

CERVINO SPA - VILLA FREDDOLINA

Strada Bardoney - Fraz. Breuil-Cervinia (AO)

1. UBICAZIONE

Comune: Valtournenche (AO)

Indirizzo: Via Bardoney - Frazione Breuil-Cervinia - 11028

Coordinate: 45°93'39.40"N 7°63'47.48"E

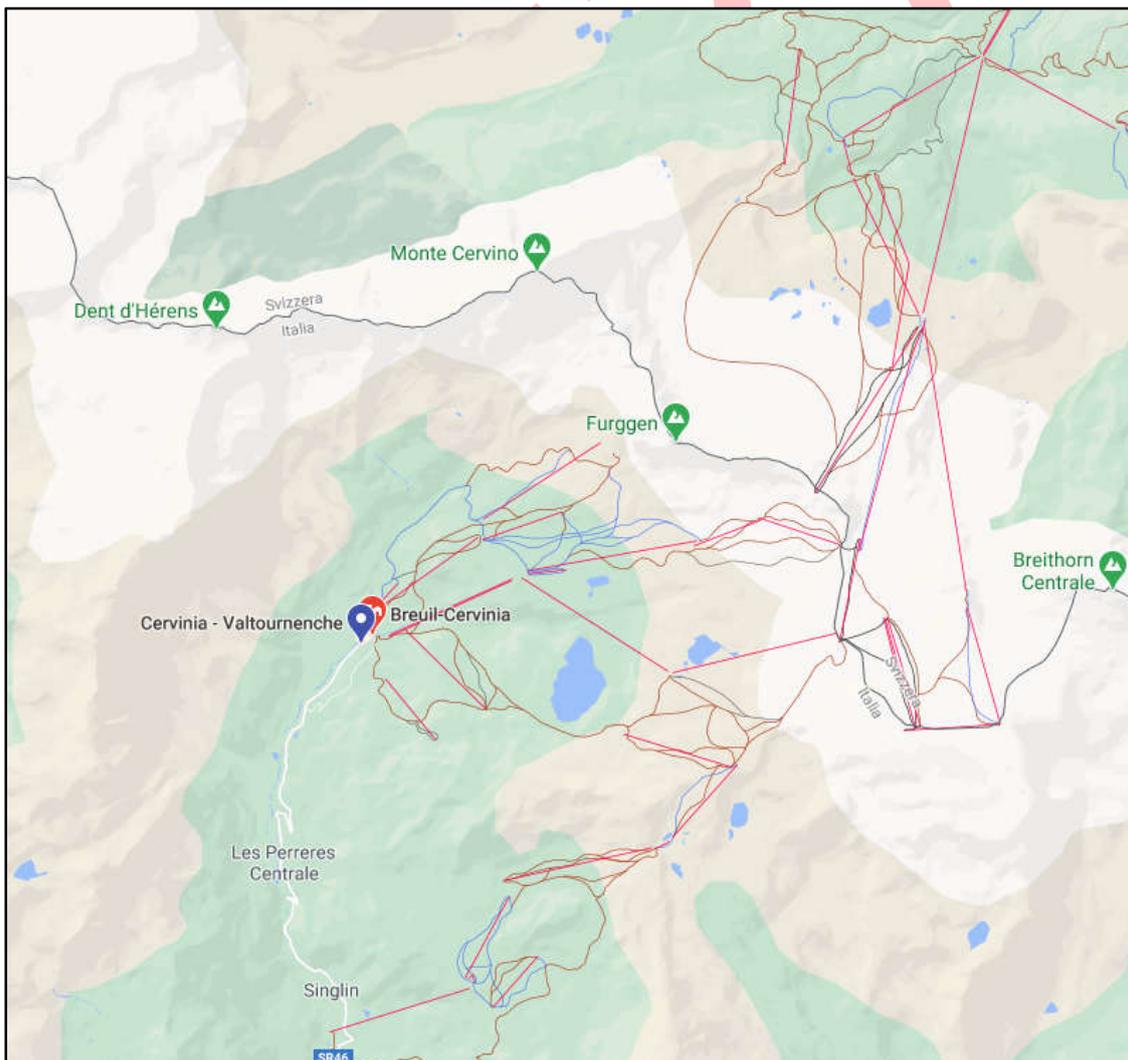
Contesto circostante: Residenziale/Ricettiva

Accessibilità: Buona

Disponibilità parcheggi: sufficiente (parcheggio interno)

La proprietà in esame è localizzata all'interno del territorio del comune di Valtournenche, in provincia di Aosta, a circa 55 km a nord-est del capoluogo, a 7 km dal Comune di Valtournenche e a 500 mt. a ovest dal centro cittadino della frazione Breuil-Cervinia.

