

Property ID: HSH_232-2018
Ronco Donnola
Vico Ronco Donnola|Noto (Italy)
www.homesudhome.com

YOUR PROPERTY IN SICILY FROM DREAM TO REALITY





CONTENT



4

About property.

// SULLA PROPRIETÀ



8

New condition

// STATO DI PROGETTO



6

Existing condition

// STATO DI FATTO



10

Photography and concept.

// FOTOGRAFIA E
CONCEPT



14

Turnkey solution

// SOLUZIONE CHIAVI IN
MANO



18

About HSH Real Estate

// SU HSH REAL ESTATE

ABOUT NOTO

// SU NOTO



The first settlement dates back to prehistoric times. During the Greek domination in the 2nd century BC Noto knew a flourishing productive period. The development process continued throughout the 15th and 16th centuries, until the earthquake of January 1693 which destroyed the city that was then rebuilt on another hill called the Metes hill, located closer to the coast. The reconstruction took place throughout the 18th century by the work of numerous architects who created an urban masterpiece of unmistakable Baroque style.

Il primo insediamento risale all'epoca preistorica. Durante il dominio greco nel II secolo a.C. Noto conobbe un fiorente periodo produttivo. Il processo di sviluppo continuò per tutto il XV e XVI secolo, fino a quando il terremoto del gennaio 1693 rase al suolo la città che fu poi ricostruita su un'altra altura chiamata collina delle Meti, situata più vicina alla costa. La ricostruzione avvenne durante tutto il XVIII secolo per opera di numerosi architetti che realizzarono un capolavoro urbanistico dall'inconfondibile stile barocco.



YOUR PROPERTY IN SICILY

// LA TUA PROPRIETÀ IN SICILIA



Home Sud Home Real Estate offers in Noto, Ronco Donnola, an interesting detached house of sqm. 70 in the historic city center. The property consists of two levels, one of them got a mezzanine floor that hosts the two bedrooms. The access is from an alley surrounded by buildings that preserve the typical features of local architecture.

Home Sud Home Real Estate propone a Noto, Ronco Donnola, una casa indipendente di mq. 70 nel centro storico della città. La proprietà è composta da due livelli, uno dei quali è un piano soppalcato che ospita la zona notte. Si accede all'immobile da un vicolo circondato da edifici che preservano le caratteristiche dell'architettura locale.

EXISTING CONDITION

// STATO DI FATTO

The property has been recently renovated. Currently, inside property there isn't any subdivision. The buildings is characterized by a stone bearing wall and a wooden roof.

Moreover, two barrel vault characterize the inner space increasing the value and the charm of the property.

La proprietà è stata recentemente ristrutturata. Allo stato attuale , non è presente alcuna suddivisione interna. L'immobile è caratterizzato da una muratura portante in pietra e un tetto ligneo. Inoltre, due volte a botte caratterizzano lo spazio interno accrescendo il valore e il fascino della proprietà.

