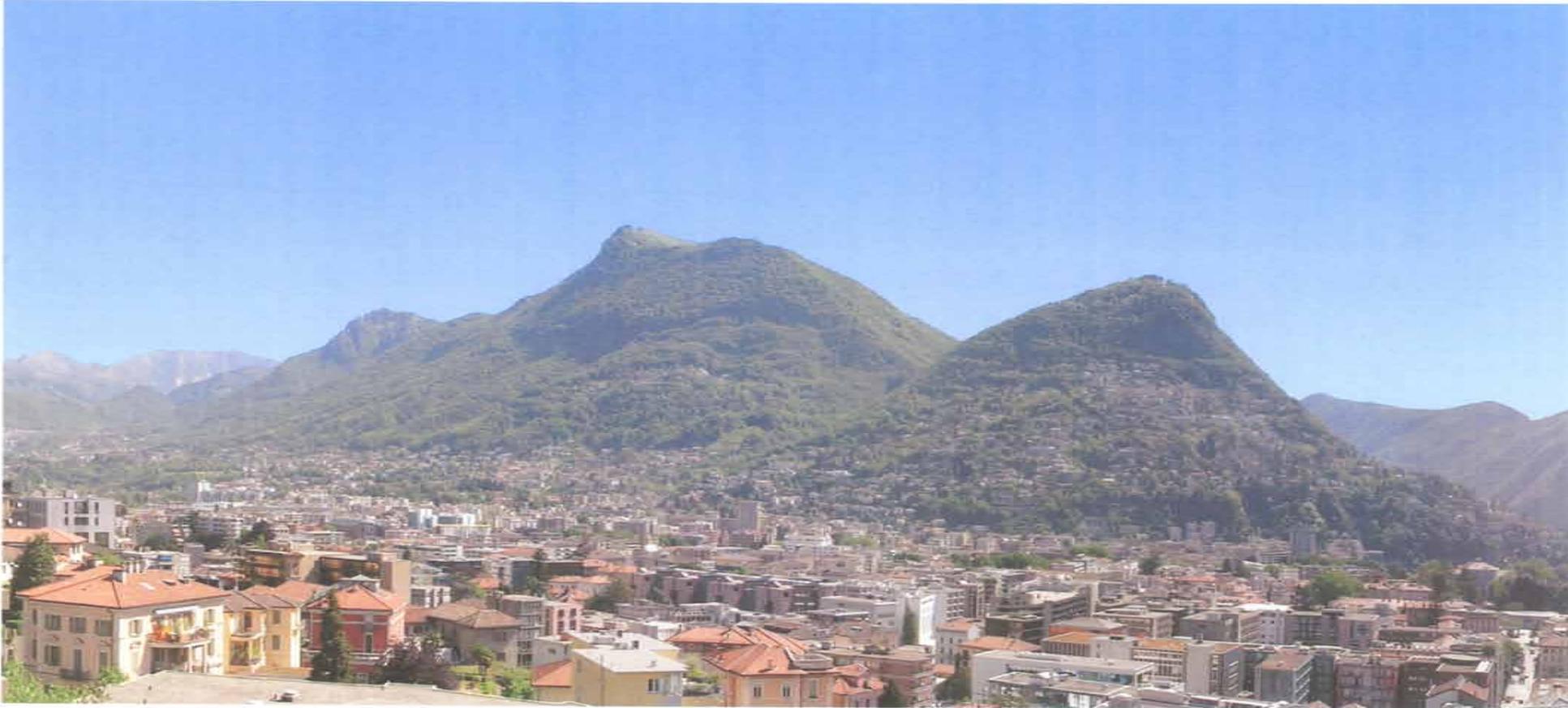
## LUOGO E DINTORNI



Lo stabile si trova a Lugano tra la Via P.Regazzoni e la Via A.Baroffio a 200 m dalla stazione in una zona ampia e soleggiata ed in posizione molto strategica per raggiungere a piedi il centro città o in auto gli svincoli autostradali per Chiasso o Bellinzona . Data la vicinanza con il centro, in un raggio di poche centinaia di metri dal terreno si trovano tutti i principali servizi : asilo, scuole elementari, medie e medie superiori, fermata del bus, funicolare, posta, stazione, chiesa, negozi, ecc. tutti comodamente raggiungibili anche a piedi.

Il palazzo si sviluppa su sette piani fuori terra per un totale di 19 appartamenti e su quattro piani interrati di cui uno occupato dalle cantine e tre dalle autorimesse con in totale 41 posti auto . Grazie alla configurazione e alla situazione di fatto e di diritto del terreno è garantita a tutti gli appartamenti la vista sulla città e sul golfo, particolarmente spettacolare ai piani superiori. Tutti gli appartamenti sono provvisti sui lati est e sud di spaziose terrazze mentre i locali disposti verso i lati nord ed ovest sono stati muniti di uno speciale balconcino provvisto di soffitto e pareti rivestite in materiale fonoassorbente.

Le parti comuni comprendono il corpo scala con ascensore, atrio bucalettere, cantine, quattro lavanderie, locali tecnici, centro fitness e wellness, locale caldaia, rifugio antiaereo, giardino, accesso pedonale con piazzuola per carico e scarico dalla Via Regazzoni, accesso veicolare dalla Via Baroffio.