Valtournenche è un comune piccolo di circa 2.291 abitanti con un'economia attiva principalmente nel turismo invernale grazie agli impianti sciistici, ed estivo per praticare sport come mountain bike e ciclismo; ma l'economia trae vantaggio anche dall'artigianato e dall'energia idroelettrica sfruttando le acque dei principali torrenti.



Densità abitativa, tipologie immobiliari e contesto urbano circostante

La proprietà si trova in un'area a normale densità abitativa caratterizzata da un contesto circostante montano e urbano a destinazione prevalentemente residenziale e ricettiva.

La frazione Breuil-Cervinia è situata a quota 2.050 mt. s.l.m. alle falde del Cervino, ed è una rinomata stazione turistica invernale ed estiva delle Alpi; gli impianti sciistici fanno parte di un comprensorio molto vasto (con oltre 350 km di piste) e garantiscono una buona qualità della neve durante la stagione essendo anche molto alti (2.000-3.500 di quota).

In estate invece, è più rinomata per il ciclismo e il downhill sui sentieri attrezzati e anche per il golf presso il Golf Club del Cervino a 18 buche, uno dei campi situati ad altezza più elevata nel mondo.

Accessibilità

L'accesso al sito è prospiciente a Via Bardoney nella frazione di Breuil-Cervinia, e si trova nelle immediate vicinanze degli uffici di proprietà Cervino S.p.A. e degli impianti sciistici. Dista 27 km. da Châtillon, 30 km. da Saint-Vincent; a 2.500 mt. di quota circa è situato Plan Maison, mentre a 3.500 mt. circa, collegato tramite funivia, sorge Plateau Rosa.

L'immobile, è servito inoltre dalla rete di strade comunali, che connettono al centro del comune. Il bene si trova nella zona montana a poca distanza dal Lago Blu e il Lago di Goillet.

Disponibilità parcheggi

L'immobile è caratterizzato da un cortile interno di proprietà dove è possibile posteggiare più autoveicoli sia di fronte che lateralmente alla villa, risulta però scomodo posteggiarla durante la stagione invernale a causa della presenza di grandi neviccate. E' inoltre presente nelle immediate vicinanze il parcheggio degli impianti sciistici, il quale nella stagione invernale risulta essere sempre affollato visto il grande turismo.

2. DESCRIZIONE

2.1. SCHEDA TECNICA

L'immobile in esame, denominato "Villa Freddolina", è una villa indipendente con giardino, posta nella frazione di Breuil-Cervinia in Via Bardoney in prossimità degli impianti sciistici.

Pur essendo limitrofa al centro di Cervinia l'immobile ricade in zona OMI E2, denominata "E2/Suburbana/Cielo Alto".

È costituita da due unità abitative separate che si sviluppano al piano terra, ammezzato, primo, secondo (soffitta), primo interrato e secondo interrato. Il tutto circondato da un'area esterna in parte ricoperta di cubetti in pietra ed in parte adibita a verde con la presenza di numerosi alberi. È libera su quattro lati e gode di ottima vista.

La costruzione è situata all'interno del territorio comunale di Valtournenche, e risale agli anni '40, inizialmente progettata ed edificata per la residenza dei promotori che costruivano gli impianti funiviari; la struttura è in muratura portante in pietra, i serramenti esterni sostituiti nel 2000 sono con telaio in legno e vetro doppio. I serramenti interni sono tutti in legno, le pareti in parte intonacate e in parte rivestite da carta da parati. Le facciate esterne sono intonacate e con basamento in pietra, rivestite in legno per i piani primo e secondo. La copertura della costruzione si presenta a doppia falda inclinata.

Sono presenti impianto TV, idrico, elettrico, termico, e impianto di allarme. Il riscaldamento è fornito dal sistema di teleriscaldamento di Cervinia.

Entrambe le unità sono ammobiliate, e l'appartamento indicato al sub. 1 presenta una particolare attenzione agli arredi realizzati a mano e gli infissi interni sono stati realizzati da artigiani locali.

