PRESTIGE 1

VILLA DEL POZZO



CAPITOLATO DELLE OPERE

VICOLO DEI FIORI
CORCIAGO DI NEBBIUNO (NO)

L'AREA

Corciago di Nebbiuno – tra il Lago Maggiore e le colline dell'Alto Vergante

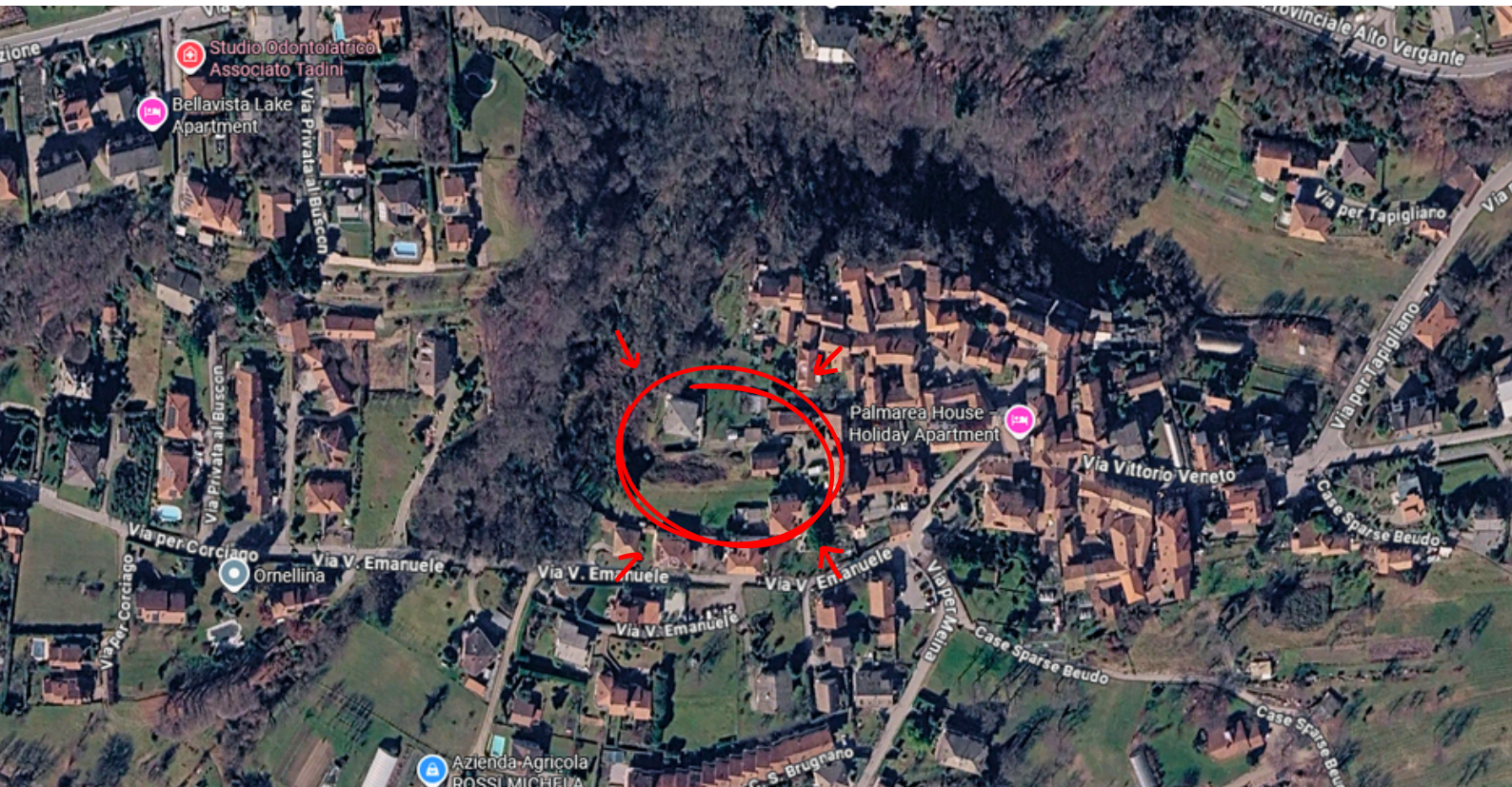
Corciago è una caratteristica frazione del comune di Nebbiuno, situata nell'Alto Vergante, sulla sponda piemontese del Lago Maggiore. In particolare, l'immobile si trova in Vicolo dei Fiori n. 3, in un contesto residenziale riservato e tranquillo, ideale per chi desidera vivere immerso nel verde senza rinunciare alla comodità dei principali servizi.