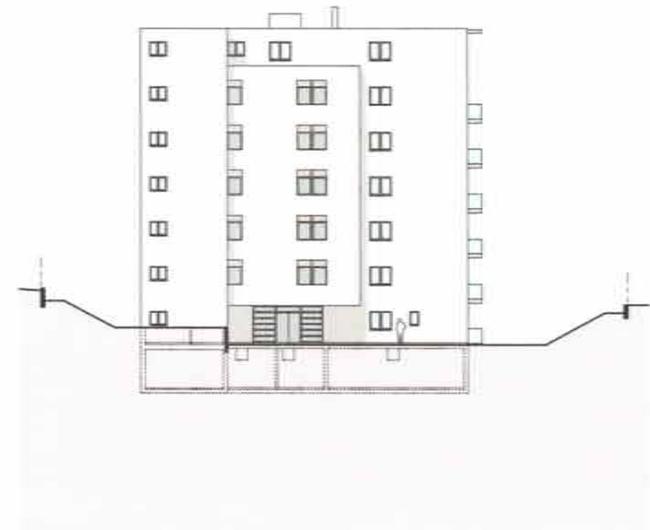




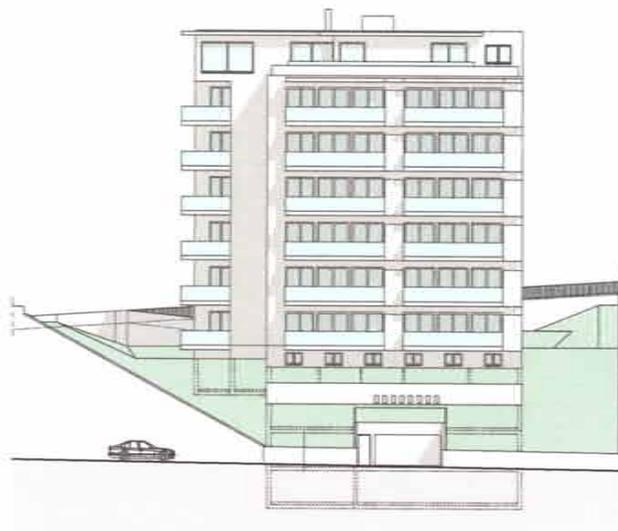
FACCIATE



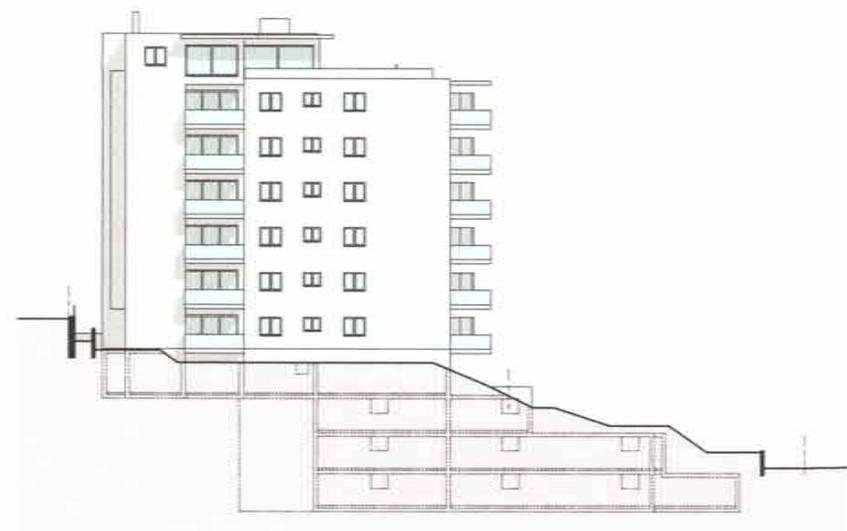
Prospetto nord



Prospetto ovest



Prospetto est



Prospetto sud

SCALA 1 : 500

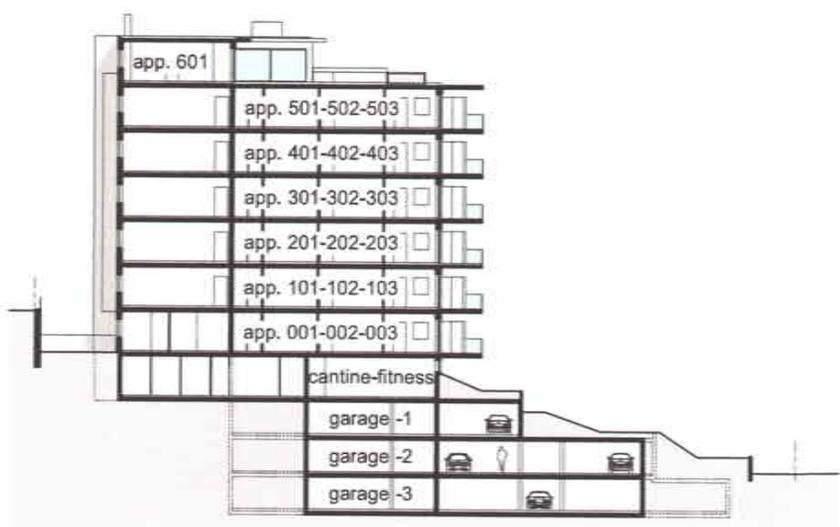
PIANTE E SEZIONE



Piano terreno



1°~ 5° piano



Sezione

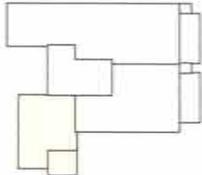


6° piano (attico)

SCALA 1 : 500

APP. 001 P.T.

