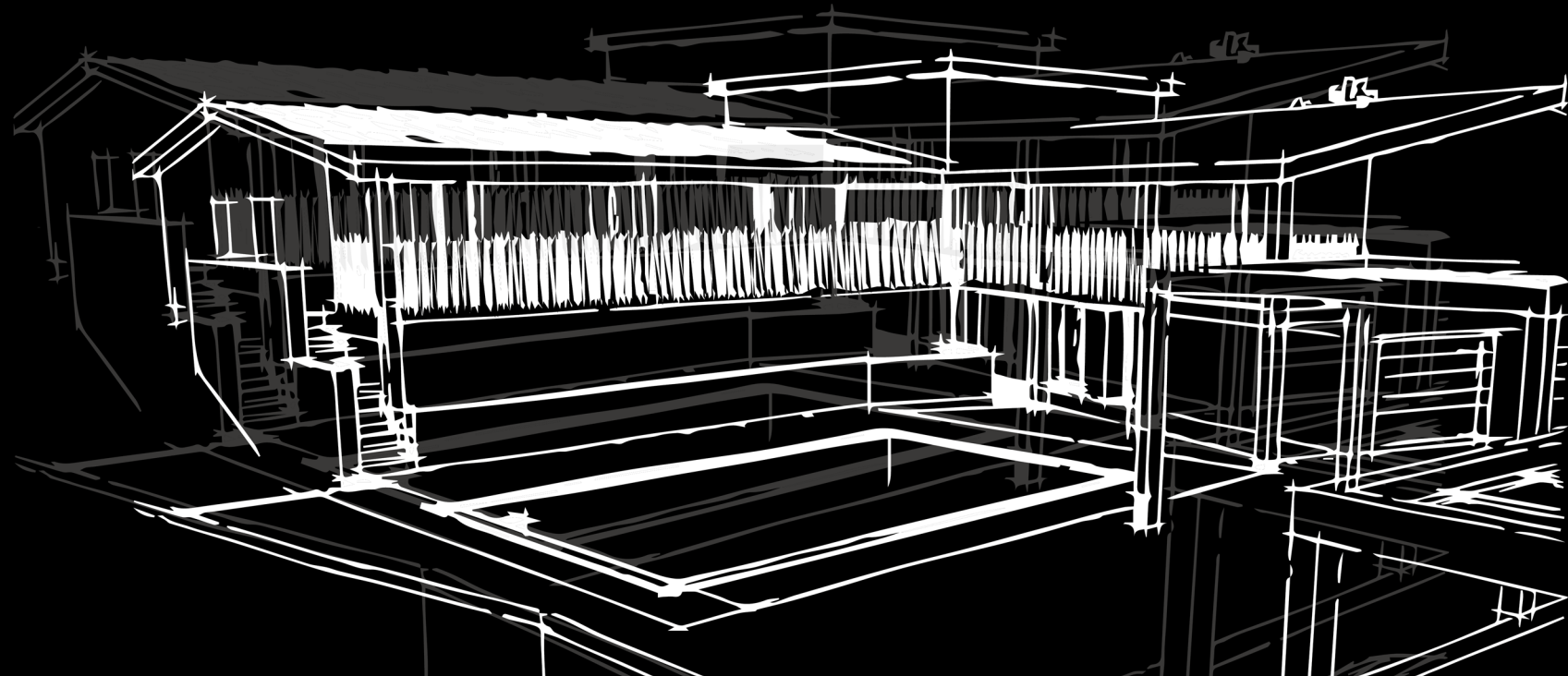