Il territorio si distingue per l'elevata qualità paesaggistica, grazie alla posizione collinare che regala scorci panoramici sul Lago Maggiore e sulle montagne circostanti. Boschi, sentieri naturalistici e aree verdi caratterizzano un ambiente ricco di fascino, particolarmente apprezzato da chi ricerca uno stile di vita rilassato a contatto con la natura.

La posizione è strategica: in pochi minuti si raggiungono le rinomate località di Arona, Stresa e Meina, oltre ai principali centri di servizio come Borgomanero, mentre l'accesso all'autostrada A26 consente rapidi collegamenti con Novara, Milano, Varese e l'aeroporto internazionale di Milano Malpensa.

Nebbiuno conserva il fascino autentico dei borghi del Vergante, con un tessuto urbano armoniosamente inserito nel paesaggio, edifici di carattere tradizionale, piazze raccolte e un'atmosfera che coniuga tranquillità, storia e qualità della vita. La presenza di attività commerciali, servizi essenziali, strutture scolastiche e impianti sportivi rende il comune una meta ideale sia come residenza principale sia come casa di villeggiatura.

Grazie alla perfetta combinazione tra natura, vicinanza al Lago Maggiore, ottimi collegamenti e qualità dell'abitare, Corciago rappresenta una delle località più apprezzate dell'Alto Vergante, ideale per chi è alla ricerca di una dimora esclusiva in un contesto elegante e riservato.



IL PROGETTO

Villa unifamiliare a Corciago di Nebbiuno – il fascino della tradizione, il comfort della ristrutturazione

Nella tranquilla e ricercata frazione di Corciago, nel comune di Nebbiuno, proponiamo in vendita un'elegante villa unifamiliare, oggetto di un'attenta e sapiente ristrutturazione che ha saputo valorizzare il carattere originario dell'abitazione, coniugandolo con il comfort dell'abitare contemporaneo.

La proprietà si sviluppa su due livelli fuori terra, ai quali si aggiungono un ampio locale sottotetto, ideale come spazio accessorio o da personalizzare secondo le proprie esigenze, e una caratteristica cantina/taverna al piano interrato, perfetta per momenti di convivialità, per la conservazione dei vini o come ambiente multifunzionale.

Gli ambienti sono stati progettati per offrire un'atmosfera accogliente e funzionale, con spazi ben distribuiti e finiture curate, in grado di soddisfare le esigenze della vita quotidiana senza rinunciare all'eleganza.

Un ulteriore elemento di pregio e carattere della proprietà è rappresentato dall'antico pozzo, risalente all'epoca di costruzione della casa e ancora oggi presente all'interno della cantina, dove è possibile ammirarlo direttamente. Una caratteristica suggestiva che conserva intatto il legame della villa con la sua storia e con le tradizioni del luogo. La presenza della risorsa idrica offre inoltre interessanti possibilità di utilizzo, ad esempio per l'irrigazione del terreno e del giardino o per eventuali ulteriori esigenze esterne, come l'alimentazione di una piscina.

All'esterno, un gradevole terreno di proprietà, prevalentemente pianeggiante e facilmente sfruttabile, rappresenta il luogo ideale per vivere momenti di relax all'aria aperta, creare un giardino fiorito, un'area giochi per i bambini o una zona dedicata ai pranzi e alle cene nella bella stagione.

Questa villa rappresenta una soluzione ideale per chi desidera vivere in un contesto riservato e immerso nella natura, senza rinunciare alla vicinanza dei principali servizi e alle splendide località del Lago Maggiore.



IL FABBRICATO

La seguente descrizione dei lavori si intende sommaria e schematica, al fine di individuare gli elementi fondamentali della costruzione.



STRUTTURE, MURATURE e COIBENTAZIONI TERMICA + ACUSTICA

Le murature esistenti, realizzate in pietra e mattoni, saranno oggetto di intervento mediante la posa di un sistema di isolamento termico a cappotto esterno, con pannelli dello spessore di 12 cm additivati con grafite. Il sistema sarà completato con gli opportuni strati di rasatura, armatura e finitura, al fine di garantire un adeguato isolamento dell'involucro edilizio e una corretta protezione delle murature.
La soluzione sarà progettata e realizzata nel rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente e dei parametri stabiliti dalla Legge 10, con particolare attenzione alle prestazioni energetiche dell'edificio e alla corretta gestione dei ponti termici.