Appartamento 001  
2½ Locali  
Superficie PPP 72.8 m<sup>2</sup>  
Terrazza 14.1 m<sup>2</sup>



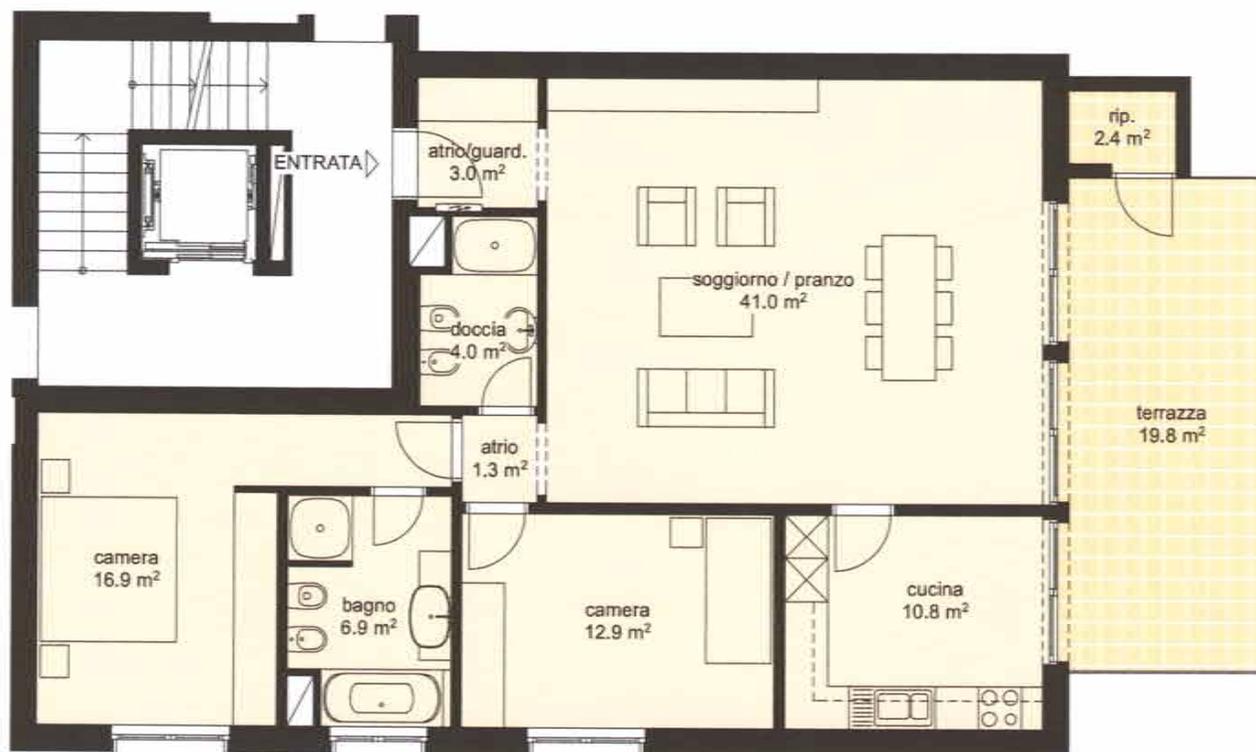
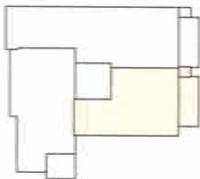
SCALA 1 : 100

APP. 002-102-202-302-402-502 P.T. ~ 5° PIANO

Appartamenti 002-102-202-302-402-502  
3½ Locali

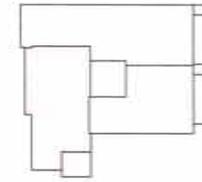
Superficie PPP 115.7 m<sup>2</sup>

Terrazza 22.2 m<sup>2</sup>



SCALA 1 : 100

APP. 101-201-301-401-501 1°~ 5° PIANO



Appartamenti 101-201-301-401-501  
4½ Locali  
Superficie PPP 135.6 m<sup>2</sup>  
Terrazza 14.1 m<sup>2</sup>  
Balconi 2.7 m<sup>2</sup>



SCALA 1 : 100

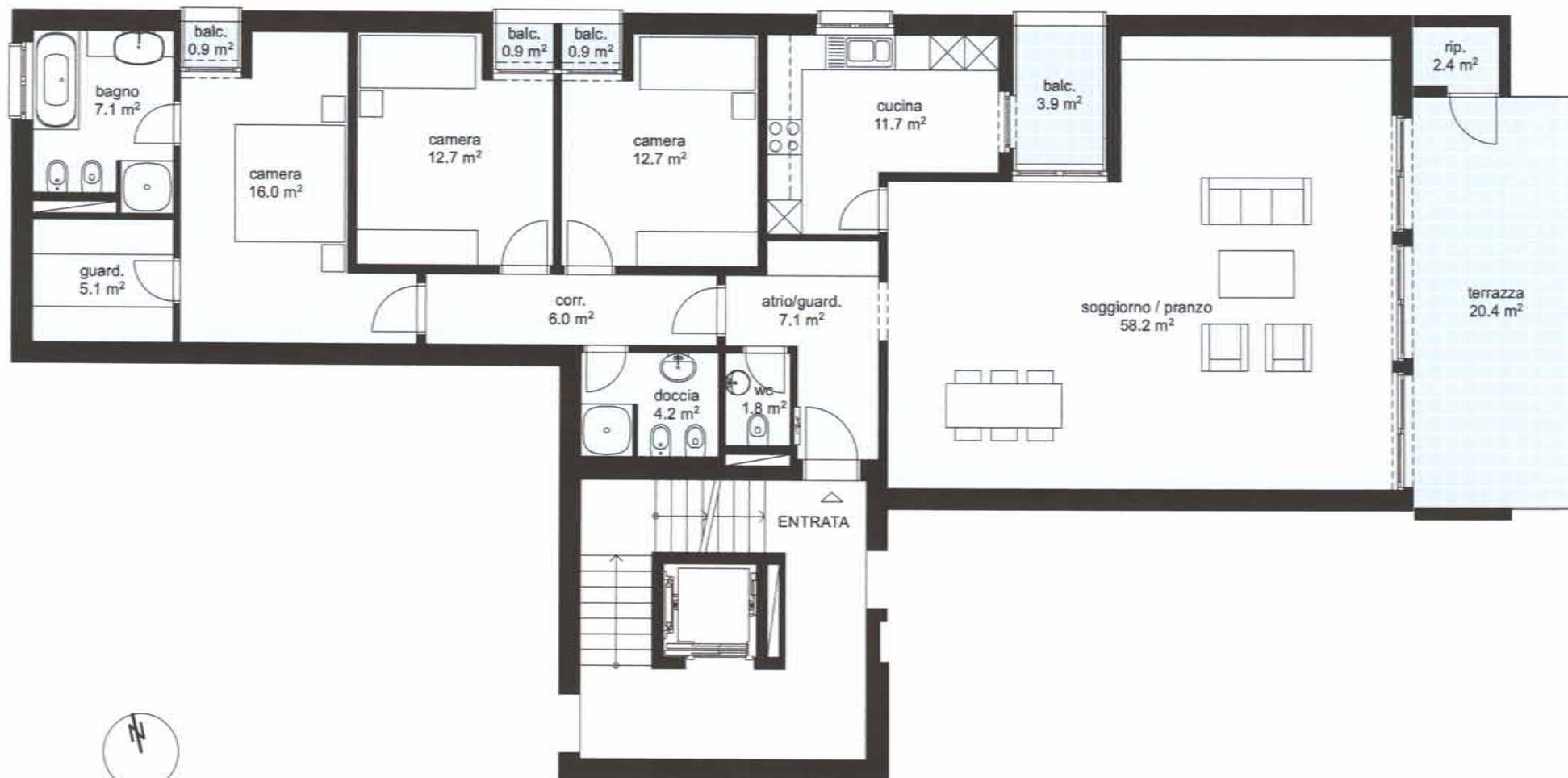
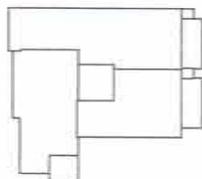
APP. 003-103-203-303-403-503 P.T. ~ 5° PIANO