Il soggiorno con pavimento in parquet è composto da due poltrone, un divano e un tavolino, un caminetto finto in legno, un lungo tavolo vetrato con n. 10 sedie e mobili su misura a parete, una sala da pranzo con tavolo e sedie in legno, la cucina arredata con mobili, fornelli e doppio lavabo. Le scale interne sono rivestite da moquette con mancorrente in legno. I bagni sono tutti finestrati con pareti in piastrelle, composti da lavabo, water e bidet, oltre alla doccia. Le camere al piano ammezzato e primo anch'esse con moquette, hanno pareti rivestite con carta da parati e ognuna è arredata da almeno due letti singoli e/o matrimoniale; quasi tutte le camere hanno come particolarità un lavabo ricavato nelle riseghe dei muri perimetrali.

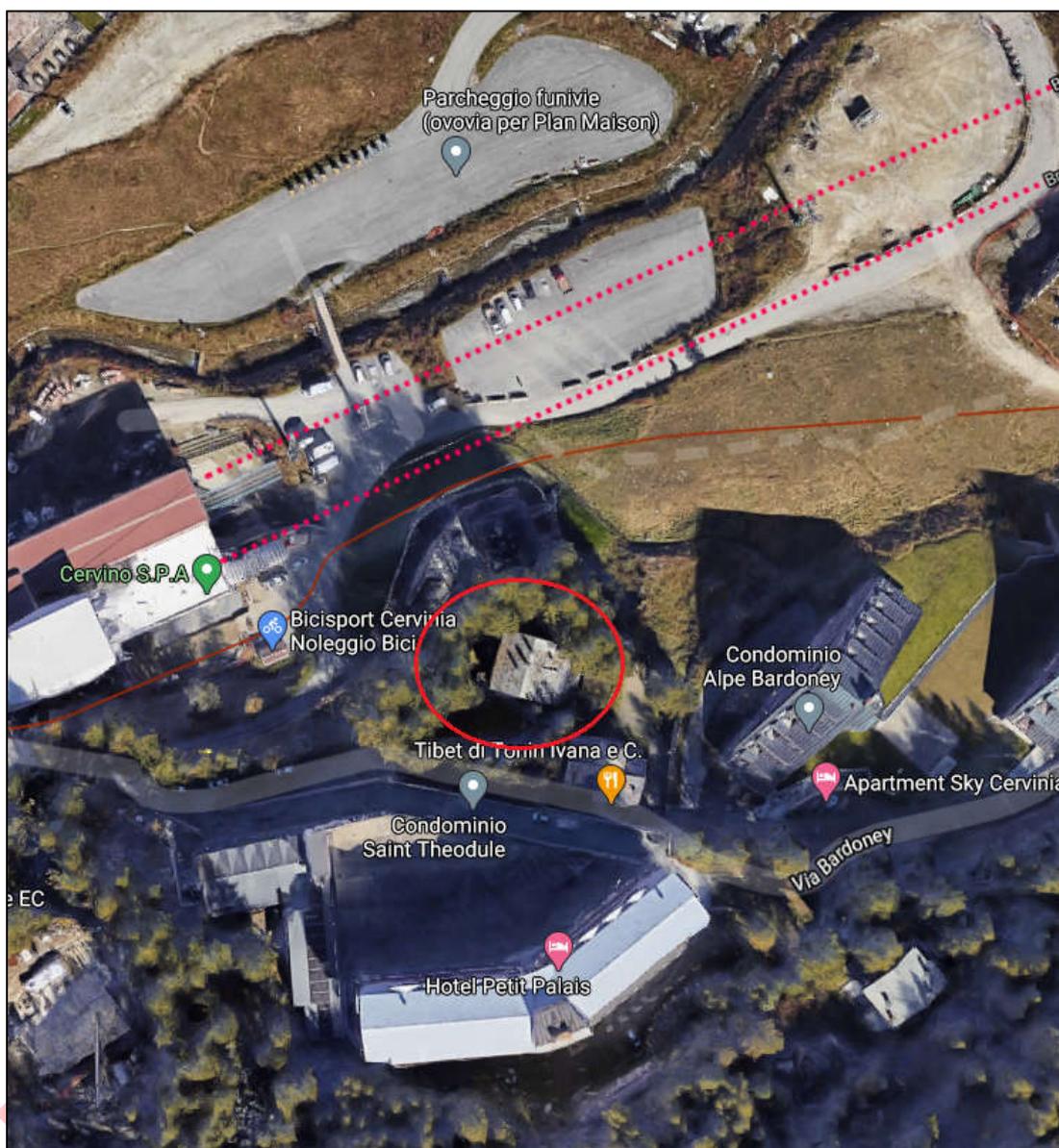
L'appartamento al sub. 2 presenta uno stile più ordinario, arredato con cucina completa e abitabile, tavolo in legno con sedie, un divano con tavolino all'ingresso, un letto matrimoniale nella prima camera e due letti singoli nella seconda; il bagno areato al piano interrato è composto da wc, bidet, lavabo, vasca e doccia.