INTONACI ESTERNI

Le facciate verrano completate con cappotto in polistirolo con finiture ai silicati

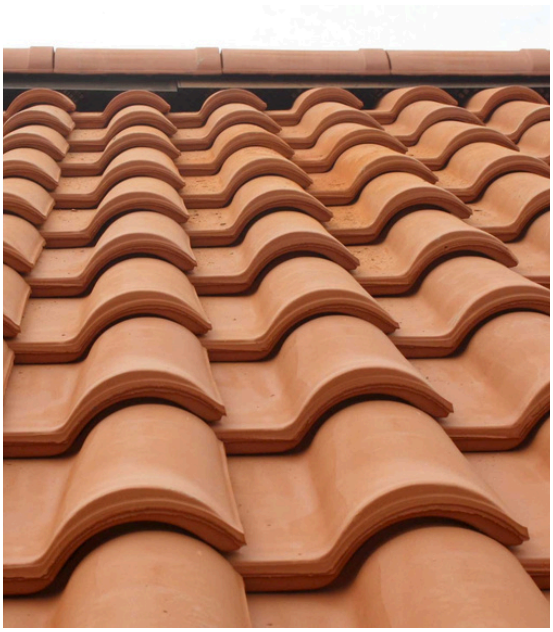
La tinteggiatura interna, di colore bianco è compresa, mentre l'esterno sarà rasato in silicato con colori scelti dalla direzione lavori, per equilibrarsi al meglio con l'architettura e l'ambiente circostante.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Tutti i sottofondi sono eseguiti in cemento cellulare a protezione delle tubazioni, completi di zoccolini in ceramica per assicurare comfort e durabilità.
Gli ambienti interni delle ville si distinguono per la qualità dei materiali scelti: pavimenti in gres porcellanato di prima scelta, provenienti da rinomate ceramiche italiane. I bagni sono rivestiti con piastrelle in gres porcellanato. Verranno utilizzati formati 60x60, 60x120, 20x120 e 20x60 di prima scelta, che uniscono design contemporaneo e grande praticità

COPERTURA - TETTO

Il tetto è realizzato in legno a vista isolato, ventilato, impermeabilizzato con guaine e completato con copertura in tegole si colore rosso, una soluzione costruttiva che garantisce elevato isolamento termico e acustico, ottima impermeabilizzazione e resistenza agli agenti atmosferici, assicurando durata nel tempo, comfort abitativo e ridotti costi di manutenzione.



INGRESSO e CANCELLATE

I portici e i marciapiedi vengono realizzati con pavimentazione in gres porcellanato di prima scelta, garantendo resistenza, facilità di manutenzione ed un gradevole risultato estetico nel tempo.
I corselli dei box sono realizzati in autobloccanti di spessore 6 cm, posati su adeguato fondo di sabbia, soluzione che assicura stabilità, durata e corretto drenaggio delle acque.
I cancelli carrai sono costruiti su disegno della Direzione Lavori, per un risultato unico e personalizzato che valorizza l'ingresso di ogni abitazione.

N. B.:
Tutte le immagini contenute nella presente descrizione hanno uno scopo puramente illustrativo e non costituiscono elemento contrattuale. È facoltà della Proprietà e della Direzione Lavori apportare variazioni alle voci sopradescritte, purché tali variazioni non modifichino sostanzialmente il tipo di finitura delle unità immobiliari e delle parti comuni.



RISCALDAMENTO E RAFFREDDAMENTO

Impianto di riscaldamento tradizionale con caloriferi, collettori, valvole di zona e termostato.
N.B. Il riscaldamento degli ambienti potrà essere gestito anche esclusivamente tramite la pompa di calore, sfruttando la presenza dell'impianto fotovoltaico e ottimizzando così i consumi.
Pertanto, la caldaia sarà destinata esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria.

Ogni villa è dotata di predisposizione per l'impianto di climatizzazione, con linee dedicate per il collegamento delle unità esterne e degli split interni, in modo da consentire una gestione autonoma e personalizzata della temperatura degli ambienti.