Appartamenti 003-103-203-303-403-503  
5 Locali

Superficie PPP 169.6 m<sup>2</sup>

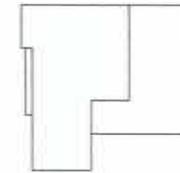
Terrazza 22.8 m<sup>2</sup>

Balconi 6.6 m<sup>2</sup>



SCALA 1 : 100

APP. 601 6° PIANO

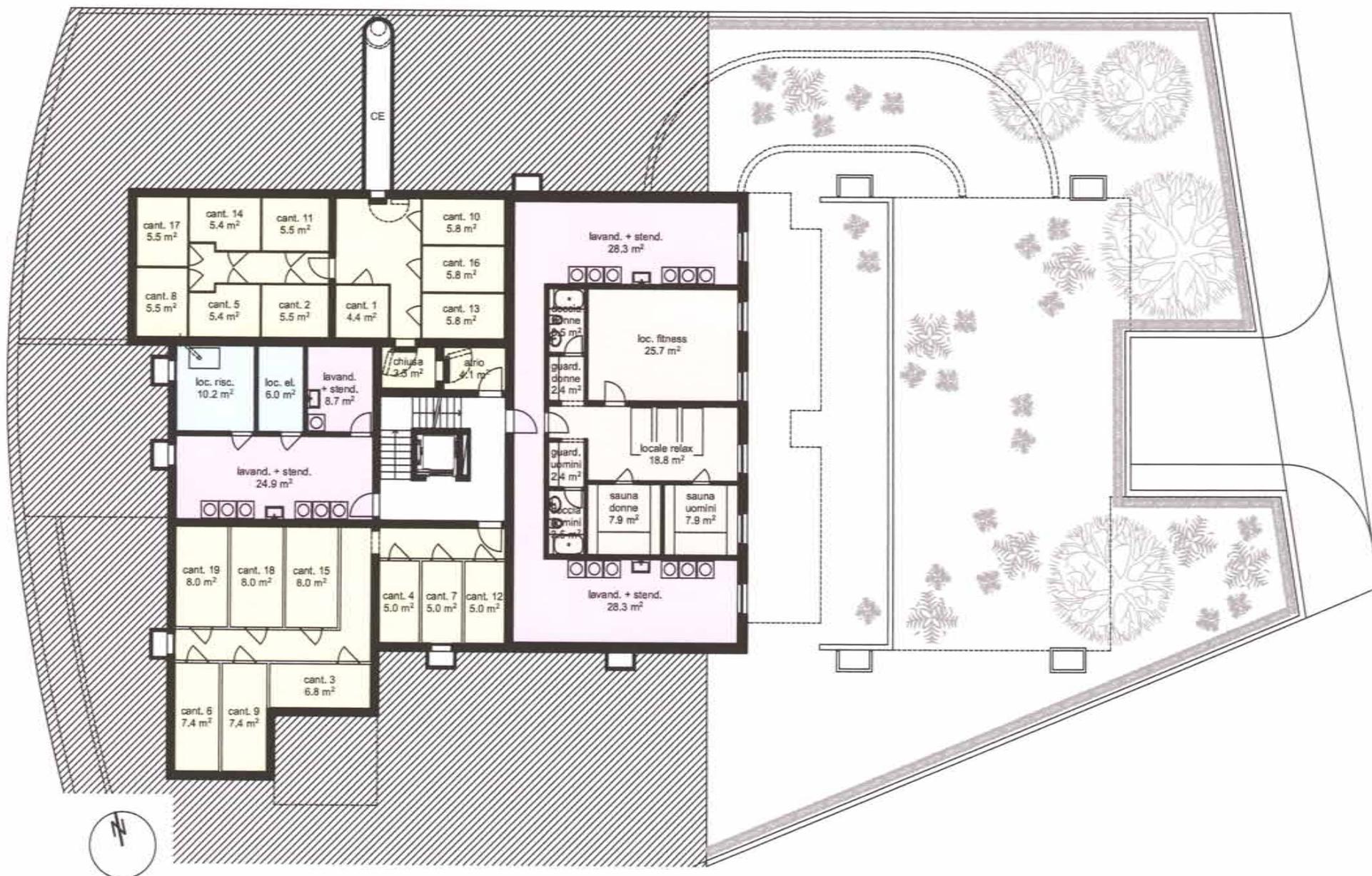


**Appartamento 601**  
**Attico**  
Superficie PPP 250.0 m<sup>2</sup>  
Terrazza 172.5 m<sup>2</sup>  
Balconi 1.8 m<sup>2</sup>



