

VILLA AMINA

Valdonega – Verona

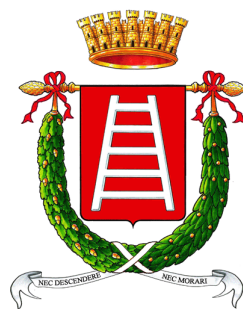


Foto Moreno Adami, da: "La Valdonega un quartiere tra città e campagna" di Lucia Bisi e Gabriello Anselmi.

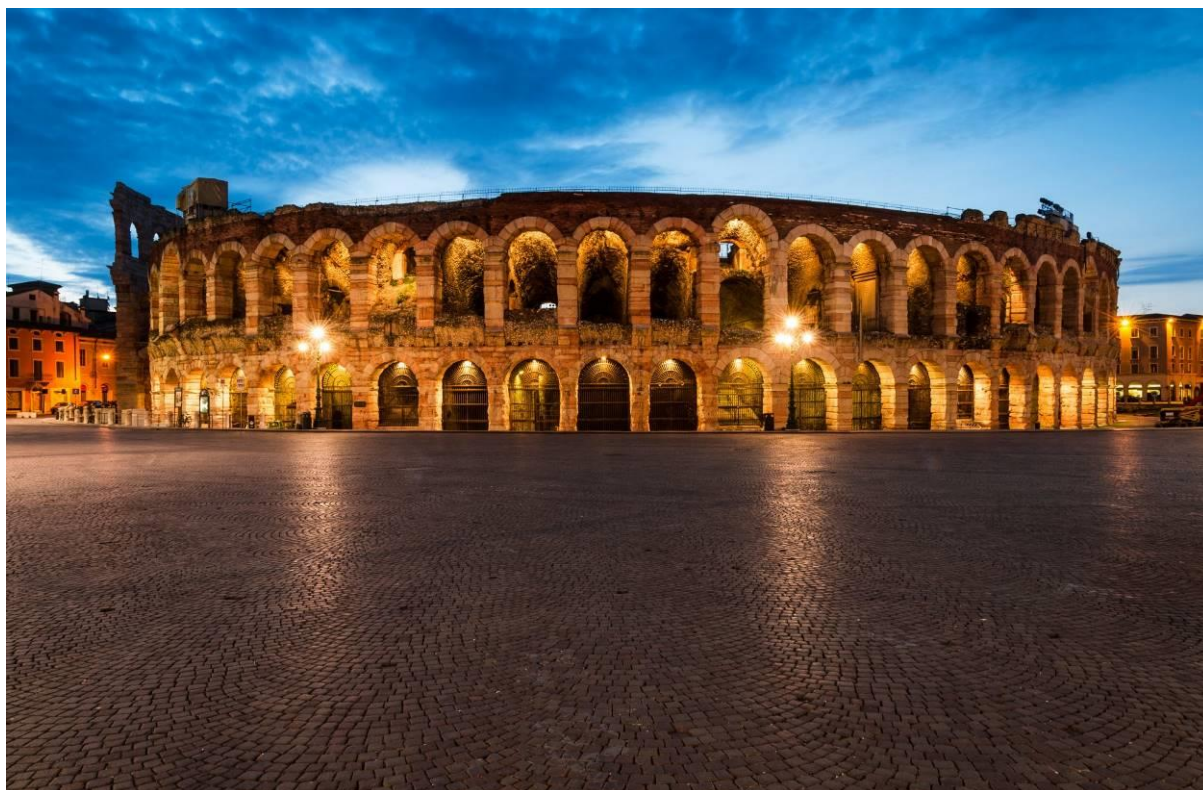
VERONA CENNI STORICO ARTISTICI

La città di Verona, dichiarata patrimonio dell'umanità dall'UNESCO nel 2000, è uno splendido esempio di città che si è sviluppata progressivamente ed ininterrottamente durante più di duemila anni.

Attraversata dal fiume Adige, ricca di monumenti importanti di varie epoche come l'Arena ed il teatro romano, la cattedrale romanica di San Zeno, il Duomo, il castello scaligero, la cinta di mura veneziane pressoché intatta, viene considerata una delle più belle città italiane.

Di probabile fondazione neolitica, nel periodo romano divenne una delle più importanti città del Nord Italia, e rimase tale anche dopo la caduta dell'impero romano, quando la città venne più volte elevata a capitale di regni romano-barbarici.

