



Studio preliminare del progetto di costruzione con due unità duplex

Terreno edificabile in posizione esclusiva
sulla circonvallazione di Ascona



Contenuto

- 4 La visione strategica
- 6 La posizione
- 7 Il terreno
Planimetria
- 8 La posizione
Piantina
- 10 L'infrastruttura
Piantina dettagliata
- 12 Descrizione dell'oggetto
- 13 Villa «Parity»
- 14 «Sailhouse»
- 16 Planimetria
- 17 Budget
- 18 Il mercato immobiliare
- 19 Esclusione della responsabilità

Annotazione
per la vista sul centro storico e sul
lungomare Ascona, è responsabile
la promozione turistica locale
Ascona-Locarno che agisce come
autore consenziente.

Per il layout e la grafica dell'opuscolo,
prodotto dalla società Werbezoo
Zurigo, il cliente anfinà immo ag
conserva i diritti esclusivi.



La Visione strategica

Nella prestigiosa località di Ascona, situata sul Lago Maggiore, ben collocata sugli scenari internazionali, presto, potrebbe emergere qualcosa di entusiasmante. Se volete rimanere in «Vogue» non solo oggi, ma anche in futuro, questa idea dovrebbe fare per voi.

Ciò dato che, su questo terreno in vendita, perfettamente ubicato, potrebbe, presto, sorgere un mondano complesso residenziale privato con appartamenti duplex (appartamenti disposti su due piani). La spaziosa terrazza situata sul tetto offre una magnifica vista sul panorama delle montagne e del lago nel tipico ambiente verde creato da pergolati ombrosi e palme.

Come investitore/investitrice, vi è possibile definire una strategia ed affidare alla anfinà immo ag la vendita ai clienti finali della residenza, oppure vi è possibile fare uso, direttamente e a livello privato, dello spazio abitativo, creato sul terreno edificabile. Indipendentemente da quali siano i vostri piani, relativamente alla proprietà, sarete sempre libero/a per quel che concerne l'esecuzione e la scelta dell'architettura. Sono disponibili varie opzioni in funzione delle esigenze dell'acquirente. Voi potete decidere tra l'acquisto completo o parziale di un terreno o tra una casa di proprietà ed un appartamento in un condominio. Vari stili architettonici risultano concepibili e realizzabili. Per questa ragione, un progetto di costruzione approvato, rappresenta la fase previa all'acquisto di terreni ed alla realizzazione.

In questa brochure, vi presenteremo una possibile visualizzazione del progetto, vi mostreremo come sfruttare, al massimo, l'ampio terreno edificabile e vi permetteremo di familiarizzarvi con la proprietà in vendita ed i dintorni.

Le residenze prevedono delle unità abitative principali nelle immediate vicinanze del lungolago e del relativo quartiere.

La Posizione

Il terreno si estende, secondo un asse ottimale in direzione est-ovest, consentendo di approfittare al massimo le ore di sole. Realizzate la vostra residenza principale su di un ampio terreno di quasi 900 m²: un`oasi di pace in un`accogliente zona residenziale nelle immediate vicinanze del lungolago e del centro storico.

Qui di seguito, troverete le informazioni rilevanti per ciò che concerne l`edificabilità. L`attuale impostazione del progetto ha considerato, concettualmente, queste cifre, nel modo più realistico possibile.

Descrizione	
dettagliata dell`oggetto n.	001-79
Affitto/Acquisto	Acquisto
Acquisto di proprietà tipo	Terreno
Tipo di attività	Costruzione
Superficie costruibile (superficie lorda)	620m²
Superficie del terreno	886m²
Altitudine	228 metri sul livello del mare
Lotto di terreno n.	3261
Zona di categoria	W3
Utilizzo del lotto (in termini percentuali)	70%
Area costruibile	30%
Prezzo di vendita	CHF 2 400 000.-
Indirizzo	Via Circonvallazione 37, 6612 Ascona
Infrastruttura	Rampa di accesso
	Vista terreno edificabile offerto
	Residenza principale
Proprietà	anfin a immo ag 7
Posizione di partenza	anfin a immo ag 6

Il Terreno

Il terreno edificabile si trova in una posizione eccellente nelle prossimità del lago e del centro. L`accesso, in macchina, risulta semplice e garantito perché il terreno edificabile è già stato reso accessibile mediante una strada di accesso esistente. Questa strada porta, dalla connessione principale al lungolago, fino al bivio sul viale che porta, direttamente, fino alla proprietà.