Le aree esterne libere sui quattro lati sono confinanti a Nord con terreno edificato di altra proprietà, a Est con terreno edificato di proprietà (Villa Lora), a Sud con strada di proprietà (map. 1583) e a Ovest con gli impianti sciistici.

Lo sviluppo planimetrico della proprietà è attualmente suddiviso in:

- appartamento mapp. 339 sub. catastale 1 articolato su due piani collegati da scala interna e comprendente: ingresso su soggiorno, cucina, tre vani, disimpegno, terrazzo a sud e portico a ovest, in piano terra; due camere e un bagno al piano ammezzato; tre camere, un bagno, w.c. e due balconi al piano primo; con annessi due cantine e ripostiglio in piano primo sotterraneo e soffitta al piano secondo;
- appartamento mapp. 339 sub. catastale 2 (alloggio utilizzato a suo tempo dal custode) al piano terreno comprendente atrio di ingresso, cucina e due camere con annessi bagno e centrale termica al piano primo sotterraneo e altra cantina in piano secondo sotterraneo;
- BCNC indicato con il sub. 3, corridoio di collegamento tra le due unità abitative che è in comune tra i due subalterni;
- appezzamento di terreno di 98 mq. identificato al Foglio 7 map. 1583 confinante con il map. 339, ad uso strada privata.

Trattasi di un'area coperta totale di 172 mq. circa.



L'area esterna libera ha una superficie di circa 1.649 metri quadri, in parte rivestita da mattonelle e in parte lasciata libera. E' possibile posteggiare gli autoveicoli nella parte antistante e laterale della casa, in quanto quella retrostante è occupata dalla presenza di numerosi alberi. L'area è delimitata da recinzione in ferro/legno e in muratura. L'accesso carrabile avviene da cancello non automatico.

Le consistenze dell'immobile sono riportate in dettaglio nella tabella che segue e sono state calcolate al lordo dei muri perimetrali e sulla base della planimetria catastale fornitaci riportata in scala e messa a confronto con misure reali prese in fase di sopralluogo.

DESTINAZIONE	PIANO	SUP. LORDA (MQ.)
Appartamento n.1	P.T.	80,61
Appartamento n.1 - portico	P.T.	4,36
Appartamento n.1 - terrazzo	P.T.	27,6
Appartamento n.1	P. AMMEZ.	34,33
Appartamento n.1	P.1	79,28
Appartamento n.1 - balconi	P.1	10,81
Appartamento n.1	P.2	78,32
Appartamento n.1	P.INT.	45,28
		360,59
Appartamento n.2	P.T	61,37
Appartamento n.2	P.INT.	18,73
Appartamento n.2	P.2° INT.	9,04
		89,14
BCNC sub. 3	P.T	1
		1

Area Totale: 1.821 mq.

- Area fabbricato al lordo dei muri perimetrali: 172 mq.
- Area esterna residua totale: 1.649 mq.
- Area map. 1853 (strada privata): 98 mq.

2.2. DATI CATASTALI

La proprietà è identificata catastalmente come segue:

Catasto fabbricati

Comune di Valtournenche (AO)

Codice L654

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita
7	339	1	A/7	4 vani	210,71 €
7	339	2	A/7	2,5 vani	131,70 €
7	339	3	BCNC	//	//