SCALA 1 : 150

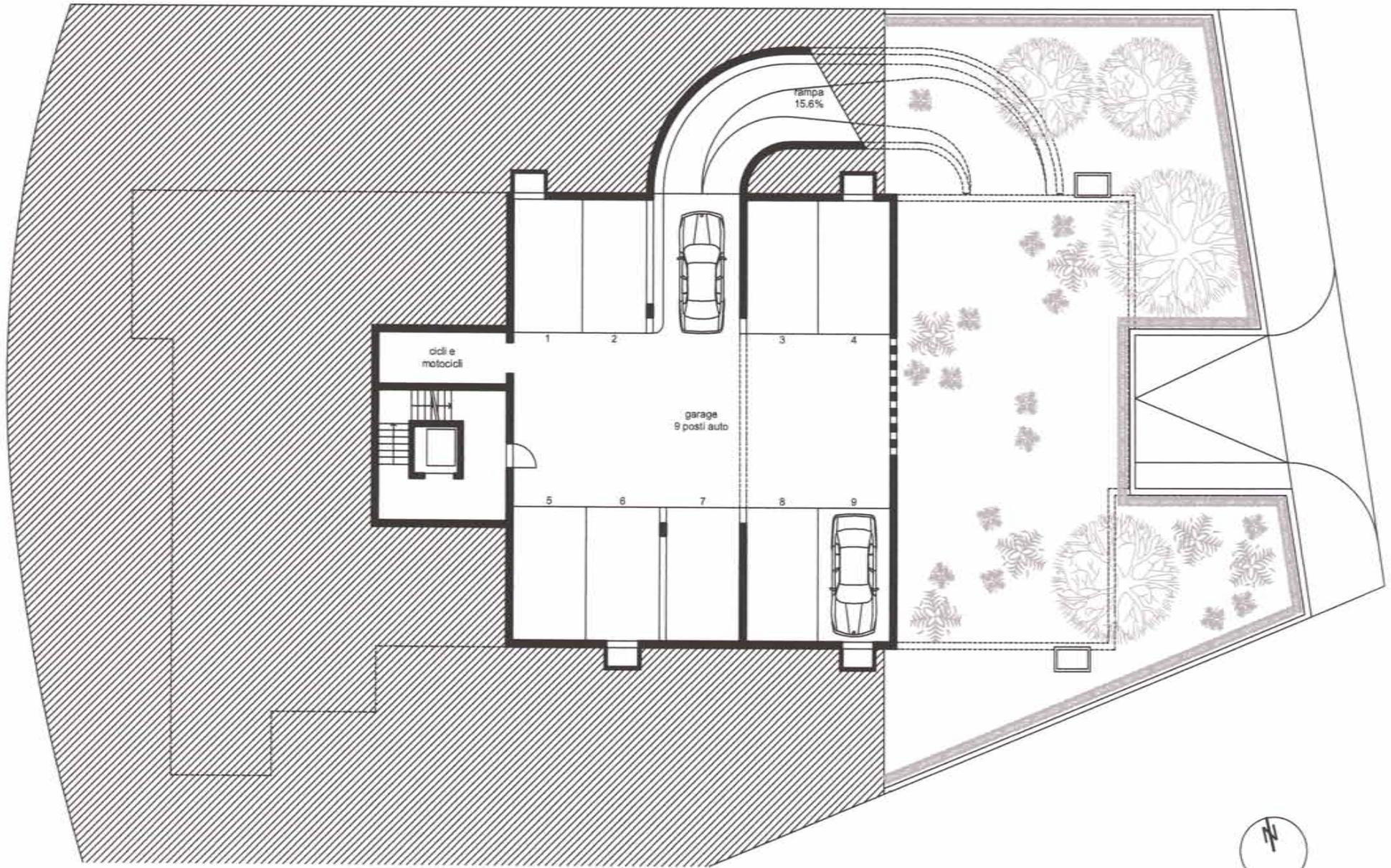
CANTINE, LAVANDERIE, LOC. TECNICI, LOC. FITNESS 1° PIANO CANTINATO



SCALA 1 : 200

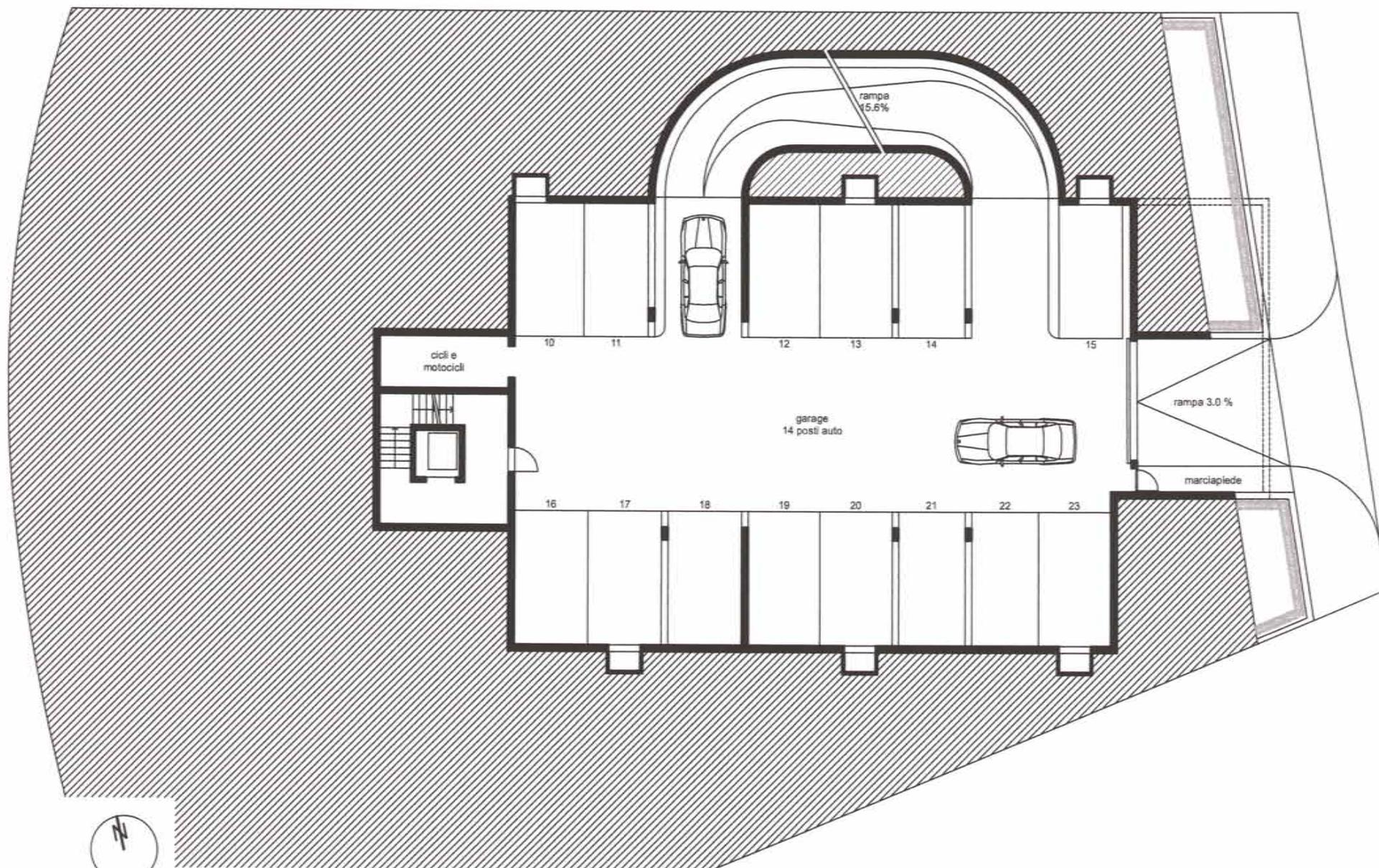
CANTINE
  LAVANDERIE
  LOCALI TECNICI
  FITNESS

1° LIVELLO AUTORIMESSE 2° PIANO CANTINATO



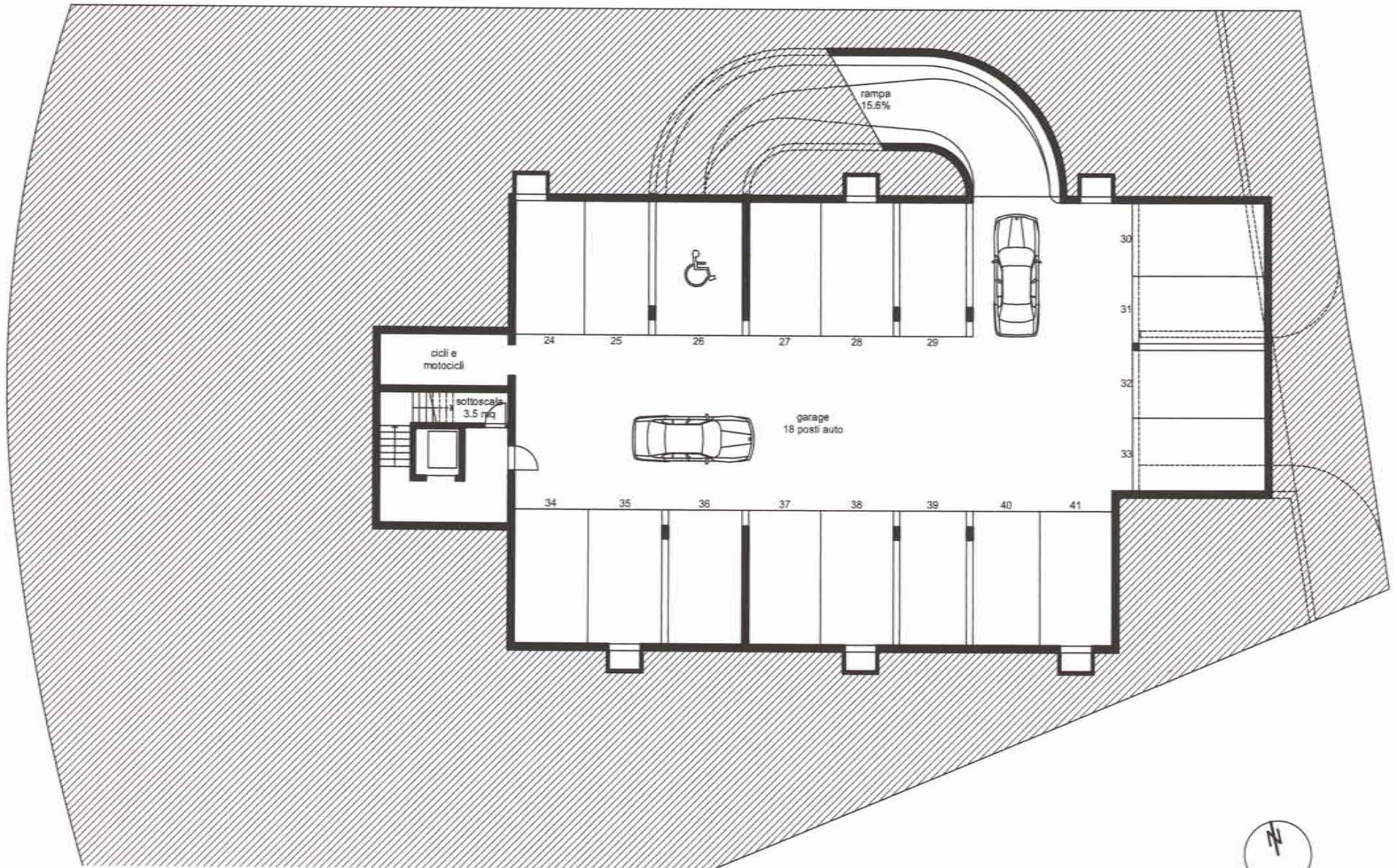
SCALA 1 : 200

2° LIVELLO AUTORIMESSE 3° PIANO CANTINATO



SCALA 1 : 200

3° LIVELLO AUTORIMESSE 4° PIANO CANTINATO



SCALA 1 : 200

## DESCRIZIONE TECNICA

### Costruzione grezza

- Struttura portante in cemento armato e mattoni
- Balconi con pareti e soffitto rivestiti in materiale fonoassorbente in tutti i locali rivolti verso la Via S.Gottardo e Via P.Regazzoni
- Facciate rivestite in pietra naturale con isolamento termico
- Pareti insonorizzate di separazione tra gli appartamenti con doppio muro con isolamento acustico interposto
- Solette in cemento armato con sottofondo cementizio flottante e isolamento termo-acustico

### Finitura e impiantistica

- Isolamento tetto piano e terrazzo attico di tipo tradizionale con isolazione termica di 12 cm
- Opere da lattoniere in acciaio inox
- Serramenti in alluminio termolaccati , profilo con taglio termico, vetri isolanti  $k = 1,1 \text{ W/m}^2$