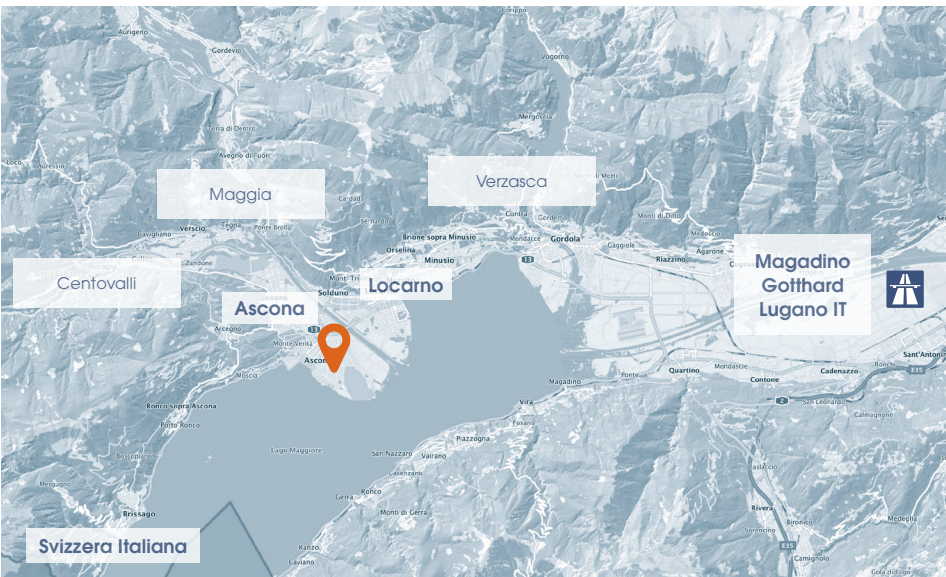
La proprietà, non edificata, copre poco meno di 900 m², è lunga circa 40 metri e si estende su una larghezza di 22,5 metri. In conformità con le regolamentazioni relative alle distanze tra costruzioni, dalla strada e sul perimetro di confine, possono essere realizzati vari progetti di costruzione nell`ambito di una gamma di costruzioni di medie dimensioni. La presente visualizzazione del progetto comprende due unità duplex con una superficie abitabile totale di circa 620 m², che si adattano perfettamente all`ambiente circostante.

La natura della proprietà è ideale per costruire trattandosi di terra e di materiale sfuso. Il terreno si trova già ben oltre 1,5 metri al di sotto della quota del terreno edificabile, e consente, pertanto, il massimo sfruttamento della superficie.

Non è disponibile una prospezione geologica: dovrebbe essere realizzata, in base ad un determinato progetto, coordinandosi con l`architetto. Tuttavia, grazie alla già avvenuta scavazione dei terreni interessati, si può presumere che il sottosuolo possa essere utilizzato, in modo ottimale, fino a una profondità di 3 metri. Ciò consente di risparmiare costi, tempo e rischi.



— Superficie del terreno: 886m² ■ Area di costruzione: circa il 30% della superficie disponibile



La posizione

Ascona vanta una posizione unica, direttamente, sul Lago Maggiore. La cittadina, inondata di sole con il suo lungolago senza auto, gli affascinanti caffè all'aperto ed i negozi eleganti è una cornice perfetta per passeggiare e per divertirsi. Il fantastico scenario delle montagne incanta gli abitanti e gli ospiti in vacanza. Ascona non è solo una mecca per amanti del sole, gli amanti della cultura e gli intenditori, ma, anche, un luogo che invita a soffermarsi più a lungo. Quasi nessuno può sfuggire al fascino del suo centro storico con le sue strade tortuose e le sue case colorate.