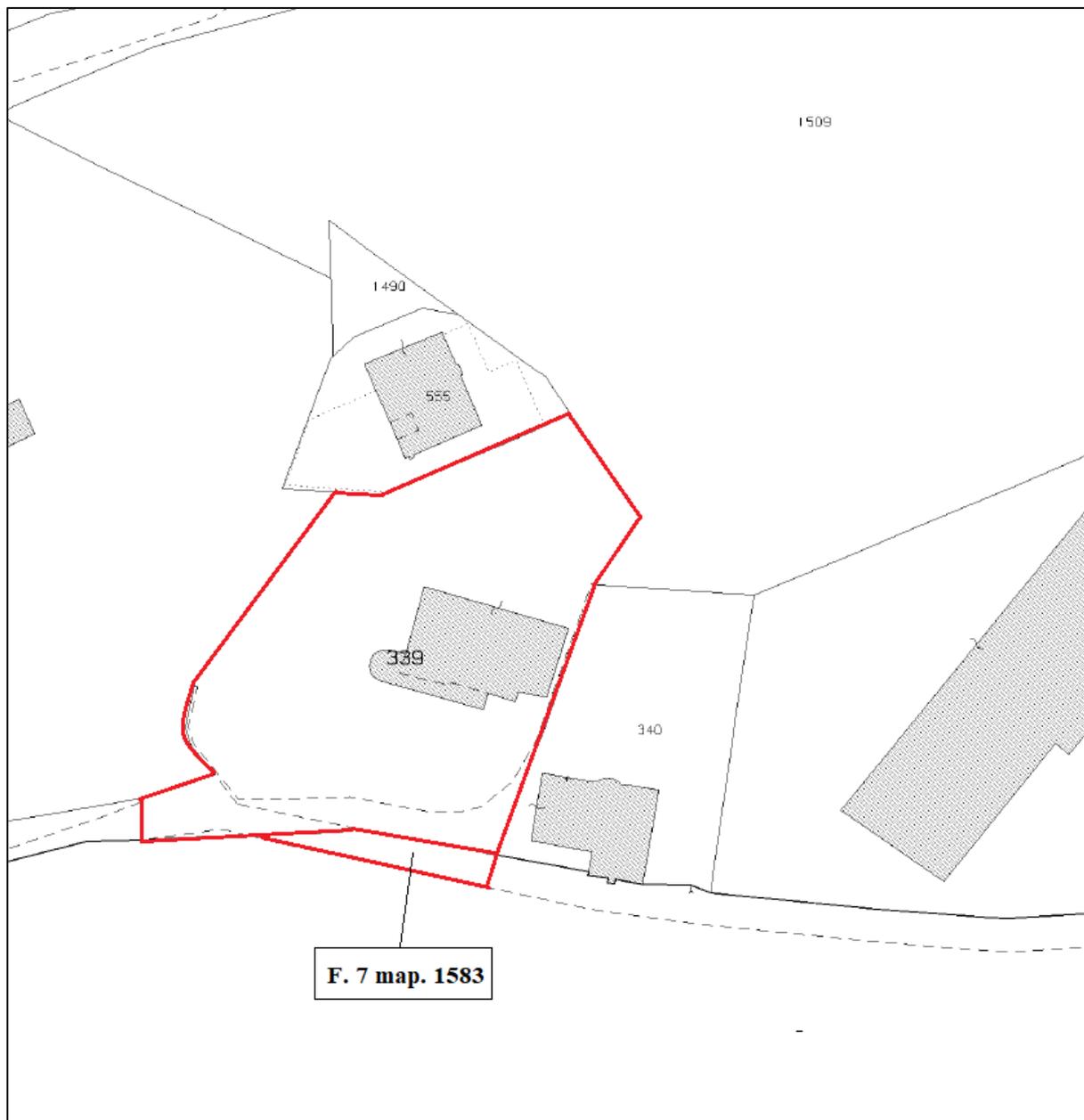
Ultima variazione per i sub. 1 e 2: VARIAZIONE del 12/08/1998 in atti dal 12/08/1998
FRAZIONAMENTO (n. B01100.1/1998)

Indirizzo: FRAZIONE BREUIL-CERVINIA;

Catasto terreni

Foglio	Particella	Subalterno	Qualità classe	Consistenza	Rendita
7	339	//	ENTE URBANO	1.821 mq.	//
7	1583	//	INCOLTO PRODUTTIVO	98 mq.	R.D. R.A. € 0,01 € 0,01

Estratto di mappa:

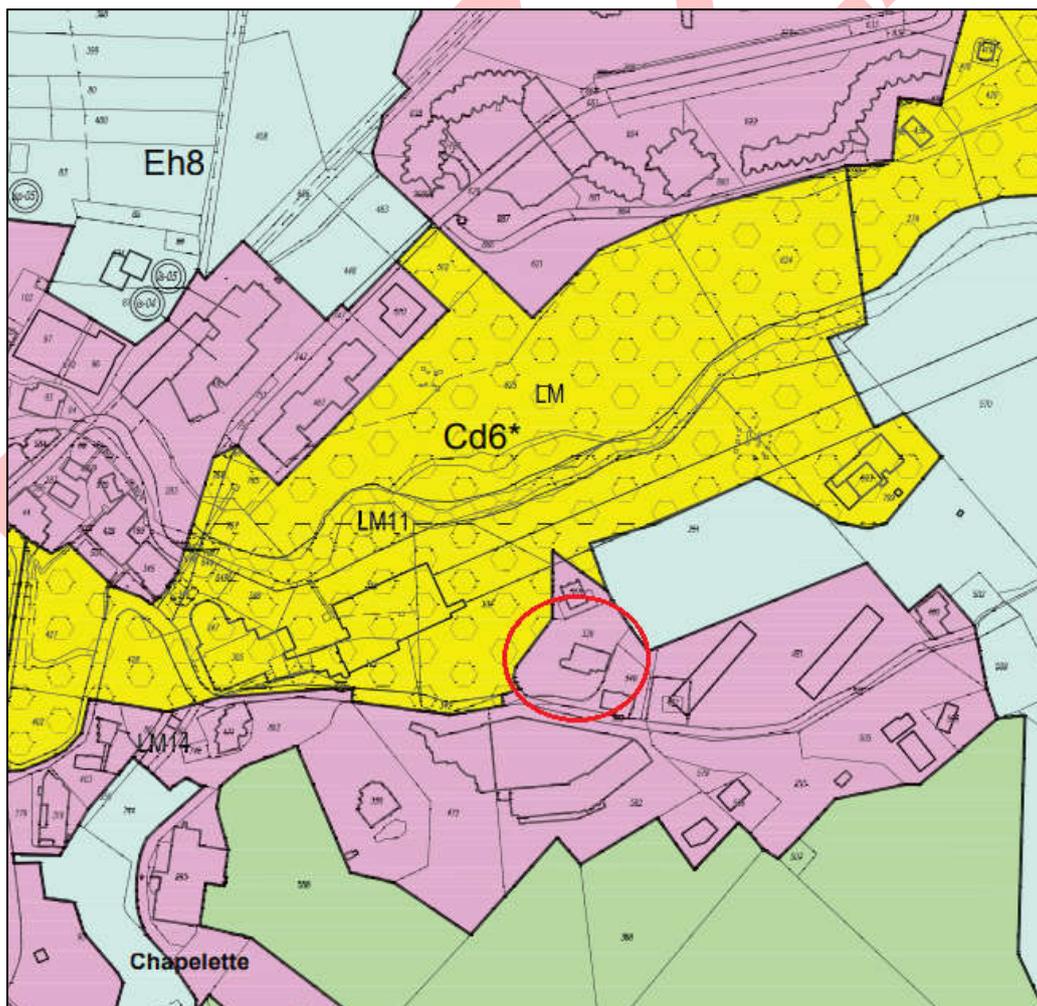


3. SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale Comunale di Valtournenche (P.R.G.C. approvato con D.C.C. n.12 del 19/04/2016), l'area in cui ricade l'immobile fa parte della **sottozona di tipo B** del Piano regolatore relativo a parti di territorio destinate a insediamenti residenziali, artigianali, commerciali, turistici ed in genere terziari, diversi dagli agglomerati individuati come zone di tipo A, e dai relativi elementi complementari o integrativi.

In particolare il map. 339 rientra nella zona **Be** sottozona già completamente edificate o di completamento destinate ad attività varie; ricadente per il 100% in **Be5* - Bardoney-Chapelette-Cristallo**, per il 100% in **F3 Aree dissestate di bassa pericolosità – Terreni a rischio di frane** relativamente alla “Carta dei terreni sedi di frane”, per il 26,76% in **FC Piena catastofica – terreni a rischio inondazione**.