Features

💡 yes

🏠 70 mq

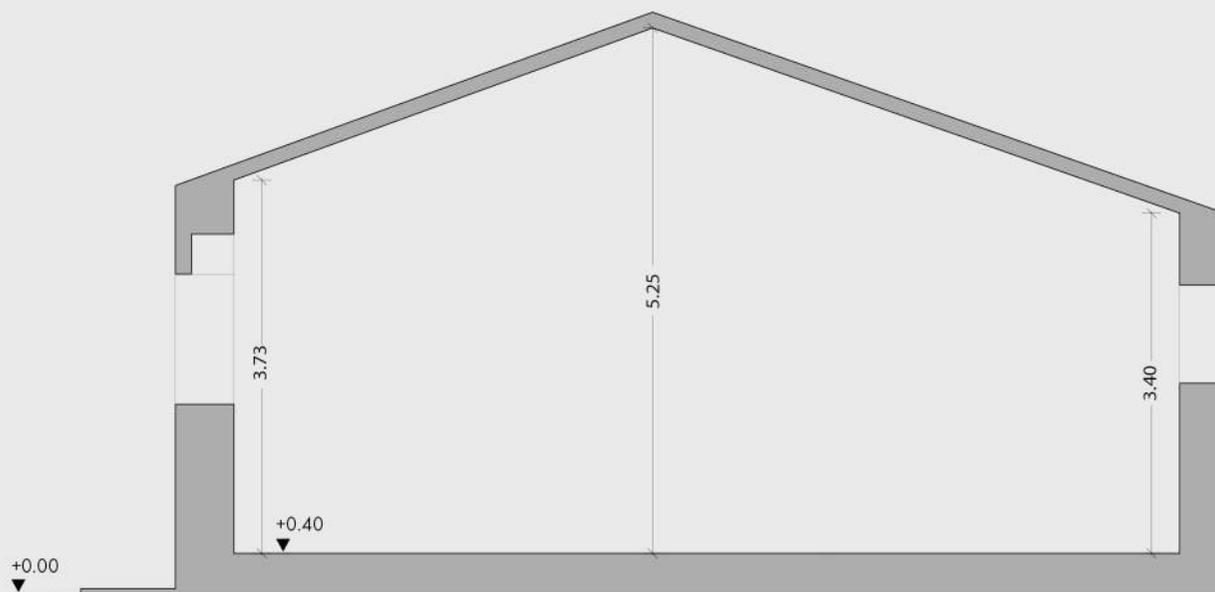
📍 historic centre

💧 yes