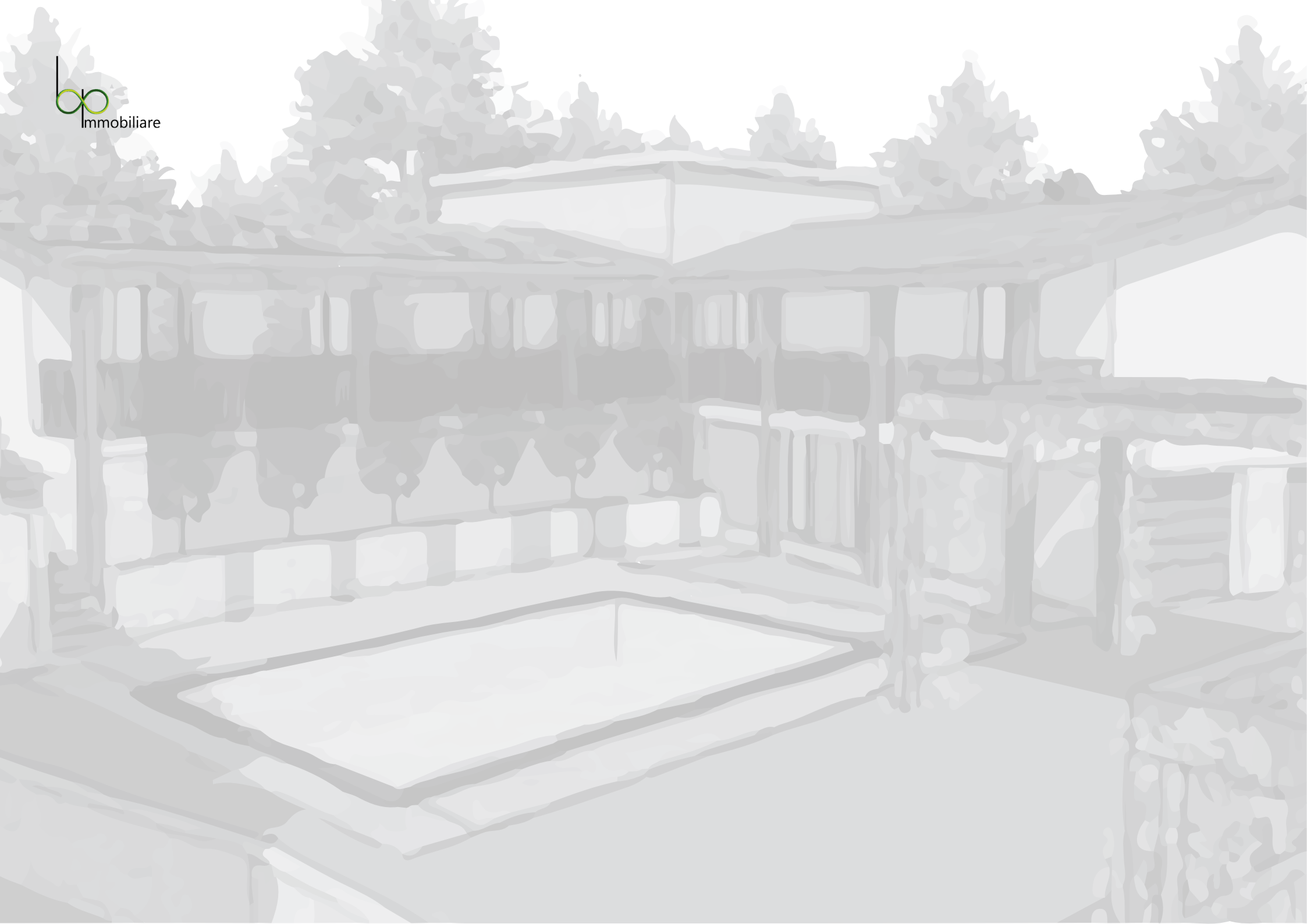