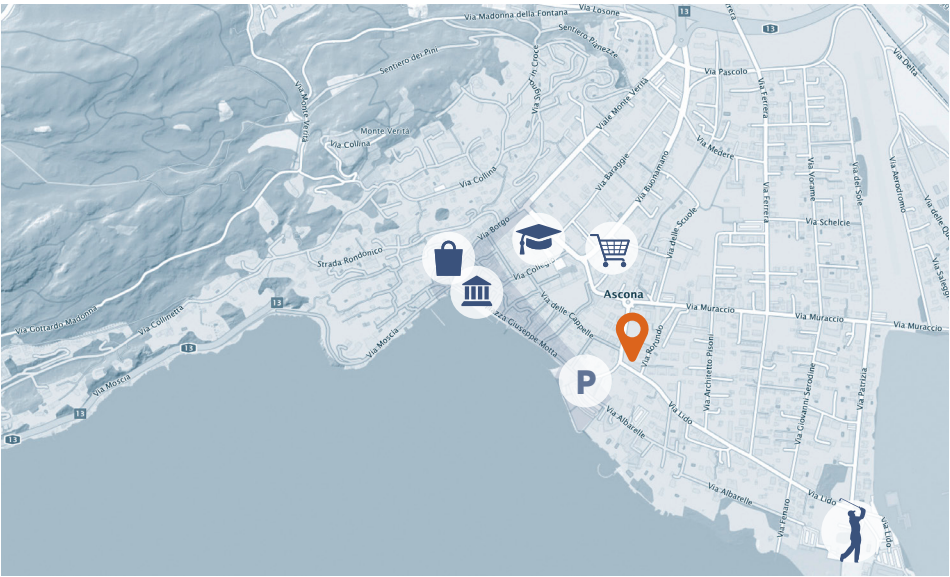
Ascona è una città turistica del Canton Ticino. Fa parte della zona urbana di Locarno che, attualmente, riunisce circa 60.000 abitanti. Ad Ascona vivono ben 5.400 abitanti. Una famiglia corrisponde, in media, a due persone. Il saldo migratorio medio tra il 2.010 e il 2.015 era di 47 persone. Il carico fiscale medio per le famiglie, tra il 2010 e il 2016, è leggermente aumentato, mentre è sceso, per le persone non coniugate.

Il comune di Ascona sta crescendo economicamente ed è molto popolare, nel Canton Ticino, non solo per il suo livello di tassazione relativamente basso: la regione, in Svizzera, è leader riconosciuta nei settori turismo, ristorazione, alloggio ed assistenza sanitaria ed è nota, ben oltre i confini cantonali, anche per la sua offerta abbondante e variegata di sport, per l'offerta di musica e di eventi.

La città di Locarno-Muralto risulta collegata, in modo ottimale, alla rete ferroviaria delle FFS. Ascona è collegata alla pianura di Magadino tramite autobus o mediante trasporto privato attraverso una strada scorrimento veloce.

Le città circostanti sono facilmente raggiungibili in macchina: Locarno si trova a circa 5 minuti, Bellinzona e Roveredo nel cantone dei Grigioni sono lontane una mezz'ora abbondante. Con i mezzi pubblici, si raggiungono, facilmente, i centri vicini come Locarno-Muralto, da dove treni e pullman permettono di raggiungere Bellinzona (a 25 min.) e Lugano (a 45 min.). Il tunnel del San Gottardo (Airolo) risulta raggiungibile in un'ora.

Anche gli aeroporti internazionali di Milano Malpensa e di Zurigo Kloten sono facilmente accessibili; con la navetta per la Malpensa o con il proprio veicolo, l'aeroporto di Milano Malpensa si trova a circa 1,5 ore e quello di Zurigo Kloten è a poco più di 2,5 ore. A Lugano si trova un aeroporto regionale. Il piccolo aeroporto «Aero Locarno», concepito per l'aviazione civile privata, offre una pista per elicottero.



L'infrastruttura

Il terreno descritto ed i lotti di terreno si trovano nelle immediate vicinanze del lago sulla seconda fila di case dietro il Castello «Seeschloss» di Ascona ed il viale principale. Il pittoresco centro del paese e i negozi di medie dimensioni sono raggiungibili a piedi. Il golf e lo yacht club del Lido sono raggiungibili, a piedi, in dieci minuti. Ad Ascona ci sono delle scuole elementari, delle scuole superiori private ed il «Collegio Papio» (di indirizzo letterario ed artistico).