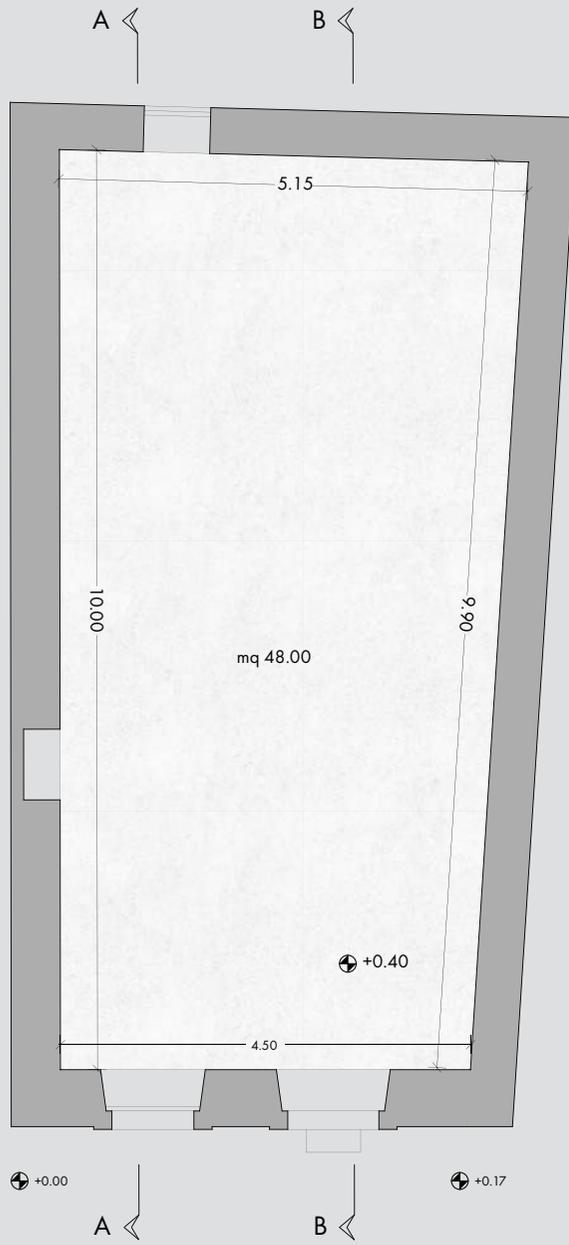
€ 175.000,00



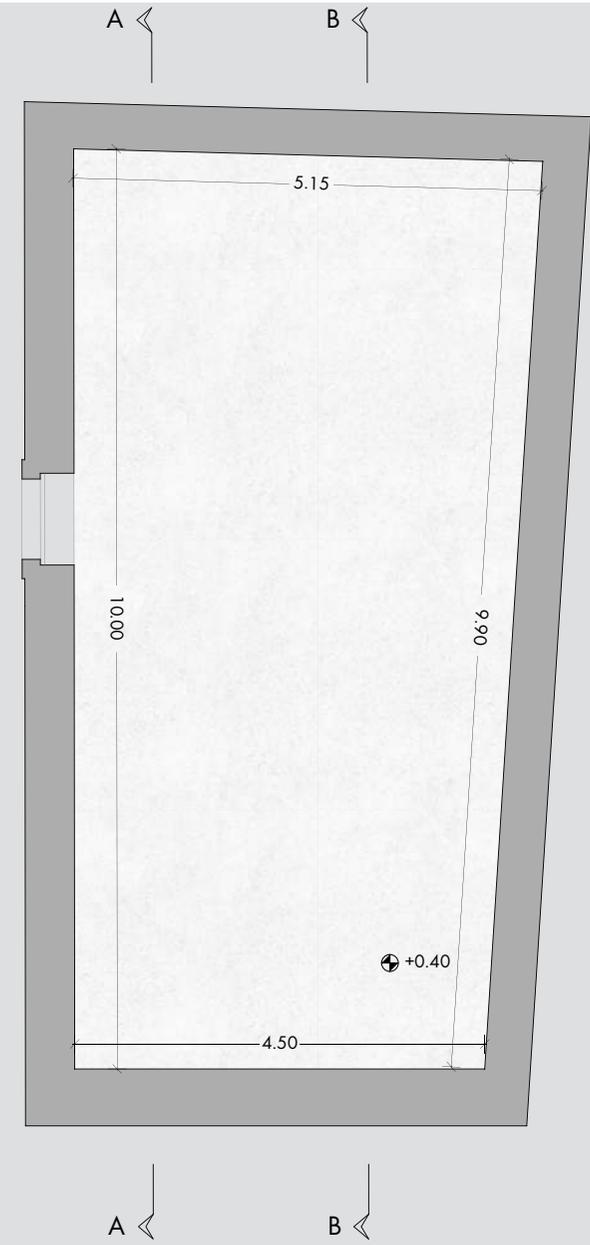
section a-a'



section b-b'