# BIOLIVING GARDA LAKE





# INDICE

01

## Inquadramento

---

- 1.1 inquadramento satellitare

02

## Planimetrie

---

- 2.1 Blocco 1 - Piano Primo
- 2.2 Blocco 2 - Piano Terra
- 2.3 Blocco 2 - Piano Primo
- 2.4 Blocco Torre - Piano Terra e Primo

03

## Scheda prezzi

---

- 3.1 Appartamenti
- 3.2 Posti auto

04

## Strategia

---

- 4.1 Business Plan

05

## Tecnologie

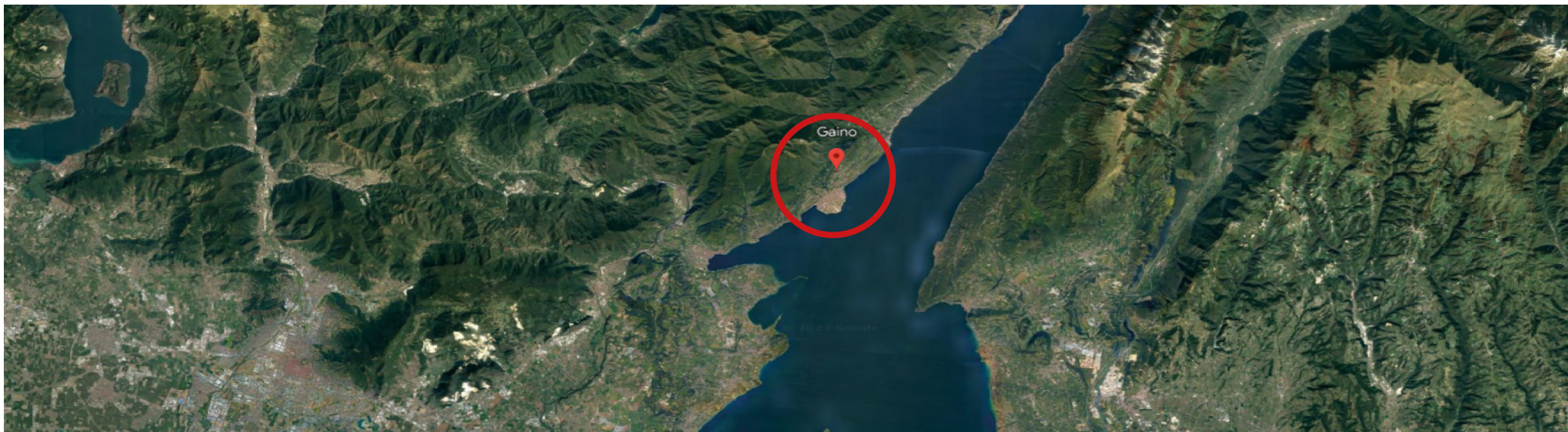
---

- 5.1 Domotica intelligente
- 5.2 Battiscopa Radiante
- 5.3 Pannelli solari
- 5.4 Sistemi di recupero di acqua piovana
- 5.5 Serramenti in legno
- 5.6 Geotermia
- 5.7 Cucine
- 5.8 Caldaie
- 5.9 Colonine
- 5.10 Sanitari

# 1.1

Inquadramento  
inquadramento satellitare

---



Nato sul Lago di Garda, il progetto è ecologico ed ecosostenibile, ovvero un'abitazione progettata e costruita in maniera da porre in primo piano la scelta di materiali naturali, l'efficientamento energetico, l'uso di energie rinnovabili e di tecnologie per rendere più smart la casa. I materiali che vengono utilizzati per le nuove costruzioni sono rispettosi del ciclo naturale e cercano di trarre il massimo beneficio riducendo al minimo gli sprechi, dando vita ad un prodotto di altissimo livello.

*“L'essenziale è avere il coraggio di rischiare e sviluppare nuove idee”*

*Zaha Hadid*



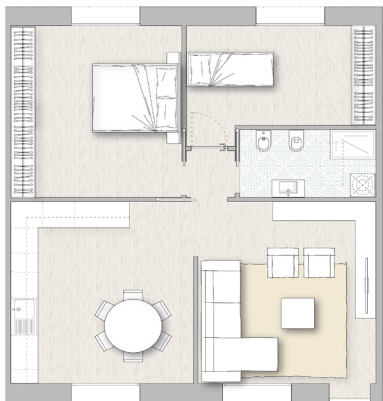




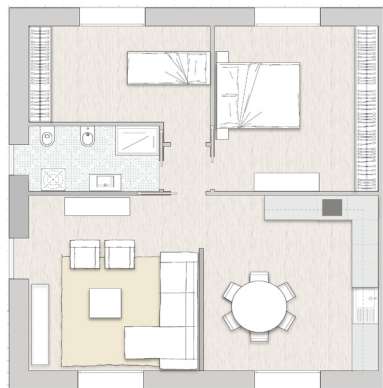


Nella splendida cornice del Lago di Garda, si propongono due scenari: in uno troviamo l'edificio suddiviso in sei differenti unità, mentre nel secondo vengono accorpate in sole tre unità. L'obiettivo è quello di creare delle varianti che possano adattarsi alle esigenze delle famiglie, soddisfacendo anche le più piccole necessità. Nasce così, in uno dei contesti più ricercati del Lago di Garda, un progetto pensato per il benessere delle persone e dell'ambiente.