Il map. 1583 ricade per il 100% in **Be5* - Bardoney-Chapelette-Cristallo**, e per il 100% in **F3 Aree dissestate di bassa pericolosità – Terreni a rischio di frane** relativamente alla “Carta dei terreni sedi di frane”



P.R.G. Comune di Valtournenche

NTAtab TABELLE DELLE PRESCRIZIONI E DELLE NORME EDILIZIE ALLEGATE ALLE NTA

TAB. 4 – Be

SOTTOZONE DI TIPO Be (art. 46 NTA)		destinate ad attività varie: residenziale, commerciale, artigianale e ricettivo	
Sigla - località	Superficie territoriale m ²	Superficie fondiaria m ²	Sistema Ambientale PTP Titolo II, art. 10, comma 3 NAPT
Be5 ⁺ – Bardoney-Chapelette-Cristallo	128.037	119.612	Sistema Insediativo Tradizionale: sottosistema a sviluppo turistico (art. 17, comma 1)

NTAtab TABELLE DELLE PRESCRIZIONI E DELLE NORME EDILIZIE ALLEGATE ALLE NTA

TAB. 4bis –Be

condizioni minime d'intervento: titoli abilitativi e strumenti attuativi Art. 7	modalità di intervento Art. 8	usi ed attività Art. 10	SUR riservata alla destinazione d'uso prevalente %	I m ² /m ² densità fondiaria	rapporto tra superficie complessiva e superficie fondiaria (Scu/SF) m ² /m ²	R/C m ² /m ² rapporto di copertura max	H max m altezza massima	N° piani fuori terra	DF m distanza tra i fabbricati	DC m distanza tra i confini
SCIA. Permesso di costruire	comma 1: a) recupero: 1), 2), 3), 4), 5); b) nuova costruzione: 1), 2); (1) 6) (2); c) demolizione; d) altri interventi: 1), 4).	residenza permanente o principale: d abitazione temporanea: dbis1 produttive artigianali di interesse prevalentemente locale: e1 (3), e1bis commerciali di interesse prevalentemente locale: fl turistiche e ricettive: g1 (alberghi), g2 (RTA) g4 (ostelli per la gioventù) g7 (affittacamere) g10 (ristorazione pubbliche di servizio o di pubblico interesse: ml	residenziale >50%	(4) (5)	(6)	1/3	11,50 (7)	2 + 1 piano mansardato di sottotetto (8)	10,00	5,00

Per le aree e gli immobili ricadenti in fasce di **media/alta** pericolosità, come individuate sulle carte degli ambiti inedificabili per frana, inondazione e valanga, facendo riferimento alle **PRESCRIZIONI PARTICOLARI** (TAB. 4bis – Be) si applicano le limitazioni di cui al Titolo II Capo V delle NTA; l'immobile in oggetto rientra nella fascia a **bassa** pericolosità.

4. FOTO

Foto esterna facciata principale



Foto esterna ingresso carrabile e strada privata



Foto esterna cortile di pertinenza



Foto esterna retro



Foto esterna lato portico



Foto esterna area sul retro

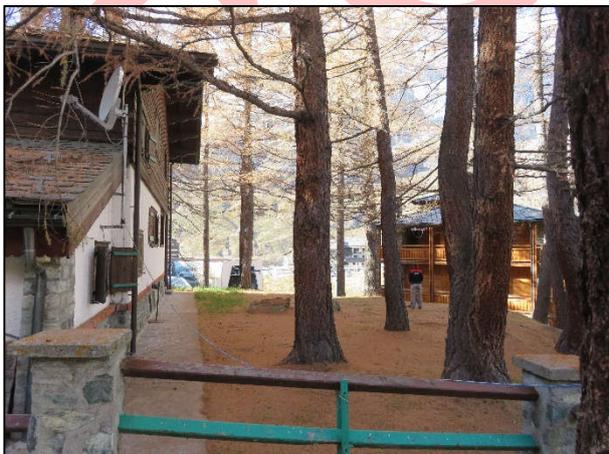


Foto esterna confine recinzione



ALLOGGIO PRINCIPALE SUB. 1

Foto interna soggiorno P.T.

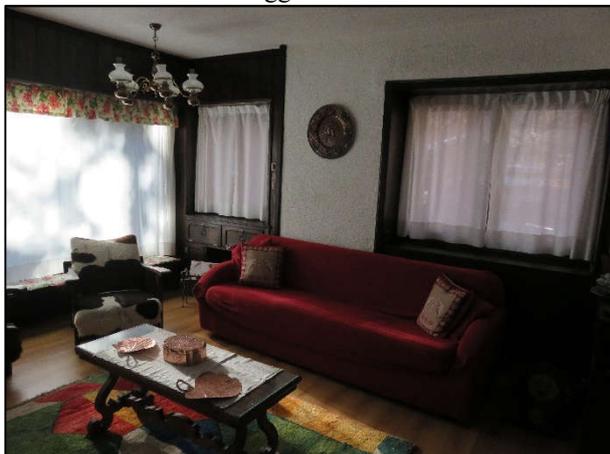


Foto interna soggiorno camino P.T.