Ground floor plan



Mezzanine floor plan

PHOTO EXISTING CONDITION

// FOTO STATO DI FATTO

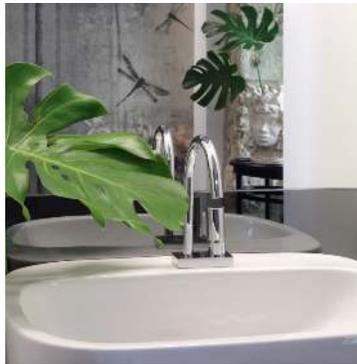


1. View from the main street
// Vista della strada principale

2. Entrance
// Ingresso

3. View from the alley a
// Vista del vicolo

4. View from the alley
(reverse shot)
// Vista del vicolo
controcampo



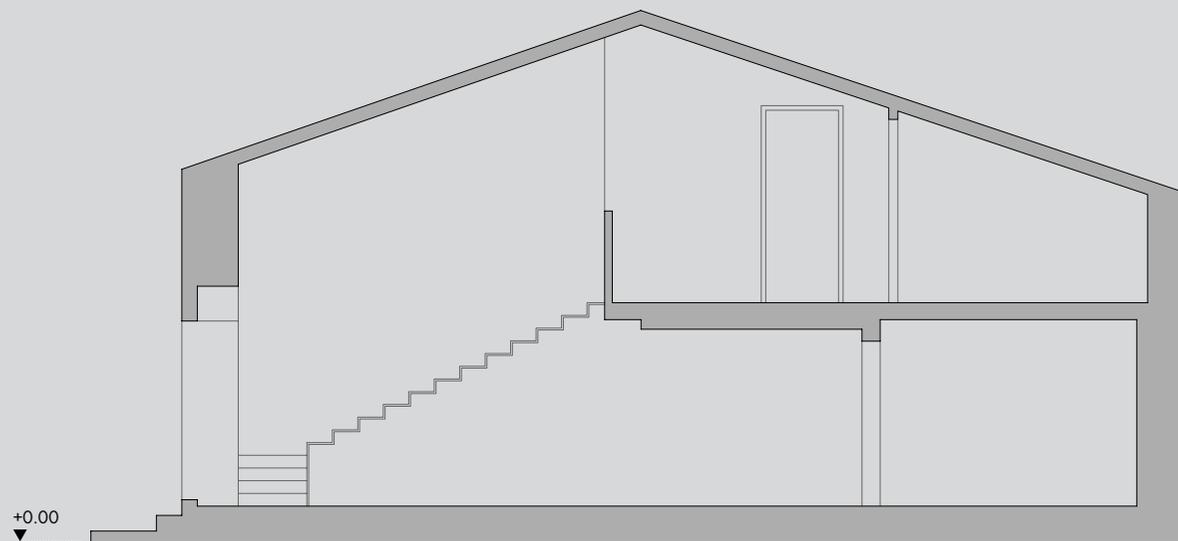
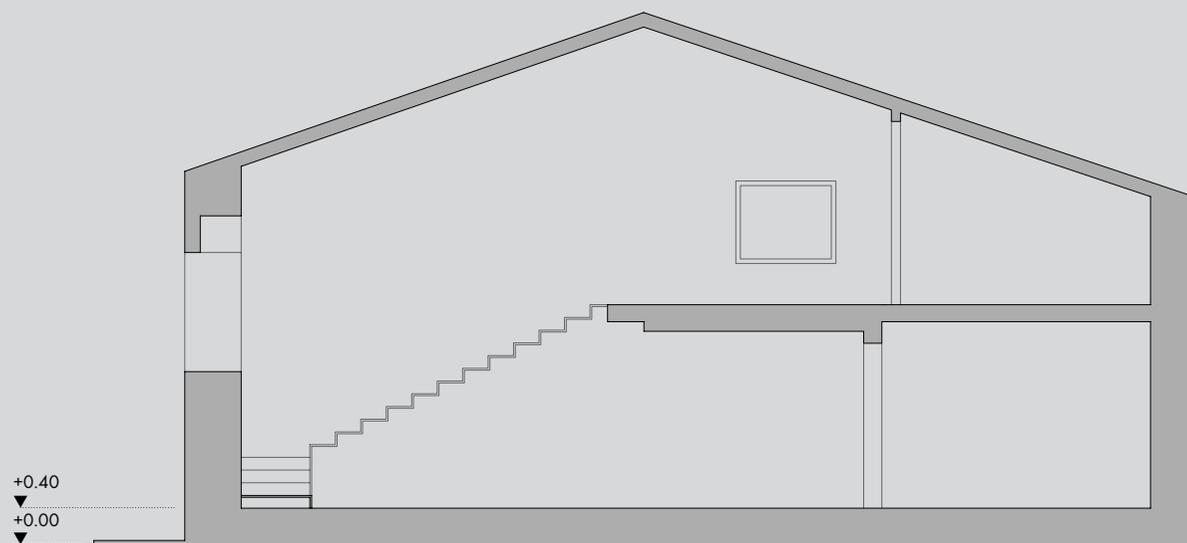
***A home in Sicily.
A dream that becomes
reality.***

