


**Rif: CML035**

**In posizione panoramica gruppo di rustici con circa 2 ha di terreno**  
**Euro 85000**

 **Cortemilia**

## Un angolo autentico sospeso tra le colline dell'Alta Langa

La proprietà è situata in una posizione di assoluta quiete e riservatezza, raggiungibile attraverso una strada che si inoltra e si conclude in un suggestivo attraversamento boschivo. L'ultimo tratto del percorso, immerso in un fitto e incontaminato bosco collinare, anticipa perfettamente l'atmosfera del luogo: natura, silenzio e totale distacco dal traffico e dalla quotidianità.

Arrivati sul crinale, lo scenario si apre improvvisamente in tutta la sua bellezza, con una vista dominante a 360 gradi sulle vallate e sui rilievi circostanti delle Langhe, in un contesto paesaggistico di grande impatto emotivo.

Il complesso immobiliare si trova in posizione strategica tra le colline dell'Alta Langa, in un'area compresa tra il territorio di Cortemilia e quello di Bergolo, zone note per la loro autenticità, i piccoli borghi in pietra, i paesaggi agricoli ancora intatti e una crescente vocazione turistico-culturale. Cortemilia, conosciuta come capitale della nocciola Tonda Gentile, rappresenta un importante centro di servizi e tradizione gastronomica, mentre Bergolo, definito uno dei "borghi di pietra" più caratteristici della zona, è rinomato per la sua identità artistica e paesaggistica unica.

### Il compendio immobiliare

La proprietà è composta da diversi fabbricati rurali che conservano intatto il fascino della tradizione piemontese e offrono ampie possibilità di recupero.

L'edificio principale è una casa in pietra di Langa di circa 200 mq lordi, sviluppata su due livelli e completamente da ristrutturare. Al piano terreno si trovano ambienti con splendide volte in pietra originali, spazi di grande valore architettonico che possono essere trasformati in eleganti zone living, ambienti conviviali, sale degustazione o caratteristiche cantine dedicate alla valorizzazione dei prodotti locali.

Completano la proprietà:

- una seconda abitazione anni '70 di circa 110 mq lordi, già abitabile, composta da ingresso,

cucina, soggiorno, due camere e bagno, ideale come unità indipendente o soluzione temporanea durante i lavori;

- un antico forno a legna in pietra, testimonianza autentica della vita rurale del passato;
- un fabbricato indipendente in pietra attualmente ad uso deposito, con possibilità di recupero;
- ampi magazzini e un fienile per circa 200 mq lordi complessivi;
- un porticato di circa 50 mq lordi, ideale come area relax panoramica o spazio coperto multifunzionale.

## Terreno e contesto naturale

La proprietà è circondata da circa 19.000 mq di terreno boschivo, che garantiscono privacy assoluta e un contatto diretto e continuo con la natura. È inoltre prevista la possibilità di acquistare ulteriori terreni confinanti al prezzo indicativo di € 0,50/mq, ampliando così la consistenza fondiaria della tenuta.

## Potenzialità turistico-ricettive

Grazie alla struttura articolata dei fabbricati, alla posizione panoramica e al contesto naturalistico di pregio, la proprietà si presta in modo particolarmente efficace alla realizzazione di un progetto turistico-ricettivo. È ideale per attività come boutique B&B, casa vacanze diffusa, agriturismo di charme o struttura dedicata all'ospitalità esperienziale, valorizzando il legame con il territorio e la sua tradizione enogastronomica.

## Ulteriore opportunità

Un elemento di particolare interesse è la possibilità di acquistare, nelle immediate vicinanze, un ulteriore immobile già abitabile, perfetto come abitazione per i gestori, dependance per gli ospiti oppure come ampliamento dell'offerta ricettiva.

## Il territorio tra Cortemilia e Bergolo

L'area compresa tra Cortemilia e Bergolo rappresenta uno degli angoli più autentici e meno contaminati dell'Alta Langa. Si tratta di un territorio caratterizzato da dolci colline, boschi fitti, noccioleti e piccoli nuclei abitativi in pietra che conservano ancora oggi l'identità rurale originaria.

Cortemilia è il principale centro della zona, punto di riferimento per servizi e tradizione enogastronomica, noto soprattutto per la Nocciola Piemonte IGP e per le numerose iniziative legate alla valorizzazione dei prodotti locali. A breve distanza, Bergolo rappresenta invece un esempio unico di borgo diffuso in pietra, noto per la sua vocazione artistica, le installazioni all'aperto e un turismo lento e sostenibile.

La posizione intermedia tra questi due poli rende la proprietà particolarmente interessante per chi cerca un equilibrio tra isolamento, natura e vicinanza a centri vivi dal punto di vista culturale e turistico, in un contesto in continua crescita di interesse internazionale.

### DETTAGLI IMMOBILE:

---

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| <b>Stato Immobile:</b> | Da ristrutturare |
| <b>Camere:</b>         | 2                |

|                                          |                                               |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Bagni:</b>                            | 1                                             |
| <b>Altitudine:</b>                       | 730 m s.l.m.                                  |
| <b>Posizione:</b>                        | Isolato                                       |
| <b>Indipendenza Sui Lati:</b>            | Su 4 lati                                     |
| <b>Indipendenza Verticale:</b>           | Da terra al tetto                             |
| <b>Orientamento Facciata Principale:</b> | Sud                                           |
| <b>Grado Di Luminosità:</b>              | Molto luminoso                                |
| <b>Grado Di Silenziosità:</b>            | Silenzioso                                    |
| <b>Utenze:</b>                           | Acqua, Elettricità                            |
| <b>Superficie Totale Mq:</b>             | 500                                           |
| <b>Classe Energetica:</b>                | F 376,26 kWh/m² anno                          |
| <b>Tipo Di Riscaldamento:</b>            | Senza riscaldamento                           |
| <b>Accessibilità:</b>                    | strada sterrata                               |
| <b>Altre Caratteristiche:</b>            | Posto auto, Cantina, Fienile, Stalla, Cortile |
| <b>Opportunità Turistiche In Zona:</b>   | Trekking, Mountain-bike, Enogastronomia       |
| <b>Terreno Mq:</b>                       | 19000                                         |
| <b>Morfologia Terreno:</b>               | Collinoso                                     |
| <b>Tipo Di Terreno:</b>                  | Terreno generico                              |
| <b>Orientamento Terreno:</b>             | Sud                                           |
| <b>Autostrada:</b>                       | 30 km                                         |
| <b>Primo Centro Abitato:</b>             | 4 km                                          |
| <b>Mare:</b>                             | 60 km                                         |
| <b>Aereoporto:</b>                       | 135 km                                        |
| <b>Locali:</b>                           | 5                                             |
| <b>Numero Di Piani:</b>                  | 2                                             |