Proposta 1



Appartamento 3  
80,17mq



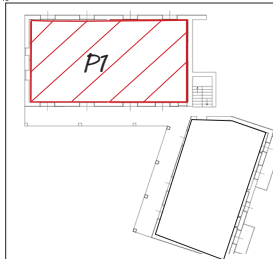
Appartamento 4  
80,17mq



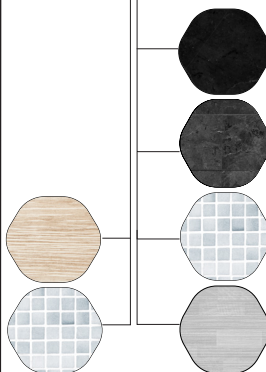
Proposta 2



160,34mq

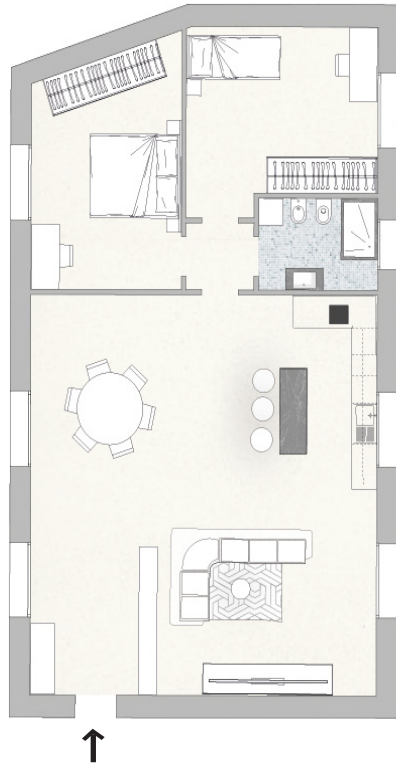


TEXTURE



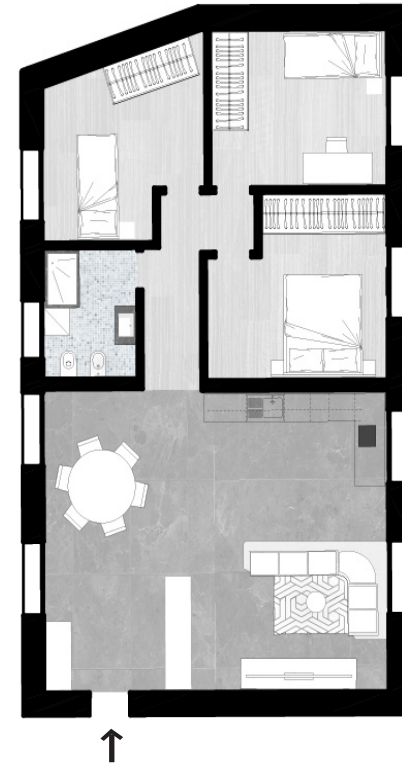
# 2.2

## Proposta 1



Appartamento 2  
118,95mq

## Proposta 2



118,95mq

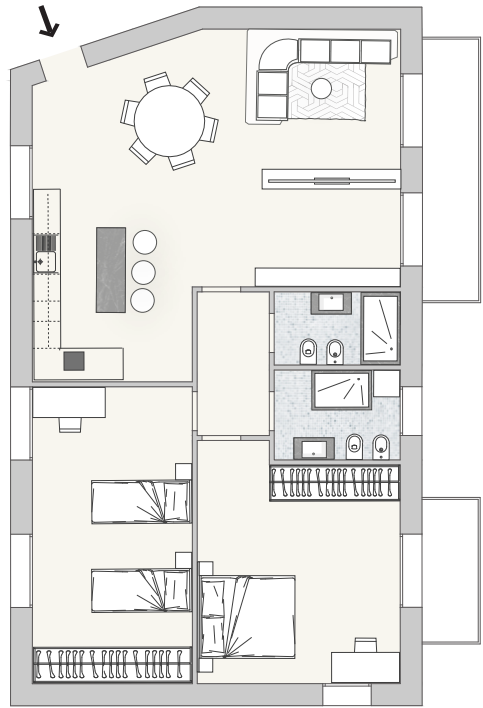
PT

TEXTURE

- Black circle
- Dark grey circle
- Wood grain circle
- Light blue grid circle
- Light grey circle