Il liceo cantonale di Locarno è raggiungibile, con l'autobus, in 15 minuti. La regione di Ascona-Locarno è nota per le sue attività ricreative locali e per l'eccellente offerta sportiva e di tempo libero. Lo storico Hotel Monte Verità è situato, lontano dallo stress della vita quotidiana, su di una collina che domina il lago. Le valli circostanti come Maggia, Centovalli, Onsernone e Verzasca sono raggiungibili in 30 minuti. È presente una grande offerta per scalatori, avventurieri e motociclisti, ma anche per escursionisti, romantici ed amanti delle scampagnate all'aperto.

La natura selvaggia offre un bel contrasto con le installazioni di golf e di tennis, soleggiate in modo permanente, con molte varianti di sport nautici e del vento, e con il «Dolce-far-niente» delle spiagge e dei porti turistici. Per non parlare del panorama di Cardada-Cimetta a oltre 1.600 metri sul livello del mare, che permette una visione panoramica, a 360°, sul Lago Maggiore e sulle valli della regione prealpina.

L'offerta culinaria, analogamente alle opzioni di escursione, permette una vasta scelta. Vengono servite specialità regionali nel tipico stile rustico ticinese: allettano il palato sostanziose specialità di carne, riso, polenta e pasta. Inoltre, sul lago o sul confine nella vicina Italia esiste anche una solida offerta di specialità culinarie e può essere provata una grande varietà di vini.



Descrizione dell'oggetto

Il presente studio concettuale comprende due nuovi edifici moderni ed inondati di luce, il cui stile architettonico e la cui scelta dei materiali si fondono, in modo ottimale, con l'ambiente circostante. Ciascuna delle due ville esclusive viene descritta, separatamente, di seguito. La visualizzazione del progetto include il garage sotto la Villa «Parity» con ulteriori spazi di parcheggio per i visitatori, mentre la «Sailhouse» offre un'oasi di benessere.

Villa «Parity»

La parte anteriore della villa duplex risulta allineata alla strada del lungolago. La facciata a pannelli bianchi, il cubo originale della galleria sul lato del lago e la generosa terrazza ubicata sul tetto conferiscono, all'elegante villa, un aspetto prestigioso pieno di fascino. Nella villa, sono presenti due unità abitative ciascuna di circa 180 m² di superficie calpestabile, distribuite su 4-5 stanze. Entrambe le unità dispongono di un'ampia terrazza, una rivolta a sud e l'altra a nord. In questa casa da sogno, le due parti possono fornire una sensazione confortevole, con un alto valore aggiunto apportato dalla qualità funzionale e dal basso valore di energia richiesto secondo l'adozione di un concetto ecologico per la costruzione. La villa offre un comfort assoluto, uno spazio abitativo senza barriere ed uno stile di vita secondo le certificazioni «Minergie». Inoltre, sarebbe concepibile una casa multifamiliare dove anche persone appartenenti a generazioni diverse possano sentirsi, completamente, a proprio agio. L'accesso all'ascensore può essere previsto su entrambi i lati e, naturalmente, l'architettura può essere creata in base alle proprie preferenze.

Distribuzione secondo i piani

Distribuzione del garage secondo i piani con spazio per quattro auto

Piano seminterrato	posto auto coperto, due unità cantina, equipaggiamento tecnologico, ascensore e scala
Piano terra – appartamento 1	soggiorno, cucina, terrazza, camera per gli ospiti con doccia/WC, ingresso 1 + 2, scala/ascensore diretto
Primo piano – appartamento 1	scala, corridoio galleria, una camera matrimoniale, all'interno della camera da letto, armadio accessibile all'interno, balcone
Primo piano – appartamento 2	ingresso, ascensore diretto, studio/ufficio, due camere da letto, bagno/doccia/WC, scala
Secondo piano – appartamento 2	soggiorno, cucina, terrazza sul tetto, accessori, doccia/WC, sala studio



«Sailhouse»

La costruzione del tetto, che ricorda una barca a vela, con un pergolato per la protezione dal sole ed un panorama ottimale sul lago Maggiore e sulla scenografia offerta dalle montagne ... il tutto unito al marmo italiano di Carrara irradia un fascino latino. Insieme alle vetrate a tutta altezza e al giardino mediterraneo con palme, la «Sailhouse» si adatta allo stile esclusivo e alla posizione lacustre.