Foto interna arredo P.T.

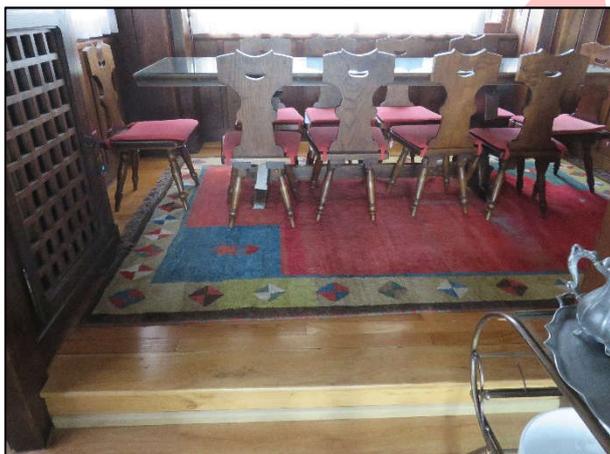


Foto interna cucina P.T.



Foto interna scale

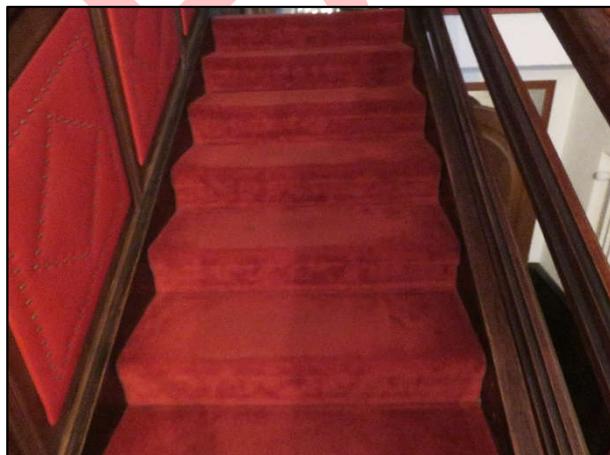


Foto interna camera P.ammezzato



Foto interna camera P.1



Foto interna particolarità lavabo

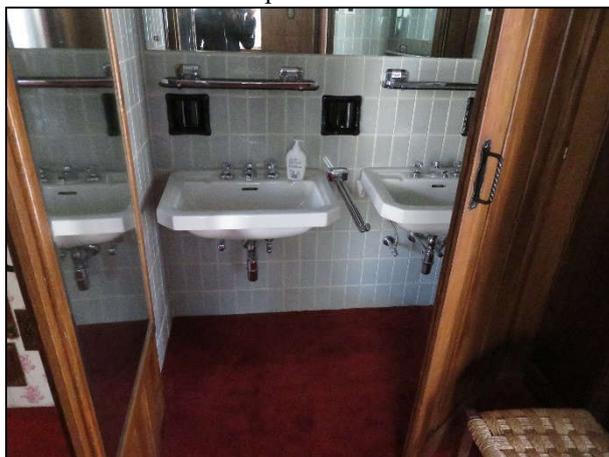


Foto interna bagno P.1



Foto interna camera P.1



Foto cantina P. Int.



Foto cantina P. Int.



ALLOGGIO SECONDARIO SUB. 2

Foto interna cucina P.T.



Foto interna soggiorno P.T.



Foto interna camera P.T.



Foto interna bagno P. Int.



Foto interna scala verso P.Int.

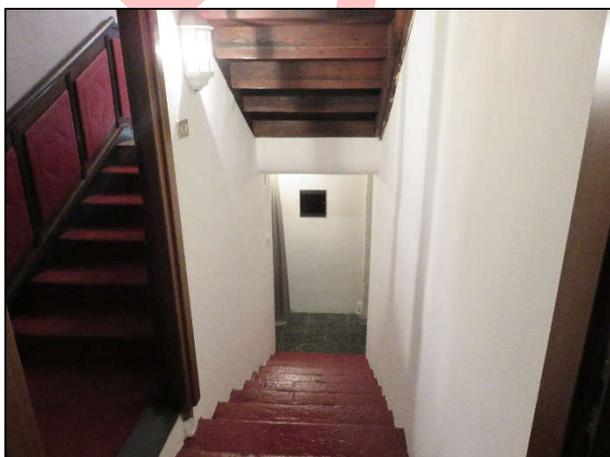


Foto interna cantina P. secondo Int.