IMPIANTO IDROSANITARIO



Le ville saranno dotate di impianto idrico-sanitario alimentato con acqua ad uso potabile proveniente dall'Acquedotto cittadino. Tutte le tubazioni orizzontali in vista e le colonne montanti saranno adeguatamente protette con rivestimento isolante, barriera anticondensa e antirumore. La cucina avrà un attacco acqua calda e fredda, uno scarico per lavello ed un attacco per carico e scarico lavastoviglie.

I bagni sono completi di sanitari sospesi bianchi con rubinetteria in ottone cromato, comprendenti lavabi, wc con cassette ad incasso, bidet e piatti doccia (box doccia esclusi).
Ogni bagno sarà inoltre dotato di scaldasalviette elettrico, soluzione pratica e funzionale che garantisce comfort, asciugatura rapida e un piacevole benessere in ogni stagione.
Ogni dettaglio è pensato per unire estetica, praticità e funzionalità.

Vi saranno 2 punti acqua esterni con rubinetto portagomma.



I SERRAMENTI E LE PORTE

PORTONCINI e PORTE INTERNE

I portoncini di primo ingresso saranno di tipo blindato classe 3 antieffrazione. Saranno rifiniti sui due lati con pannelli in laminato effetto legno, colore bianco per l'interno e pantografato grigio tinto per l'esterno.
Le maniglie delle porte di ingresso saranno in acciaio satinato. Ogni portoncino avrà una serratura di sicurezza con chiave a cilindro europeo e serratura di servizio con volantino interno, spioncino panoramico d'ispezione e lama para aria nella parte inferiore. Le porte interne alle unità saranno ad anta a battente.

Ogni porta sarà dotata di serratura completa di maniglia e ferramenta in acciaio satinato

SERRAMENTI ESTERNI

Le ville sono dotate di serramenti in PVC bianco a un battente e a due battenti con profilo a 5 camere e rinforzi in acciaio, spessore 73 mm, triplo vetro basso emissivo con serramenta di qualità e maniglie color satinato.

In corso d'opera, la Direzione Lavori valuterà se procedere con l'installazione delle persiane oppure optare per soluzioni di oscuramento mediante tendaggi interni, che resteranno a carico del futuro acquirente.
Tale scelta sarà finalizzata a valorizzare maggiormente i rilievi architettonici della facciata e il caratteristico contorno delle finestre, preservandone l'estetica e l'armonia complessiva.





IMPIANTI ELETTRICI

Gli impianti elettrici sono progettati per garantire sicurezza, efficienza e comfort, utilizzando materiali di primissima qualità.

Ogni villa dispone di:

- impianto videocitofonico completo,
- predisposizione automazione per cancello carraio con fotocellule, antenna, lampeggiante e chiave esterna,
- impianto fotovoltaico da 3 kW, che consente di raggiungere la Classe Energetica A. In alternativa, come variante, vi è la possibilità di aggiungere ulteriori 3 kW al fine di consentire la completa autonomia del fabbisogno energetico,
- Impianto elettrico tradizionale Bticino di serie commerciale o similari,
- illuminazione esterna con lampioncini comandati da interruttore crepuscolare e illuminazioni posti su facciata.

POSTI AUTO

La villa dispone di posti auto interni, coperti da un pergolato in legno, che offre una soluzione funzionale e piacevole per il ricovero delle autovetture. Il futuro acquirente potrà inoltre personalizzare la struttura mediante l'eventuale installazione di tendaggi a proprio piacimento.

AREE VERDI PRIVATE

Gli spazi esterni di ogni villa vengono consegnati con sistemazione del terreno pronta per la semina. Le aree verdi sono completamente delimitate da recinzione metallica elettrosaldata. È inoltre previsto un impianto idrico esterno con un punto di attacco in pozzetto interrato.



N. B.:

Tutte le immagini contenute nella presente descrizione hanno uno scopo puramente illustrativo e non costituiscono elemento contrattuale. È facoltà della Proprietà e della Direzione Lavori apportare variazioni alle voci sopradescritte, purché tali variazioni non modifichino sostanzialmente il tipo di finitura delle unità immobiliari e delle parti comuni.

CASA
PARIANOTTI

IMMOBILIARE

ARONA

CORSO GUGLIELMO MARCONI 81

VIA CESARE BATTISTI 5

NEBBIUNO

VIA TORINO 1