Nel seminterrato è stata progettata un'oasi di benessere con accesso per tutti i proprietari di duplex. L'ampia area di Wellness è separata dalla palestra mediante un grande acquario ed invita, inoltre, per rilassarsi, verso l'ambiente giardino nella zona esterna.

Entrambe le unità hanno quattro camere spaziose con una superficie totale di 180 m².

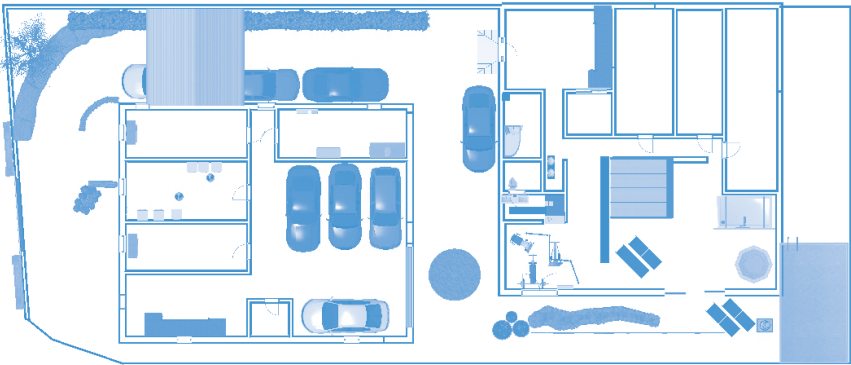
A causa della costruzione bidimensionale della terrazza sul tetto, entrambe le unità abitative possono godere della vista del magnifico panorama sul lago e sulle montagne.

Piano seminterrato - divisione secondo i piani: due cantine, lavanderia, spa e palestra, acquario, sauna, bagno turco, idromassaggio, guardaroba, servizi igienici, giardino giapponese all'aperto, percorso Kneipp incluso bagno e piscina con acqua fredda.

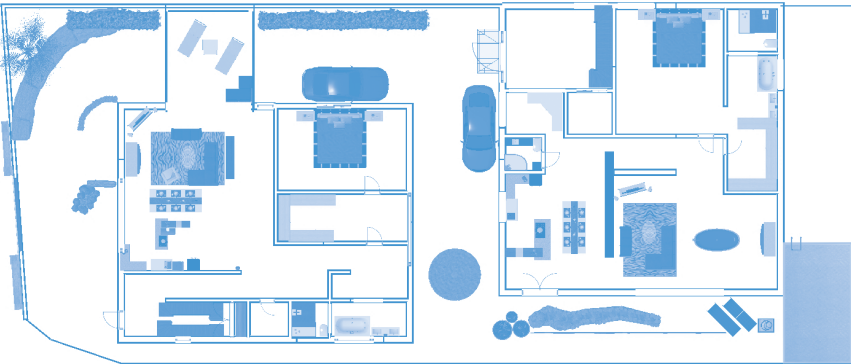
Distribuzione secondo i piani

Piano terra – appartamento 1	ingresso, ufficio, scala, sala da pranzo e soggiorno, cucina «open space», doccia/WC, vasca da bagno autoportante, sala principale, cabina armadio, bagno/ doccia/WC all'interno della camera da letto
Primo piano – appartamento 1	accesso alla terrazza, ascensore, stanza in mansarda, biblioteca
Primo piano – appartamento 2	ufficio, doccia bagno/WC, scala per accedere alla terrazza sul tetto, camera matrimoniale, spogliatoio, bagno, soggiorno e sala da pranzo, loggia
Secondo piano – appartamento 1	solarium con sala riunioni, ripostiglio
Secondo piano – appartamento 2	grande terrazza/metà tetto con solarium e pergolati, caminetto, bagno di ristoro, salotto/cucina