*Una casa in Sicilia.
Un sogno realizzabile.*

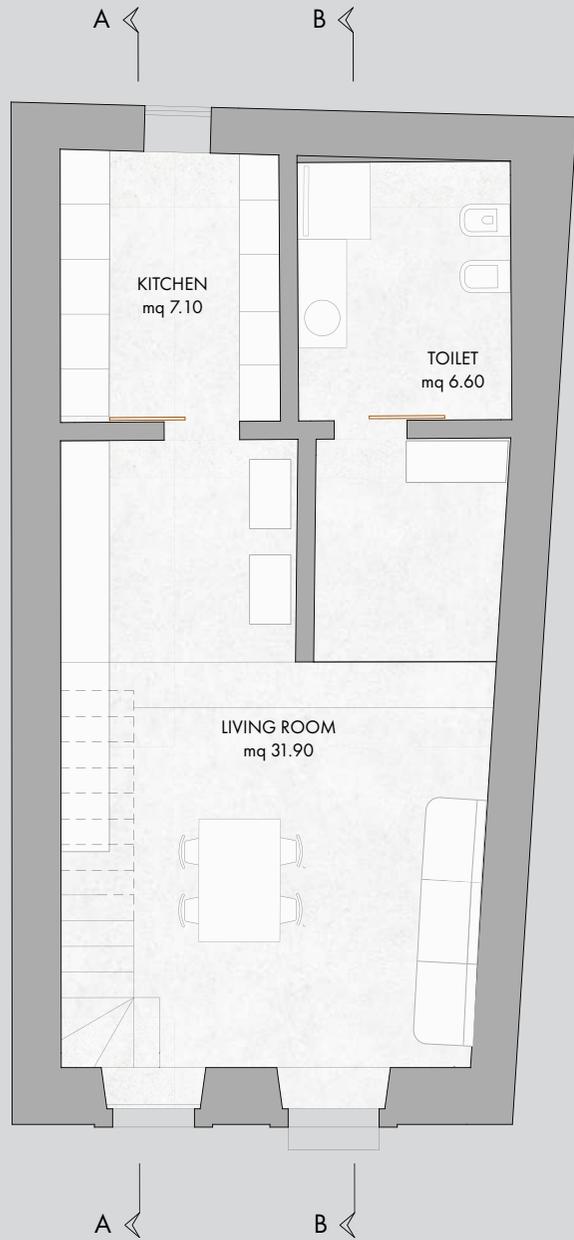
NEW CONDITION // STATO DI PROGETTO

The outline project involves the realization of a mezzanine floor. The scheme aims to realize a living/dining room, a kitchen and a bathroom in the ground floor. Upstairs there will be two bedrooms with a dressing room in one of them.

Il progetto prevede la realizzazione di un piano soppalcato. Nello schema progettuale è previsto, al piano terra, la realizzazione di una zona living con annessa zona pranzo, una cucina e un bagno. Al piano superiore sono previste due camere da letto con cabina armadio in una delle due.



- Internal division**
- 1 living room
 - 1 bathroom
 - 1 kitchen
 - 2 bedrooms
 - 1 dressing room



Ground floor plan



Mezzanine floor plan

CONCEPT NEW CONDITION

// CONCEPT STATO DI PROGETTO



MATERIALS AND DETAILS

// MATERIALI E DETTAGLI



TURNKEY SOLUTION

1) ROOF

The roof of the building will be realized in fir wood through beams with wane "Usò Fiume" of sufficient size and an undercourse in fir wood. Moreover, the roof structure will be characterized by a thermal insulation package, waterproofing membranes and a final layer of sicilian roofing tiles, with eaves and downpipes in prepainted aluminum.

2) MASONRY

The plaster of the bearing walls will be removed down to bare walls; after, they will be washed and treated with consolidating and breathable chemical products, on the type Mapei.

3) COUNTERWALL

The masonry will be characterized by anti-humidity counter wall in plasterboard, detached from the main walls about 10 cm to create an air space to promote the natural transpiration of the walls.

4) FINISHING: EXTERNAL FACADES – INTERIOR WALL

The external facades will be finished with silicate plaster in the colors chosen by client. Inside, the walls (except for the parts to be covered in stone) will be shaved with a traditional sicilian plaster in the white color, subsequently painted.

5) FLOORS AND COATINGS

All the intern surfaces will be paved with the Modica stone with a cali-

brated thickness of 1,6 cm and will have brushed surfaces.

The coatings in the bathrooms will be cladded with the Modica stone with a brushed surfaces and for a height of 240 cm from the floor.

The intern baseboard will be realized with the same stone and the same coating for a height of 10 cm with slightly bevelled-edges.

The sills will be realized in Modica stone with a thickness from 3 to 5 cm. The jambs will be in Modica stone, too.

All the stone surfaces will be treated with specific products to ensure their water repellency.

6) DOOR AND WINDOW FRAME

The windows and the entrance door will be made in lamellar wood, produced in Italy by the Fossati Serramenti S.r.l., with a profile of 82 mm and with acoustic isolation R_w up to 45, color chosen by client. On the roof pitches will be collocated n°3 skylight on the type Velux, with electric opening/closing and solar blinds.

7) WATER AND SANITARY SYSTEMS

The water system will be totally centralized and will have a general manifold.

In the building, it will be installed n° 1 prefabricated tank in PVC of Lt 1.500, digging a pit for placement and inspection.

All the distribution of the internal systems will be made with multi-layer pipings similar to Geberit o Unidelta with press fittings, insulated for cold and hot water and for recirculation.

An immersion suction pump of adequate power will be placed, Grundfos type or equivalent, complete with accessories.

The system includes sanitary fittings, tapset and high quality accessories.

The sewage system will be realized with rigid PVC pipes in Sn 4 with spigot and socket joint and elastomeric seal; the sewer pipe will be directed to the public sewage network.

The production of domestic hot water will take place with an electric rapid water heater.