Prospera e ricca in epoca comunale, con la signoria degli Scaligeri diviene uno degli stati più importanti ed estesi della penisola; è durante questo periodo (1200-1300) che si colloca il mito di Romeo e Giulietta, cantato da Shakespeare, mito che aleggia ancora vivido nelle strade; per questo viene chiamata "città dell'amore" ed è importante meta turistica irrinunciabile sia per gli stranieri che per gli italiani.



UBICAZIONE PROPRIETA'

La proprietà immobiliare di circa 32.000 mq. è situata in Verona, sulle dolci colline che coronano e dominano a Nord la città, denominate Torricelle, area residenziale d'élite, immersa nel verde.

Consiste nel prestigioso complesso immobiliare in fase di restauro di Villa Pernis Seghetti detta "Amina", risalente alla prima metà del 1700, e dista circa 1.600 metri dal Ponte romano della Pietra, considerato uno dei siti più caratteristici di Verona.

Il territorio



Il complesso immobiliare



PROPRIETA'

L'impianto architettonico del complesso, per la parte più antica, risulta particolarmente inconsueto.

La facciata settecentesca, esposta a Sud verso la città, particolarmente movimentata dall'uso di paraste, pilastri e colonne, nonché dall'alternarsi di pieni e di vuoti che accentuano il contrasto chiaroscurale del paramento, appare come "applicata" per nobilitare e unificare una serie di corpi di fabbrica, forse di varie epoche e per questo poco legati nell'impianto distributivo a tale prospetto.

Nella proprietà vi è inserito un rustico, risalente all'800, costituito da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare composto da due piani fuori terra e dai resti di un portico addossato al lato Nord.

Esso si trova in posizione dominante rispetto alla Villa, ben orientato e soleggiato.



PROGETTO

Il progetto prevede il restauro e la ricostruzione di un complesso immobiliare storico d'epoca nel pieno rispetto delle architetture esistenti, dotato di tecnologie di ultima generazione, in classe energetica A, B, C e D; gli immobili si trovano al centro di un terreno adiacente Verona, in posizione dominante con una bellissima e suggestiva vista della città e della campagna.

La proprietà immobiliare è composta da un lotto complessivo di circa 32.000 mq., su cui sorge una villa di particolare pregio storico ed artistico di circa 1.700 mq. che è stata interamente recuperata nella struttura e messa in sicurezza; poco distante dalla villa principale vi è un rustico trasformabile in un immobile di circa 450/500 mq.

Per la villa storica chiamata “Villa Amina”, è stata rilasciata una concessione edilizia che prevede la realizzazione di 9 unità abitative da 80 a 400 mq. con giardini, portici, terrazze, 12 box, un'autorimessa e un ampio parcheggio esterno, mentre per il secondo immobile, chiamato “Villa di Mezza Collina”, a cui si accede da una strada privata in condivisione con la villa principale, la concessione è per 2 unità con due box doppi.

Tutti gli oneri di urbanizzazione sono già stati versati.



CONCEPT

Un'architettura della tradizione veronese.

Inserito nel verde rigoglioso della collina, è stato concepito un progetto, presentato ed approvato dal Comune, per ridare vita ad una Villa Veneta, importante esempio di architettura veronese del XVIII secolo dalla stupenda facciata manierista del 1726, trasformandola in appartamenti attuali e contemporanei con tecnologie avanzate, mantenendone le caratteristiche fisiche ed estetiche, nel pieno rispetto delle architetture esistenti.

Il progetto della trasformazione della Villa "Amina" e del rustico inserito nella proprietà in appartamenti di lusso, ha seguito tre principi fondamentali.

In primo luogo, nella tradizione della classica edilizia veronese, è stato confermato il carattere rurale ed austero delle facciate, inserendo l'edificio in un contesto di prestigio e di lusso discreto. Tipico dell'architettura veronese, a questo carattere severo degli esterni si alterna una grande ricchezza nelle finiture e nelle decorazioni interne.

In secondo luogo, la trasformazione di una prestigiosa Villa del 1700 e di un rustico in piena campagna in un'architettura autonoma ma integrata, progettato in classe energetica A-B-C-D e realizzato su principi di sostenibilità ambientale e sociale, va ad accrescere un contesto sociale ricco, vivace, partecipato e sicuro sia per gli adulti che per i bambini.

In terzo luogo, il giardino panoramico a livello ed il ricco sistema di terrazzamenti di muretti a secco che degradano verso Verona, contribuiscono a creare un'architettura domestica, vivibile, aperta, che costituisce un opportuno completamento agli ambienti interni, nel totale rispetto dell'ambiente e del benessere abitativo.



TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI COMMERCIALI DI PROGETTO

VILLA AMINA					
UNITA'	MQ.CA. ABITAZIONE	MQ.CA. GIARDINO	MQ.CA. GIARDINO 2% - 10% parametrata	MQ.CA. PARTI COMUNI 5% parametrata	MQ.CA. SUP. TOTALE COMMERCIALE
1 del Brolo	371,21	1.439,61	43,19	20,72	435,12
2 della Manica L.	193,59	429,23	21,46	10,75	225,80
3 del Portico	114,33	40,32	4,03	5,92	124,28
4 del Caravan G.	118,62	207,42	20,74	6,97	146,33
5 del Single	72,59	42,61	4,26	3,84	80,69
6 del Ponte	266,59	440,06	22,00	14,43	303,02
7 del Monte S.	106,09	288,81	14,44	6,03	126,56
8 del Belvedere	292,57	2.115,44	63,46	17,80	373,83
9 del Caravan Up	140,70	59,24	4,15	7,24	152,09
TOTALE PARZIALE	1.676,29	5.062,74	197,74	93,70	1.967,73
VILLA DI MEZZA COLLINA					
1 grande	324,39	3.000,00	60,00	19,22	403,61
2 piccola	145,68	2.000,00	40,00	9,28	194,96
TOTALE PARZIALE	470,07	5.000,00	100,00	28,50	598,57
TOTALE IMMOBILI					
VILLA AMINA	1.676,29	5.062,74	197,74	93,70	1.967,73
VILLA DI MEZZA COLLINA	470,07	5.000,00	100,00	28,50	598,57
TOTALE GENERALE					
	2.146,36	10.062,74	297,74	122,20	2.566,30
PARCO COMUNE					
		MQ.CA. 20.000,00			
POSTI AUTO SCOPERTI		34			
BOX VILLA AMINA		2 TRIPLI 3 DOPPI			
BOX VILLA MEZZA COLLINA		2 DOPPI			

VILLA AMINA – SINGOLE UNITA’ TABELLA METRATURE DI PROGETTO

UNITA' 1 del Brolo – Classe En. C				
	piano	sup. reale	coeff.	sup. parametrata
Abitazione	T	271,13	100%	271,13
Portici	T	73,75	50%	36,88
Androne di ingresso	T	53,48	33%	17,65
Cantina	T	26,19	33%	8,64
Grotte e intercapedini	T	92,43	10%	9,24
Autorimessa	T	49,24	33%	16,25
Corte interna	T	114,26	10%	11,43
Totale mq.				371,21
Giardino privato	T	1.439,61	3%	43,19

UNITA' 2 della Manica Lunga – Classe En. C				
	piano	sup. reale	coeff.	sup. parametrata
Abitazione	T	24,52	100%	24,52
Abitazione	1°	161,79	100%	161,79
Balconi	1°	2,84	50%	1,42
Cantina	INT.	17,76	33%	5,86
Totale mq.				193,59
Giardino privato	1°	429,23	5%	21,46

UNITA' 3 del Portico – Classe En. C				
	piano	sup. reale	coeff.	Sup. parametrata
Abitazione	T	82,31	100%	82,31
Portici	T	64,04	50%	32,02
Totale mq.				114,33
Giardino privato	T	40,32	10%	4,03

UNITA' 4 del Caravan Garden – Classe En. A				
	piano	sup. reale	coeff.	sup. parametrata
Abitazione	T	118,62	100%	118,62
Totale mq.				118,62
Giardino privato	T	207,42	10%	20,74

UNITA' 5 del Single – Classe En. D				
	piano	sup. reale	coeff.	Sup. parametrata
Abitazione	1°	65,56	100%	65,56
Grotte e intercapedini	1°	21,31	33%	7,03
Totale mq.				72,59
Giardino privato	1°	42,61	10%	4,26

UNITA' 6 del Ponte – Classe En. B				
	piano	sup. reale	coeff.	sup. parametrata
Abitazione	1°	234,94	100%	234,94
Ponte di ingresso	1°	15,97	50%	7,99
Balconi	1°	3,36	50%	1,68
Terrazze	1°	30,72	50%	15,36
Grotte e intercapedini	1°	20,09	33%	6,63
Totale mq.				266,59
Giardino privato	1°	440,06	5%	22,00

UNITA' 7 del Monte Sentiero – Classe En. C				
	piano	sup. reale	coeff.	Sup. parametrata
Abitazione	2°	82,92	100%	82,92
Terrazze	1°	46,33	50%	23,17
Totale mq.				106,09
Giardino privato	T	288,81	5%	14,44