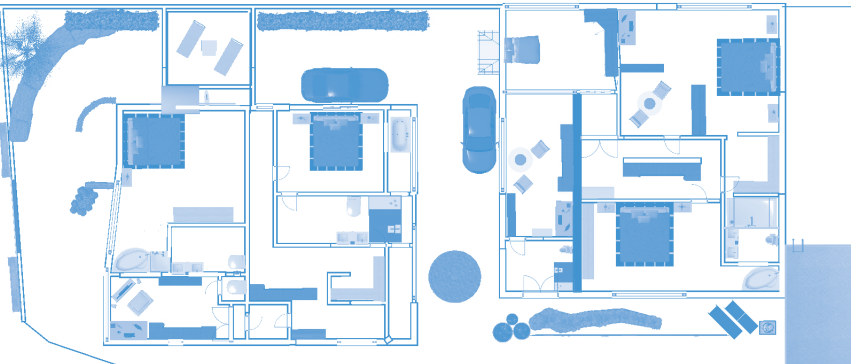
UG



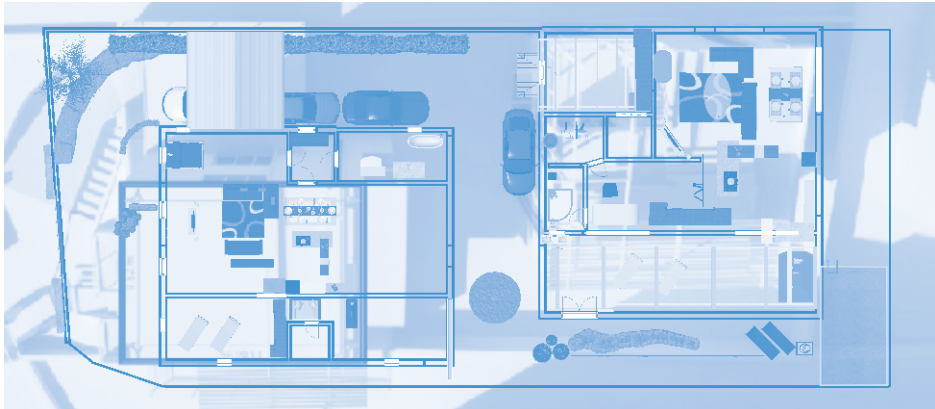
EG



OG



DG



Budget

Il budget di costo rappresenta la stima approssimativa dei costi del progetto. Fa riferimento all'esperienza acquisita e non è vincolante.

Sono stati omessi i tempi di realizzazione, gli interessi o altri costi relativi al finanziamento.

Stima dei costi per partite	Prezzo di riferimento	Prezzo per unità	ca. Budget
0 Terreno edificabile offerto	886m²	CHF 2700.-/m²	CHF 2 400 000.-
1 Scavo, Scavazione	1000m³	CHF 450.-/m³	CHF 450 000.-
2 Opera grezza e finiture pari	2850m³	CHF 1000.-/m³	CHF 2 850 000.-
3 a) Installazione tecnica	condizionam. per apart.	CHF 100 000.-	CHF 400 000.-
b) Impianto di riscaldamento alt.	Standard Minergie	15% agli edifici	CHF 430 000.-
c) Spa, palestra, piscina, acquario	300m²	500.-/m²	CHF 150 000.-
d) Ascensori	2 Cabine	per CHF 85 000.-	CHF 170 000.-
4 Spese relative all'ambiente	600m²	CHF 250.-	CHF 150 000.-
5 Costi di costruzione	BKP 2-3	10%	CHF 400 000.-
Costi totali			CHF 7 400 000.-
Appartamento metri	4 Unità	m²/Spazio di vita	CHF 10 000.-
Appartamenti	m²/Spazio di vita	pari à 180m²	CHF 1 800 000.-
Posti garage	4 Unità	à CHF 60 000.-	CHF 240 000.-
Posti parcheggio all'aperto	4 Unità	à CHF 30 000.-	CHF 120 000.-

Il Mercato immobiliare

Il tasso di proprietà della zona pari al 12,5%, risulta, fortemente, inferiore alla media nazionale (22,6%). L'attività di costruzione possiede un valore di attività medio e la quota di immobili vacanti è superiore del 2,32% rispetto alla media nazionale. Il tasso di immobili vacanti corrisponde a 140 unità residenziali libere, di cui circa l'80% fa riferimento a vecchi edifici ed appartamenti in affitto. Secondo il modello di previsione «Wohnen» della «Fahrländer und Partner», nello scenario intermedio tra il 2015 e il 2030, la città di Ascona, prevede una domanda aggiuntiva pari a 455 appartamenti (30 appartamenti all'anno).