8) AIR CONDITIONING AND HEATING SYSTEMS

The air conditioning system (cooling system) will be realized with n° 3 split of adequate cooling power and provided by a leading manufacturing company (Aermec, Daikin or similar).

The heating systems will be made through electric tubular radiators, in the entrance area and in the room, and electric towel warmers in the bathrooms.

All the installed equipment will be certified in according to the laws in force and the technical standard UNI-EN.

9) ELECTRICAL SYSTEM

The electrical system will be a traditional system (no domotics) composed of concealed pipes with PVC corrugated piping and fire resistant cable in according to the IEC standards. The modular equipment for the control and the take-up of electricity will be built-in models and PVC plates in white color of the brand Vimar series Plana.

The intercom system will be a simple doorbell (no video).The system will be made according to the current regulations with IMQ.

The supply of the lighting fixtures are not included in the job specifications.

The external grounding system will be complete of sink, bare copper cable, and additional internal equipotential points.

A TV reception system and cable TV band will be provided, consist of

a traditional TV antenna and a parabolic antenna with the installation of at least n°1 electrical outlet point for each rooms.

10) MEZZANINE FLOOR AND ACCESS STAIRWAY

The mezzanine floor will be a structure in steel profiles of adequate capacity, designed by a structural engineer. The intrados will be finished with a plasterboard ceiling while the top with a layer of high thickness and resistance to support and to maintain the Modica stone flooring.

The access stairs to the mezzanine consist of box-shaped structure and a steel plate at sight, in the colors chosen by the client.

COSTS OF THE BUILDING WORKS

Total turnkey project = € 120.000,00 plus VAT

SOLUZIONE CHIAVI IN MANO

1) TETTI

I tetti del fabbricato saranno realizzati in legno di abete tramite travi uso fiume di adeguata dimensione il tutto a vista con sovrapposto tavolato in legno di abete oltre ad un adeguato pacchetto di coibentazione e strati di impermeabilizzazione e con strato finale di tegole in coppo siciliano oltre grondaie e pluviali in alluminio preverniciato.

2) MURATURE

Le murature portanti saranno spicconate da vecchi intonaci esistenti e portate a nudo, successivamente verranno accuratamente lavate e trattate con prodotti chimici consolidanti e traspiranti tipo Mapei.

3) CONTROPARETI

Saranno realizzate contropareti in cartongesso antiumido distaccate dalle murature circa 10 cm affinché si crei una camera d'aria atta a favorire la naturale traspirazione dei muri.

4) FINITURE PROSPETTI ESTERNI – PARETI INTERNE

I prospetti saranno rifiniti con intonachino ai silicati di colore a scelta del committente. All'interno tutte le pareti (escluso parti da rivestire in pietra) saranno rasate con tonachina tradizionale Siciliana colore bianco e successiva tinteggiatura.

5) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Tutte le superfici interne saranno pavimentate con pietra locale di Mo-

dica di spessore calibrato cm 1,6 e con superfici spazzolate.

I rivestimenti nei locali bagni saranno realizzati con pietra locale di Modica con superficie spazzolata ed altezza nelle pareti di cm 240. Lo zoccolino interno al fabbricato, sarà realizzato con la stessa pietra e stessa finitura ed avrà un'altezza di cm 10 con bordi smussati lievi. Soglie e davanzali saranno realizzati in pietra locale di Modica di spessore variabile da cm 3 a 5. Gli stipiti delle aperture saranno anch'essi realizzati in pietra di Modica. Tutte le superfici in pietra, saranno trattate con specifici prodotti atti a garantire l'idrorepellenza delle stesse.

6) SERRAMENTI

Le finestre ed il portone d'ingresso saranno realizzati in legno lamellare, prodotti dalla Fossati Serramenti S.r.l. in PVC prodotti in Italia, profilo da 82 mm e con isolamento acustico Rw fino a 45 dB, colore a scelta del committente.

Sulle falde di copertura, saranno posizionate n° 3 lucernai tipo Velux, muniti di automatismo sia di aperture/chiusura che di tendalino oscurante.

7) IMPIANTI IDRICO-SANITARIO

L'intero impianto idrico sarà totalmente centralizzato ed avrà a monte 1 collettore generale.