UNITA' 8 del Belvedere – Classe En. B				
	piano	sup. reale	coeff.	Sup. parametrata
Abitazione	2°	265,92	100%	265,92
Terrazze	2°	53,29	50%	26,65
Totale mq.				292,57
Giardino privato	2°	2.115,44	3%	63,46

UNITA' 9 del Caravan Up – Classe En. A				
	piano	sup. reale	coeff.	Sup. parametrata
Abitazione	T	11,59	100%	11,59
Abitazione	1°	129,11	100%	129,11
Totale mq.				140,70
Giardino privato	T	59,24	7%	4,15



VILLA BIFAMIGLIARE

TABELLA METRATURE DI PROGETTO

UNITA' A – grande - Classe En. A				
	piano	sup. reale	coeff.	sup. parametrata
Abitabile	T	140,16	100%	140,16
Abitabile	1°	140,65	100%	140,65
Loggie - Portici	T	13,99	50%	6,70
Cantina	INT.	53,41	33%	17,62
Cantina	T	18,78	33%	6,20
Box doppio	INT.	39,58	33%	12,07
Totale mq.				324,39
Giardino	T	3.000	2%	60,00

UNITA' B – piccola - Classe En. A				
	piano	sup. reale	coeff.	sup. parametrata
Abitabile	T	58,70	100%	58,70
Abitabile	1°	65,90	100%	65,90
Loggie - Portici	T	2,84	50%	1,42
Cantina	INT.	18,01	33%	5,94
Box doppio	INT.	41,58	33%	13,72
Totale mq.				145,68
Giardino	T	2.000	2%	40,00

PLANIMETRIE DI PROGETTO

Le planimetrie non sono in scala.

Planimetria generale



Villa Amina

Piano Terra



Primo Piano



Secondo Piano



Villa di Mezza Collina

Pianta piano terra



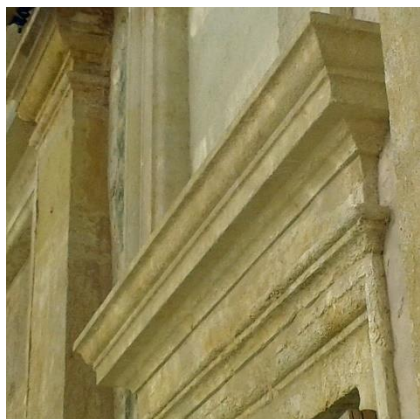
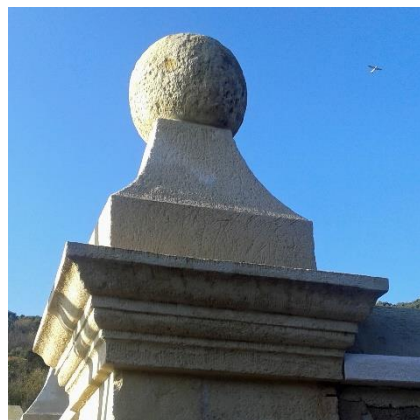
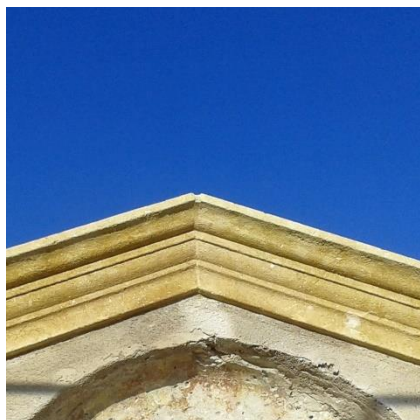
Pianta primo piano



Pianta piano seminterrato



IL RESTAURO



RENDERING DI PROGETTO

VILLA AMINA



VILLA DI MEZZA COLLINA



incaricati alla vendita

**DUCATI
CASE**



tel. +39 026598702
fax +39 026598032

Ducati Case Srl
Viale Vittorio Veneto, 24
20124 Milano – Italia

info@ducatichase.it
www.ducaticase.it

Le planimetrie e i render sono puramente indicativi e non sono in scala.

Le metrature sono puramente indicative e non tassative e non costituiscono in alcun modo forma di contratto.

Le informazioni contenute nel presente documento non possono essere considerate presupposto contrattuale.

Il presente documento ha carattere strettamente confidenziale.

Ne è vietata la riproduzione, anche parziale.

Ducati Case si riserva la facoltà di modificare in qualunque momento le informazioni contenute nel presente documento.

Ducati Case declina ogni implicita o esplicita responsabilità in ordine all'utilizzo non autorizzato delle informazioni e dei dati contenuti nel presente documento.