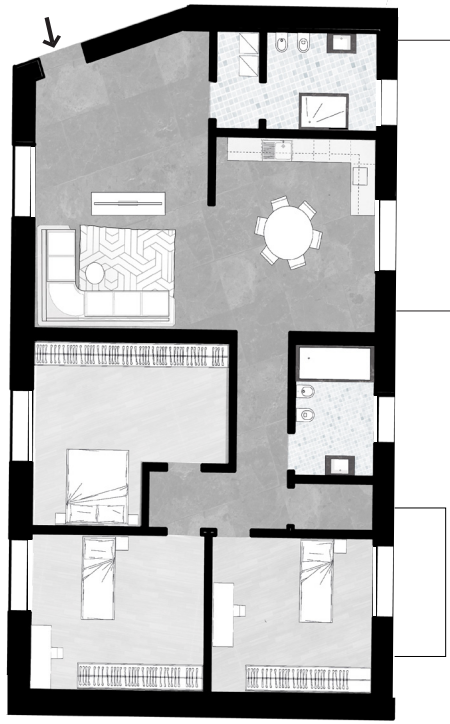


### Proposta 1

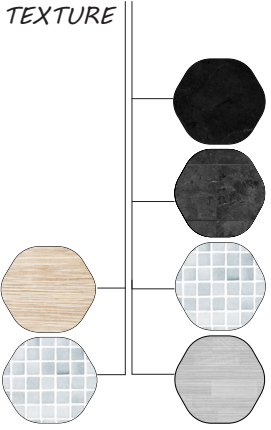
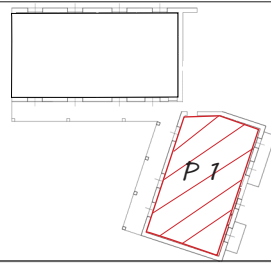