Sarà installata n° 1 cisterne prefabbricata in PVC da Lt 1.500 all'interno dell'immobile, scavando una fossa per il posizionamento e l'ispezione.

La distribuzione di tutti gli impianti interni saranno realizzati con tubazione in multistrato tipo Geberit o Unidelta con raccordi a pressare, coibentati sia per acqua fredda, calda e ricircolo.

Sarà posizionata una pompa di pescaggio di adeguata potenza del

tipo a immersione marca Grundfos o equivalente complete di accessori.

L'impianto comprende sanitari, rubinetterie ed accessori di ottima qualità.

L'impianto degli scarichi fognari, sarà realizzato con tubazioni rigide in PVC in Sn 4 con giunto a bicchiere e guarnizione elastomerica, gli scarichi sanitari saranno indirizzati alla pubblica rete fognante.

La produzione di acqua calda sanitaria avverrà tramite scaldacqua rapido del tipo elettrico.

8) IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO E RISCALDAMENTO

L'impianto di condizionamento (raffrescamento) sarà realizzato con n° 3 split di adeguata potenza refrigerante e forniti da primaria azienda produttrice (Aermec, Daikin o similare).

L'impianto di riscaldamento avverrà tramite radiatori tubolari elettrici (zona ingresso e camera) e scald salviette (Termoarredo) elettrici nei servizi igienici.

Tutte le apparecchiature installate saranno certificate secondo le leggi vigenti e le norme UNI-EN.

9) IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà del tipo tradizionale (no domotica) composto all'interno del fabbricato, da tubazioni sottotraccia con tubazione in PVC corrugato e cavi antifiamma a norma CEI.

Le apparecchiature modulari per il comando e il prelievo di energia, da incasso saranno marca Vimar serie Plana, di colore bianco e placche in PVC colore bianco. L'impianto citofonico sarà del tipo semplice a campanello (no videocitofono).

L'impianto sarà eseguito secondo le attuali normative in vigore, con

marchio di

qualità IMQ.

Sono esclusi dal capitolato la fornitura dei corpi illuminanti.

L'impianto di terra esterno di terra sarà completo di dispersori, corda di rame, punti equipotenziali supplementari interni.

E' previsto il sistema di ricezione TV e Tv via cavo, costituito da antenna terrestre del tipo tradizionale e parabola e l'installazione di almeno n° 1 punto presa per ogni ambiente.

10) SOPPALCO E SCALA ACCESSO

Il soppalco sarà realizzato con una struttura in profili di acciaio di adeguata portata, calcolato dal tecnico strutturista, all'intradosso sarà rifinito con un soffitto in cartongesso e superiormente con uno stato di tavolato di alto spessore e resistenza atto a sostenere e mantenere la pavimentazione in pietra di Modica.

La scala di accesso al soppalco sarà costruita con profili scatolari e lamiera di acciaio a vista, di colore a scelta della committenza.

COSTO DELL'OPERA

Totale progetto chiavi in mano: € 120.000,00 oltre Iva



ENJOY NOTO
GODITI NOTO



Home Sud Home REAL ESTATE offers the best buying opportunities and selects the most appropriate solutions. Searching and choosing a ground, building and refurbishing a house, a historical building or an ancient dwelling, furnishing and managing a prestigious villa are not anymore “good intentions” but concrete actions with Home Sud Home. Thanks to its firm know-how and long experience in the construction sector, as well as a network of valuable partners, Home Sud Home is able to develop all the steps of the project with care, from the first draft to the full property management.

Home Sud Home REAL ESTATE offre le migliori opportunità di acquisto e seleziona le soluzioni più adeguate. Con l'agenzia immobiliare Home Sud Home real estate cercare e scegliere un terreno; edificare o ristrutturare una casa, un immobile storico e un antico casale; arredare e gestire una villa di pregio non sono solo “buone intenzioni” ma azioni concrete e realizzabili, in tutta tranquillità. Forte di un solido know-how e di un'esperienza pluridecennale nel settore dell'edilizia, grazie a un network di partners collaudati e di qualità, Home Sud Home è in grado di sviluppare con cura tutte le fasi del progetto: dai primi abbozzi del disegno fino alla gestione e alla manutenzione dell'opera.



Phone: (+ 39) 0931 89.16.81

Fax: (+ 39) 0931 89.16.81

Email: Info@homesudhome.it

Website: www.homesudhome.com