Secondo i modelli edonistici di valutazione della «Fahrländer Partner Real Estate» (FPRE), il livello dei prezzi degli immobili residenziali (riferito alla media degli edifici nuovi) per le case unifamiliari corrisponde a 16.148 CHF/m2, per le unità immobiliari, in condomini, corrisponde a 9.917 CHF/m2; il prezzo netto d'affitto relativo al mercato degli appartamenti in affitto, di medie dimensioni, corrisponde a 233 CHF/m2. A seconda del luogo, i valori intrinseci dei terreni edificabili ammontano a 2.080 – 2.980 CHF/m2 per una tipica casa unifamiliare (CUF) ed a 2.370 – 3.675 CHF/m2 per una tipica casa plurifamiliare (CPF). Questi sono dei valori molto alti per gli standard regionali.

Dal primo trimestre dell'anno 2.000, i prezzi delle case unifamiliari, di medie dimensioni, nella cosiddetta regione di MS Locarno sono aumentati del 45,4% (terreno edificabile per case unifamiliari: 86,9%). La variazione di prezzo per i condomini di medie dimensioni è dell'89,8% (terreno edificabile per case multifamiliari: 243,1%). I prezzi degli affitti del mercato per gli appartamenti in affitto sono cambiati del 5,5% dal primo trimestre del 2.008 (terreno edificabile per case multifamiliari: 82,6%). Secondo la FPRE, il valore di attività del mercato immobiliare, nel comune di Ascona, attualmente è forte e viene valutato secondo una fascia alta di prezzi.

La anfin service anfin immobiliare ag sarebbe molto lieta di fornirvi un supporto per l'acquisizione di terreni e di guidarvi secondo gli studi qui illustrati. Potete fare affidamento sui consigli della nostra società. Gli architetti, i responsabili dei procedimenti di costruzione o le autorità competenti e gli studi notarili sono invitati a contattarci in caso di necessità specifiche.

Esclusione della responsabilità anfin immo ag
mercato immobiliare anfin immo ag

Esclusione della responsabilità

Gli studi di progetto presentati e le informazioni ed i suggerimenti forniti sono puramente indicativi e sono finalizzati a scopi pubblicitari. La anfin immo ag non ha effettuato né misurazioni né un prospezioni geologiche. Non sono state eseguite delle prove di costruzione né sono state inoltrate richieste di permessi per costruire. Sebbene le informazioni siano state preparate con la massima cura, le dimensioni e la grafica considerate, a volte facenti riferimento ad opzioni e ad approssimazioni, potrebbero rivelarsi non affidabili.

Viene esplicitamente ricordato che l'architetto ed il committente devono controllare, pianificare ed essere responsabili per tutte le informazioni. Tutti i collegamenti a questi studi restano esclusi da responsabilità. La anfin immo ag come editore e come fonte dichiarata e non dichiarata delle informazioni contenute in questo opuscolo non garantisce il contenuto o la completezza delle informazioni stesse.

La Anfin immo ag declina ogni responsabilità per perdite derivanti dall'uso di queste informazioni e non è in alcun modo obbligata a renderne conto o addirittura a garantire per queste. D'altra parte, conserva, sempre, i propri diritti d'autore. Ciò significa che non possono essere copiati, utilizzati in modo abusivo o altrimenti, né il materiale stampato, né altre immagini, grafici, estratti di testo, file, fonti e tabelle relativi a questa documentazione. Non spetta a nessun'altro, se non a coloro che hanno creato questo materiale, trarne un vantaggio commerciale e non viene conferito, a nessuno, alcun diritto per vendita, commissioni o altro compenso.

L'estratto relativo al regolamento di costruzione e del piano regolatore del comune di Ascona, nei termini corrispondenti alle cifre utilizzate, è stato ottenuto dal file PDF disponibile su Internet che risulta disponibile al pubblico.

Vengono fornite le fonti per i seguenti autori: la restituzione grafica delle fotografie è di proprietà esclusiva della anfin immo ag e dell'architetto creatore Francesco Marchi.

Il Design della «Villa Parity» è stato concepito dalla Chris Pardo Architectual Design, Seattle. La «Sailhouse» contiene elementi stilistici della Rütli & Partner Architects, Zurigo.