- Tende a lamelle di tipo pesante su tutti i serramenti, termolaccate con movimento elettrico
- Impianto di riscaldamento centralizzato, produzione energia con termopompa geotermica
- Distribuzione calore tramite serpentine a pavimento a bassa temperatura, contatori di calore in ogni singolo appartamento, regolazioni indipendenti per ogni locale, termostato nel soggiorno
- Impianto sanitario comprendente distribuzione acqua calda e fredda, colonne di scarico, isolamenti acustici, fornitura e posa apparecchi sanitari
- Impianto elettrico con quadri principali e secondari, punti luce, prese, interruttori, comandi tapparelle
- Impianto telefono e multimedia in soggiorno e in tutte le camere
- Impianto televisione centralizzato per tutti gli appartamenti, in soggiorno e in tutte le camere
- Impianto corrente debole con video-citofono collegato all'atrio d'entrata
- Impianto di condizionamento dell'aria negli appartamenti
- Terrazze con ringhiere in vetro, pavimenti in pietra naturale, tende da sole con movimento elettrico
- Portone autorimessa scorrevole in metallo termolaccato completo di movimento elettrico con comando a distanza
- Porte interne con stipite in legno, ante impiallacciate in legno e maniglie in acciaio inox
- Porte di entrata degli appartamenti con stipite in legno, anta pesante con chiusura Tribloc antifurto
- Armadi a muro impiallacciati in legno, interno in Kellcospan con ripiani, negli atri e corridoi
- Pavimenti parti comuni : atrio d'ingresso, scale e pianerottoli in pietra naturale, pavimenti locali cantinati in piastrelle
- Pavimenti appartamenti : soggiorni e corridoi in pietra naturale, camere da letto in legno
- Pavimenti e pareti bagni e cucine in pietra naturale
- Pareti locali e corridoi rifiniti con stabilitura, soffitti in gesso, tinteggio a dispersione
- Cucine componibili complete di accessori

**Parti comuni**

- Pavimentazione rampa esterna garage in dadi di pietra, autorimessa in cemento
- Giardino a tappeto verde con arbusti
- 4 lavanderie dotate di 1 lavatrice e 1 asciugatrice per ogni appartamento, stenditoi con cavi metallici, pavimento in piastrelle, pareti tinteggiate
- Rifugio antiaereo attrezzato
- Scala di accesso agli appartamenti e ascensore elettrico da 630kg ( portata 8 persone )
- Cantine separate, pavimenti in ceramica, pareti tinteggiate
- Locale fitness attrezzato con docce, servizi e spogliatoi, sauna, locale attrezzi ginnici, locale relax
- 41 posteggi coperti suddivisi nei 3 piani garage sotterranei, collegati tramite rampe interne