Appartamento 5  
129,10mq

### Proposta 2



129,10mq

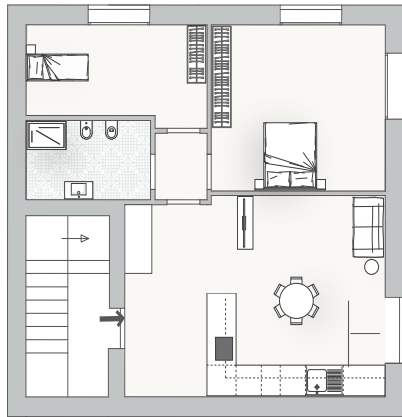


# 2.4

## Proposta 1



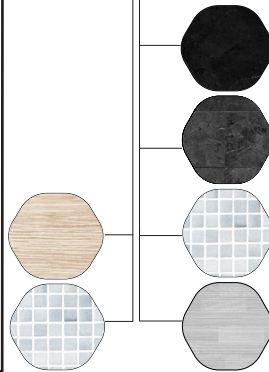
Appartamento 1  
85,15mq



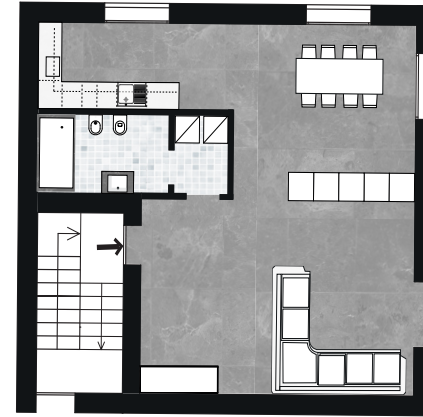
Appartamento 6  
83,27mq



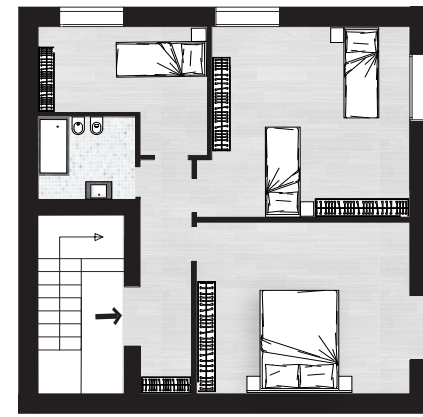
TEXTURE



## Proposta 2



85,15mq



83,27mq



<b>APPARTAMENTI</b>															
Unità	Piano	Destinazione		Sup. Comm.le	Sup. Loggia	Sup. Balconi	Cortile privato	SUP. TOT. 1)	Millesimi generali	Androne comune (app. 1-4-5-6)	SUP. TOT. 2)	Cortile interno comune	Piscina	Sup. Comm. Spettanti TOT. 3)	Sup totale 4000€/mq
			% valore	100%	50%	30%	15%	mq		100%		15%	50%	mq	
<b>1</b>	T	Appartamento	Sup. reale				160,86								<b>501160,00</b>
			Sup. ragg.	85,15			24,13	<b>109,28</b>	142,68	9,34	<b>118,62</b>	5,44	2,23	<b>126,29</b>	
<b>2</b>	T	Appartamento	Sup. reale		25,54		121,49								<b>679120,00</b>
			Sup. ragg.	118,93	12,77		18,22	<b>149,92</b>	195,75		<b>159,26</b>	7,46	3,06	<b>169,78</b>	
<b>3</b>	T	Appartamento	Sup. reale		17,15		166,50								<b>486800,00</b>
			Sup. ragg.	80,17	8,58		24,97	<b>113,72</b>	148,48		<b>113,72</b>	5,66	2,32	<b>121,70</b>	
<b>4</b>	1°	Appartamento	Sup. reale		16,84		46,96								<b>442080,00</b>
			Sup. ragg.	80,17	8,42		7,04	<b>95,63</b>	124,87	8,17	<b>103,81</b>	4,76	1,95	<b>110,52</b>	
<b>5</b>	1°	Appartamento	Sup. reale		23,23	10,15									<b>617600,00</b>
			Sup. ragg.	118,95	11,62	3,05		<b>133,61</b>	174,45	11,42	<b>145,03</b>	6,65	2,73	<b>154,40</b>	
<b>6</b>	1°	Appartamento	Sup. reale			3,60									<b>383120,00</b>
			Sup. ragg.	81,80		1,08		<b>82,88</b>	108,21	7,08	<b>89,96</b>	4,12	1,69	<b>95,78</b>	
			<b>Totali</b>	565,17	41,38	4,13	74,37	<b>685,05</b>	894,44	36,01	<b>730,39</b>	34,07	14,00	<b>778,47</b>	



COSTI	U.M.	QUANTITA'	COSTO UNITARIO	COSTO	TOTALE	GANT COSTI	costi sostenuti ad oggi
valore acquisto immobile (società)	MC	2.100	119,00		250.000,00		
Imposte registro ipotecarie e catastali	%						
Fidejussione al Comune					5.000,00		
notaio					5.000,00		
imu					10.000,00		
Oneri comunali e di costruzione	mc				50.000,00		
Intermediazione acquisto terreno	%				/		
totale costo area urbanizzata	MC	2100			320.000,00		
COSTI DI PROGETTAZIONE, compreso:							
spese tecniche progettazione generale							
progettazione							
progettazioni specialistiche							
Coordinamento per la sicurezza e DL							
enti e catasto e varie							
impiantistica progettazione							
TOTALE COSTI PROGETTAZIONE immobili					150.000,00		
COSTI DIRETTI ALLA COSTRUZIONE							
demolizione	mc				/		
costruzione	mc	2.100	550,00		1.155.000,00		
sistemazione esterna					80.000,00		
TOTALE COSTO costruzione fabbricati					1.385.000,00		
FIDEIUSSIONE RCA E POLIZZE					20.000,00		
COSTI SERVIZI COMMERCIALI							
Intermediazione vendita agenzia - ipotesi	%				70.000,00		
consulenze	%						
Marketing, comunicazione, materiale pubblicitario					8.000,00		
Costi fissi - costi di gestione							
Oneri finanziari							
costo gestione operazione							
				totale parziale	98.000,00		
TOTALE COSTI					1.803.000,00	costi parziali	-
						costi progressivi	
RICAVI	slp mq	QUANTITA'	prezzo unitario	prezzo totale			
totale vendite	830	7	4.000,00	3.320.000,00	-	ENTRATE	
						ACCONTI (IPOTETICI)	
						ACCONTI PROGRESSIVI	
			profitti lordi totali		1.517.000,00	BANCA	
			ricavo % sui costi	84,14		TOTALE ENTRATE	
			ricavo % sui ricavi			TOT ENTRATE PROGRESSIVE	
						EQUITY	

# 5.1

## Tecnologie

---

### Domotica intelligente



Sistema che punta al miglioramento dell'abitabilità e della funzionalità della casa grazie ad un insieme di automazioni che consentono di gestire da remoto tutti gli apparecchi di casa. L'impianto domotico è un investimento che permette nel tempo di risparmiare grazie alla riduzione dei consumi di energia elettrica, acqua e gas.

