

**Rif: GRL001**

Centro Turistico con 2 Case Vacanze – 120 posti letto nell'Appennino UNESCO

Euro 2050000**Giarola di Ventasso**

*Intero Centro Turistico, consolidato da oltre 30 anni, già con ottima redditività e notevoli opportunità di sviluppo, situato in posizione privilegiata nel Parco Nazionale dell'Appennino Tosco-Emiliano (Riserva MaB **UNESCO**), in uno dei contesti naturalistici e culturali più affascinanti d'Italia. Il complesso si sviluppa su un'area di circa 50.000 mq di prati e boschi secolari, offrendo tre soluzioni indipendenti e sinergiche, ideali per accogliere gruppi, famiglie e amanti della natura, strategicamente situato tra Liguria, Toscana ed Emilia.*

?

LA PROPRIETÀ: DUE STRUTTURE RICETTIVE, CAMPI SPORTIVI E AREA TENDE

Il complesso è progettato per ospitare gruppi numerosi, famiglie, società sportive e associazioni, offrendo ampi spazi interni e aree verdi attrezzate:

1. Casa Vacanze 1 (490 m²)

- **Capacità:** 60 posti letto distribuiti in camere da 2, 4, 8 e 12 posti, tutte con **bagno privato indipendente**.
- **Sostenibilità:** Dotata di impianto fotovoltaico 6 KW/h con batteria tampone e impianto solare termico.
- **Caratteristiche:** Disposta su un unico piano, con accessibilità facilitata.
- **Aree Comuni:** Cucina professionale attrezzata con dispensa, salone pranzo e ampio salone polivalente (143 m²).
- **Esterni:** Pertinenza di oltre 20.000 m², dotata di piazzale pavimentato per basket/volley, 2 campi da calcetto, barbecue in sasso e area bivacco.

2. Casa Vacanze 2 (820 m²)

- **Capacità:** 64 posti letto distribuiti in camere da 4, 10 e 12 posti, tutte con **bagno privato**.
- **Sostenibilità:** Dotata di impianto fotovoltaico 6 KW/h e impianto solare termico.
- **Caratteristiche:** Disposta su due piani.
- **Aree Comuni:** doppi saloni polivalenti (fino a 195 m²) e due cucine attrezzate comunicanti.
- **Esterni:** Pertinenza di circa 9.000 m² con accesso a campi sportivi e aree verdi.

3. Area Scout e Tende (16.000 m²)

- Un *“luogo magico”* con vista panoramica e allaccio idrico, perfetto per tende, gazebo e attività outdoor vicino all'antico borgo di Giardino (1 Km).

Accessibilità: Il complesso offre aree di parcheggio a ridosso delle strutture e una viabilità che consente la circolazione e la manovra di pullman.

UN'ATTIVITA' DI SUCCESSO

L'attività è consolidata dal 1992, con ottima redditività, una base clienti solida e recensioni eccellenti. Essendo basata sull'autogestione, l'attività è facilmente gestibile da **un nucleo familiare**. Oltre all'attuale gestione ordinaria, la struttura si presta a evoluzioni ambiziose come il **glamping di lusso** o l'**accoglienza diffusa**. La varietà delle attrazioni locali funge da volano naturale, rendendo la destinazione appetibile e competitiva in **tutti i mesi dell'anno**.

CONTESTO TURISTICO E NATURALISTICO

Il complesso è situato in una delle zone più affascinanti dell'Appennino settentrionale, con:

- **montagne** oltre i **2000 m** e stazioni sciistiche
- **laghi** glaciali e **cascate**
- oltre **1200 km di sentieri escursionistici**
- **fauna e flora** di grande valore naturalistico (lupo, aquila reale, biodiversità tra le più ricche d'Italia)
- Castelli, rocche, pievi e borghi antichi, che raccontano secoli di **storia**
- Vicinanza a località a forte richiamo turistico (**Cinque Terre**, Garfagnana, Lunigiana, **Versilia** e città d'arte della **Toscana**).
- **Eccellenze gastronomiche:** Siamo nel cuore della food valley, culla del Parmigiano Reggiano e del Prosciutto di Parma. I boschi offrono funghi, tartufi e piccoli frutti, regalando esperienze culinarie autentiche e di altissimo livello.

L'area è ideale per **turismo lento, naturalistico e sostenibile**, con grande potenziale di sviluppo.

Non solo un investimento immobiliare, ma un'opportunità per diventare custodi di un angolo di paradiso e protagonisti del futuro del turismo sostenibile in Italia.

DETTAGLI IMMOBILE:

Vicino A:	Bar
Stato Immobile:	Nuovo
Camere:	20+

Altitudine:	632
Posizione:	Vicino a centro abitato
Indipendenza Sui Lati:	Su 4 lati
Indipendenza Verticale:	Da terra al tetto
Orientamento Facciata Principale:	Sud
Grado Di Luminosità:	Molto luminoso
Grado Di Silenziosità:	Silenzioso
Utenze:	Acqua, Elettricità, Gas, Telefono
Materiali Di Facciata:	Intonaco
Superficie Totale Mq:	1158
Tipo Di Riscaldamento:	Con riscaldamento
Accessibilità:	Asphalted road
Altre Caratteristiche:	Posto auto, Tavernetta, Cortile, Giardino, Parco
Opportunità Turistiche In Zona:	Trekking, Mountain-bike, Enogastronomia
Terreno Mq:	50000
Morfologia Terreno:	Collinoso
Tipo Di Terreno:	Prato
Orientamento Terreno:	Sud
Autostrada:	Reggio Emilia 64km
Primo Centro Abitato:	Cervarezza 9,7km
Mare:	La Spezia 79km
Piste Sci:	25km
Numero Stanze:	20+
Numero Di Piani:	2