**Condizioni di vendita**

- La realizzazione degli appartamenti avviene secondo la formula "chiavi in mano"
- I prezzi degli appartamenti sono fissati in base ad un descrittivo dettagliato e a piani esecutivi forniti dall'Impresa Generale
- Nei prezzi di ogni appartamento sono compresi i costi per allacciamenti e tasse
- Nei prezzi di ogni appartamento non sono compresi i costi notarili e le tasse dell'Ufficio dei Registri e di Bollo
- Nei prezzi di ogni appartamento non sono compresi mobili, eccetto gli armadi a muro negli atri e nei corridoi, come indicato nei piani
- È possibile personalizzare l'interno degli appartamenti, eccetto modificare la posizione delle finestre, dei bagni e delle cucine
- È possibile personalizzare le finiture interne degli appartamenti previste nel descrittivo
- Eventuali costi supplementari dovuti alle personalizzazioni saranno aggiunti al costo base dell'appartamento
- Le informazioni e i disegni contenuti nel presente prospetto hanno un carattere di descrizione generale puramente informativa, faranno stato in sede contrattuale il descrittivo dettagliato e i piani esecutivi forniti dall'Impresa Generale

TABELLA RIASSUNTIVA

Piano	no. PPP	no. locali	Superfici appartamenti mq.	Superfici terrazze (50%) mq.	Superfici balconi (50%) mq.	TOTALE Superficie mq.	Riservazioni
P.terreno	001	2 1/2	72,8	14,1 (7,0)	0	<b>79,8</b>	
P.terreno	002	3 1/2	115,7	22,2 (11,1)	0	<b>126,8</b>	
P.terreno	003	5	171,6	22,8 (11,4)	6,6 (3,3)	<b>186,3</b>	
1° piano	101	4 1/2	135,6	14,1 (7,0)	2,7 (1,4)	<b>144,0</b>	
1° piano	102	3 1/2	115,7	22,2 (11,1)	0	<b>126,8</b>	
1° piano	103	5	169,6	22,8 (11,4)	6,6 (3,3)	<b>184,3</b>	
2° piano	201	4 1/2	135,6	14,1 (7,0)	2,7 (1,4)	<b>144,0</b>	
2° piano	202	3 1/2	115,7	22,2 (11,1)	0	<b>126,8</b>	
2° piano	203	5	169,6	22,8 (11,4)	6,6 (3,3)	<b>184,3</b>	
3° piano	301	4 1/2	135,6	14,1 (7,0)	2,7 (1,4)	<b>144,0</b>	
3° piano	302	3 1/2	115,7	22,2 (11,1)	0	<b>126,8</b>	
3° piano	303	5	169,6	22,8 (11,4)	6,6 (3,3)	<b>184,3</b>	
4° piano	401	4 1/2	135,6	14,1 (7,0)	2,7 (1,4)	<b>144,0</b>	
4° piano	402	3 1/2	115,7	22,2 (11,1)	0	<b>126,8</b>	
4° piano	403	5	169,6	22,8 (11,4)	6,6 (3,3)	<b>184,3</b>	
5° piano	501	4 1/2	135,6	14,1 (7,0)	2,7 (1,4)	<b>144,0</b>	
5° piano	502	3 1/2	115,7	22,2 (11,1)	0	<b>126,8</b>	
5° piano	503	5	169,6	22,8 (11,4)	6,6 (3,3)	<b>184,3</b>	
6° piano	601	Attico	250,0	172,5 (86,3)	1,8 (0,9)	<b>337,2</b>	

( prezzi degli appartamenti su richiesta )

## RESIDENZA VILLA BAROFFIO - LUGANO

LISTINO DI VENDITA VALIDO SINO AL 30 GIUGNO 2008

CONSEGNA EDIFICIO AUTUNNO 2009

Piano	App. no locali	Superficie mq	Terrazze mq	Balconi mq	Totale mq	Fr. / mq	Prezzo appartamenti
PT	001 - 2.5 locali						Venduto
PT	002 - 3.5 locali	115.7	22.2 (11.1)	0	126.8	8'500.-	Fr. 1'077'800.-
PT	003 - 5.0 locali	171.6	22.8 (11.4)	6.6 (3.3)	186.3	8'000.-	Fr. 1'490'400.-
1°P	101 - 4.5 locali	135.6	14.1 (7.0)	2.7 (1.4)	144.0	8'500.-	Fr. 1'224'000.-
1°P	102 - 3.5 locali	115.7	22.2 (11.1)	0	126.8	9'600.-	Fr. 1'217'300.-
1°P	103 - 5.0 locali	169.6	22.80 (11.4)	6.6 (3.3)	184.3	8'700.-	Fr. 1'603'400.-
2°P	201 - 4.5 locali	135.6	14.1 (7.0)	2.7 (1.4)	144.0	9'500.-	Fr. 1'368'000.-
2°P	202 - 3.5 locali						Venduto
2°P	203 - 5.0 locali						Venduto
3°P	301 - 4.5 locali	135.6	14.1 (7.0)	2.7 (1.4)	144.0	10'500.-	Fr. 1'512'000.-
3°P	302 - 3.5 locali						Venduto
3°P	303 - 5.0 locali	169.6	22.8 (11.4)	6.6 (3.3)	184.3	10'700.-	Fr. 1'972'000.-
4°P	401 - 4.5 locali	135.6	14.1 (7.0)	2.7 (1.4)	144.0	11'500.-	Fr. 1'656'000.-
4°P	402 - 3.5 locali						Venduto
4°P	403 - 5.0 locali	169.6	22.8 (11.4)	6.6 (3.3)	184.3	11'700.-	Fr. 2'156'300.-
5°P	501 - 4.5 locali						Venduto
5°P	502 - 3.5 locali						Venduto
5°P	503 - 5.0 locali						Venduto
6°P	601- attico	250.0	172.5 (43.1)	1.8 (0.9)	294.0	17'000.-	Fr. 4'998'000.-
1 posto auto in autorimessa						Fr. 80'000.-	

budget cucine Fr. 40'000.-; cucina attico Fr. 55'000.-

pavimenti e rivestimenti in pietra naturale e legno Fr./mq 230.-

inclusi armadi a muro all'entrata

incluse lavatrice e asciugatrice per ogni appartamento