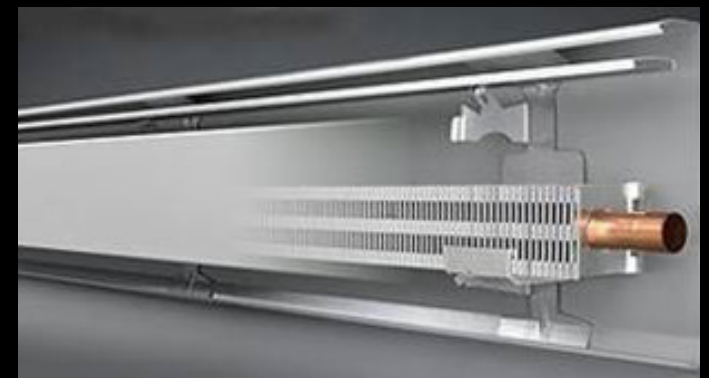
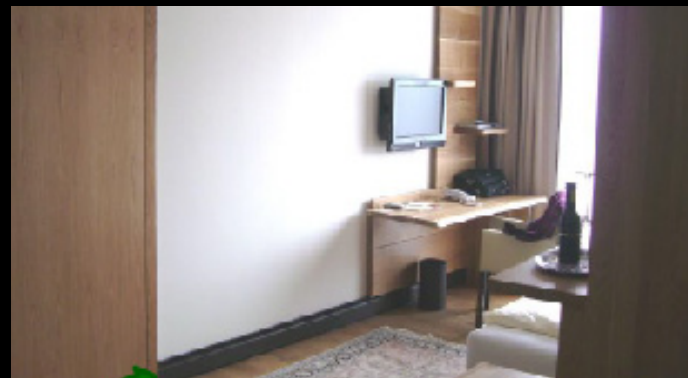
Vantaggi:

- integra tutte le funzioni della casa grazie ad un sistema cablato digitale;
- può integrare soluzioni di altri produttori per una completa personalizzazione;
- garantisce il totale controllo tramite smartphone e voce.



Produttore di strisce innovative per il riscaldamento e il raffreddamento. Il calore radiante, estremamente benefico e salutare, garantisce anche un investimento per il futuro e un minor impatto ambientale. Questo sistema conta numerosi vantaggi:

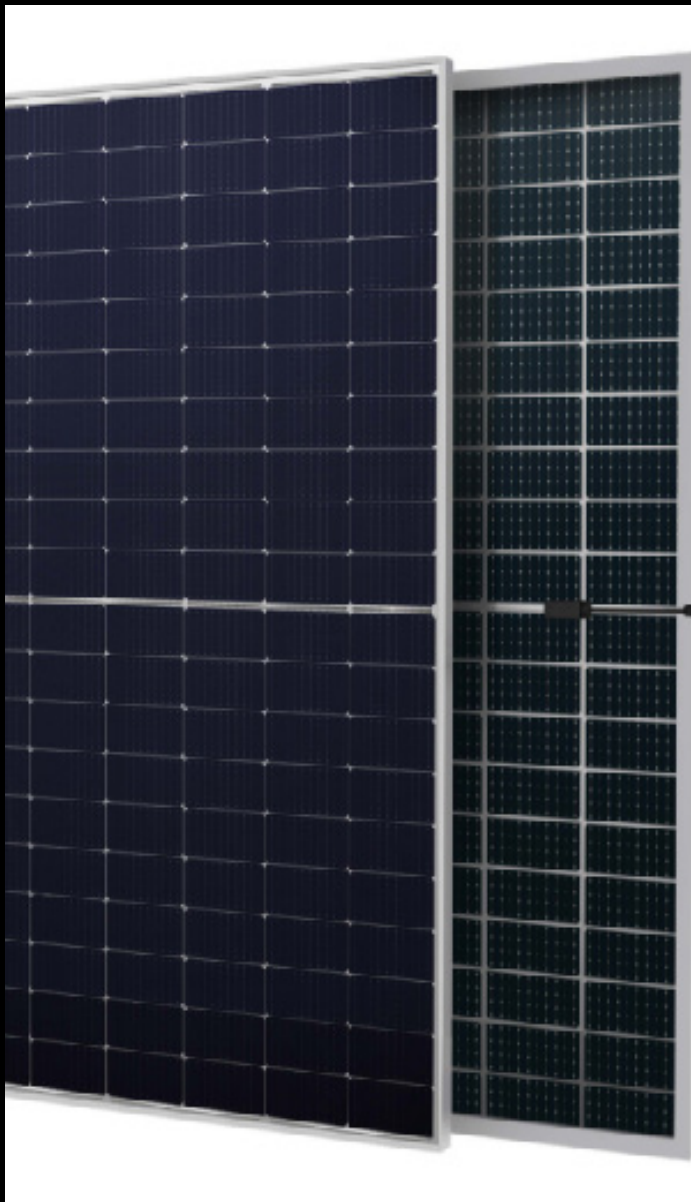
- calore radiante
  - risposta rapida del riscaldamento
  - controllo preciso della temperatura
  - nessuna condensa
  - pareti interne asciutte
  - nessuna esposizione alla micropolvere.
- Consentono una mobilità più sostenibile soprattutto se abbinati ad una fonte di energia rinnovabile come il fotovoltaico.



## 5.3 Tecnologie

### Pannelli solari

---



L'installazione di pannelli solari permette di sfruttare l'energia del sole per produrre acqua calda. La qualità e la tecnologia avanzata dei moduli garantisce eccellenti prestazioni. Questo tipo di impianto garantisce energia green e quindi prodotta senza alcun tipo di inquinamento, è inoltre un ottimo sistema di risparmio energetico. In presenza di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici permette un ulteriore risparmio nel rispetto dell'ambiente.

Idro Group è specializzata nella progettazione e costruzione di impianti di depurazione delle acque e nella produzione di energia pulita, con il preciso intento di fornire soluzioni all'avanguardia per la tutela del territorio e delle sue risorse. L'attività di ricerca promossa dal Gruppo si indirizza verso la realizzazione di un futuro ecosostenibile.



# 5.5

## Tecnologie Serramenti



Il serramento è composto da un telaio mobile e uno fisso in pino lamellare, con vetro di sicurezza stratificato e separato da intercapedini che garantisce alte prestazioni di isolamento termoacustico e quindi un maggiore comfort e un minor consumo. Una soluzione molto performante che punta sulla produzione artigianale, con uno sguardo al futuro.

L'impianto geotermico è un sistema in grado di sfruttare il calore naturale del sottosuolo, tramite serpentine diposte in verticale o in orizzontale, per il riscaldamento e il raffrescamento degli edifici. Funzionando sfruttando l'energia elettrica, associato ad un fotovoltaico permette di abbattere ulteriormente i costi.



# 5.7

Tecnologie  
Cucine Berloni



Punto di riferimento per l'arredamento e il design "made in Italy" nel mondo, Berloni ha saputo interpretare le esigenze del pubblico italiano ed internazionale ampliando l'offerta di cucine classiche e moderne, selezionando i migliori fornitori, materie prime di alta qualità, materiali innovativi e legnami di provenienza certificata. Berloni rinnova costantemente i propri processi produttivi orientandoli all'innovazione tecnologica, alla sostenibilità e al rispetto dell'ambiente.

Negli impianti ibridi, caldaia a condensazione e pompa di calore lavorano insieme per risparmiare. Un sistema ibrido che assicura 3 servizi diversi: riscaldamento, raffrescamento e acqua calda sanitaria. In presenza dell'impianto fotovoltaico, la pompa di calore di un impianto ibrido sfrutta l'energia gratuita del sole aumentando ulteriormente i risparmi. Le soluzioni ibride di Immergas migliorano la classe energetica del sistema edificio/impianto. Oltre al risparmio, la riduzione dei consumi di gas e di energia presa dalla linea elettrica, si abbassano drasticamente le emissioni nocive.



# 5.9

## Tecnologie Colonnine



L'azienda mira ad utilizzare in modo ottimale le risorse energetiche pulite favorendo un risparmio economico e sostenendo il programma contro il cambiamento climatico. Le colonnine sono un dispositivo di distribuzione dell'energia elettrica che permette di ricaricare la batteria dei veicoli. Consente una mobilità più sostenibile e favorisce il risparmio economico, soprattutto se abbinata ad una fonte di energia rinnovabile come il fotovoltaico.

Azienda leader nella produzione di ceramiche sanitarie di altissima qualità grazie a macchinari all'avanguardia, il tutto nel rispetto del lavoro e dell'ambiente. Un nome che è sinonimo di altissima qualità, design unico di cultura industriale solida e fortemente innovativa, un insostituibile sapere artigianale coltivato sul territorio da generazioni. Il marchio è sinonimo di eccellenza, affidabilità, ingegno, innovazione e sostenibilità.





**Corso del popolo 6**

**Padova 35131**

**049/8756955**

**info@bioimmobiliare.it**

**www.studiosidoti.com**