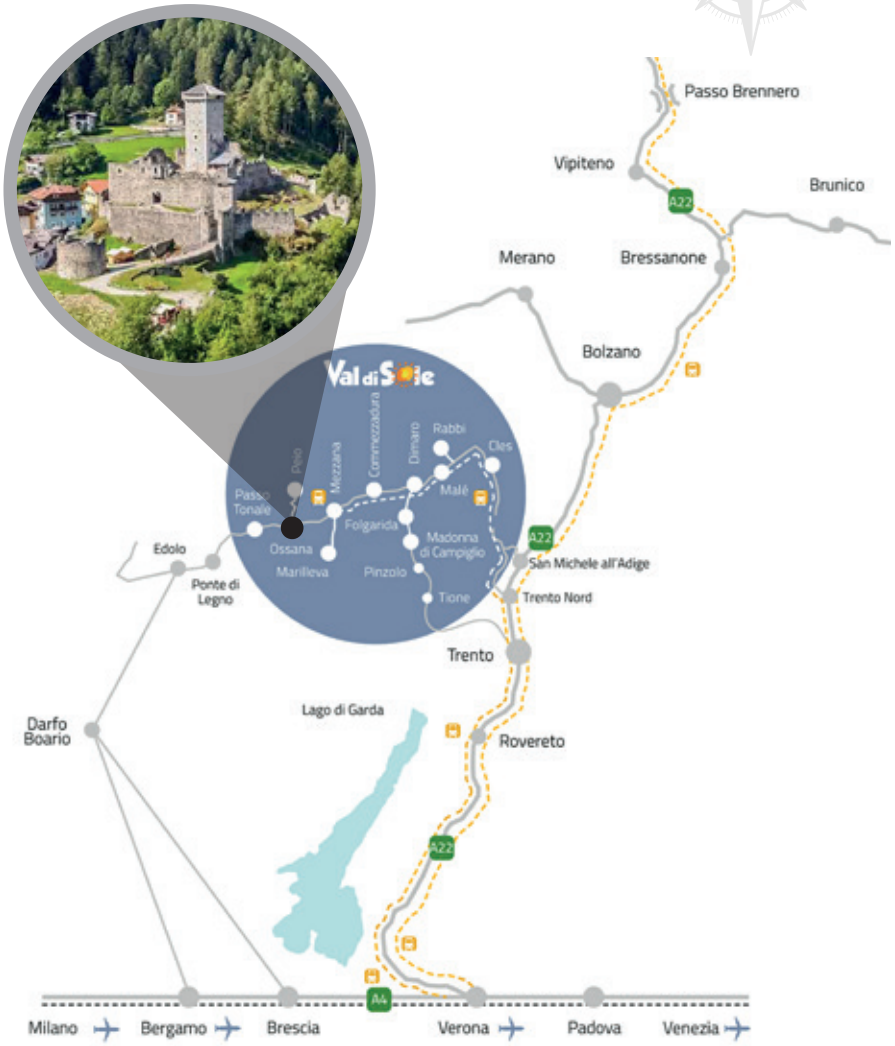
RossiGroup

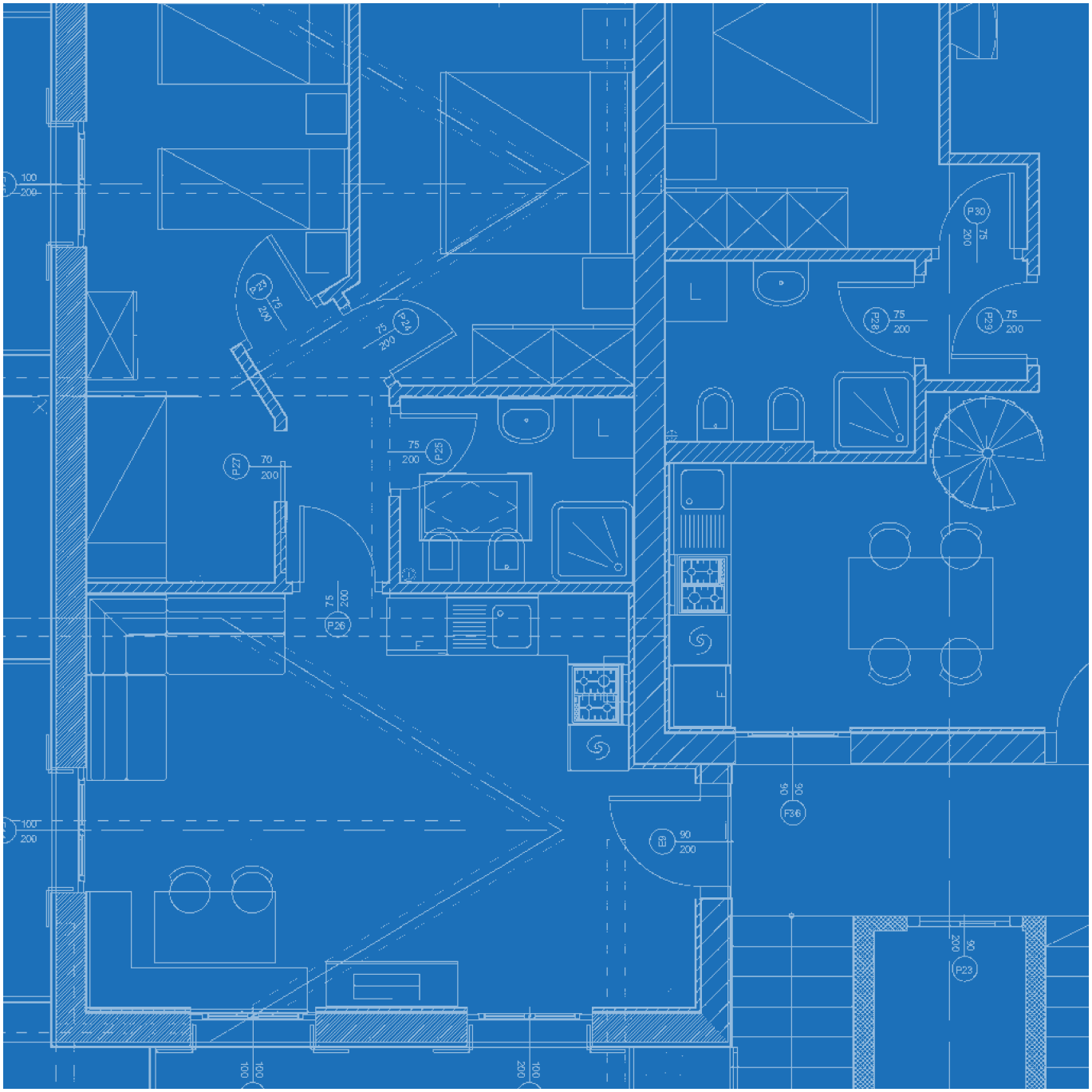
Engineering & Architecture

"La luce è ciò che ti guida nell'acquisto di una casa,
il calore è ciò che ti ci fa rimanere.

Residenza Stella

46°10' 15,89" *N* | 10°44' 19,36" *E*




P23
75
200
P24
75
200
P27
70
200
75
200
P25
75
200
P26
P30
75
200
P28
75
200
P29
75
200
F36
90
200
P23
90
200
100
200
100
200
100
200
100

Residenza Stella

In una delle ***zone*** più ***tranquille*** di ***Ossana***, in posizione dominante e panoramica, la lottizzazione ***Il Castello*** accoglie questa residenza, ***immersa*** nel ***silenzio*** e nella ***natura***, ai margini del ***bosco demaniale*** e a ***pochi passi*** dal ***centro***.

La ***strada d'accesso*** è ***privata***, cieca e ***priva di traffico*** di passaggio, così da assicurare tutto il ***relax*** e la ***privacy*** che si possono desiderare. Un angolo di quiete, perfetto per chi sogna di ***staccare*** e ***respirare l'atmosfera*** vera della Val di Sole.

— ***Ascensore***

— ***Isolamento acustico***

— Struttura portante ***antisismica***

— Classe energetica ***B***

Una Casa da Vivere

Residenza Stella nasce da un progetto curato in ogni dettaglio ***dall'Ing. Arch. Alfredo Rossi***, ***fondatore*** del ***Gruppo Rossi*** nel ***1964***, insieme ai ***figli Ing. Simone Rossi*** e ***Ing. Francesco Rossi***, che ne hanno seguito la ***progettazione esecutiva*** e la ***direzione lavori***.

Oltre ***sessant'anni*** di ***esperienza*** nel settore ***dell'ingegneria*** e delle ***costruzioni*** hanno permesso al Gruppo Rossi di seguire ***direttamente*** ogni ***fase dell'intervento***, dalla ***progettazione*** alla ***direzione lavori***, fino alla cura dei principali ***dettagli*** costruttivi.

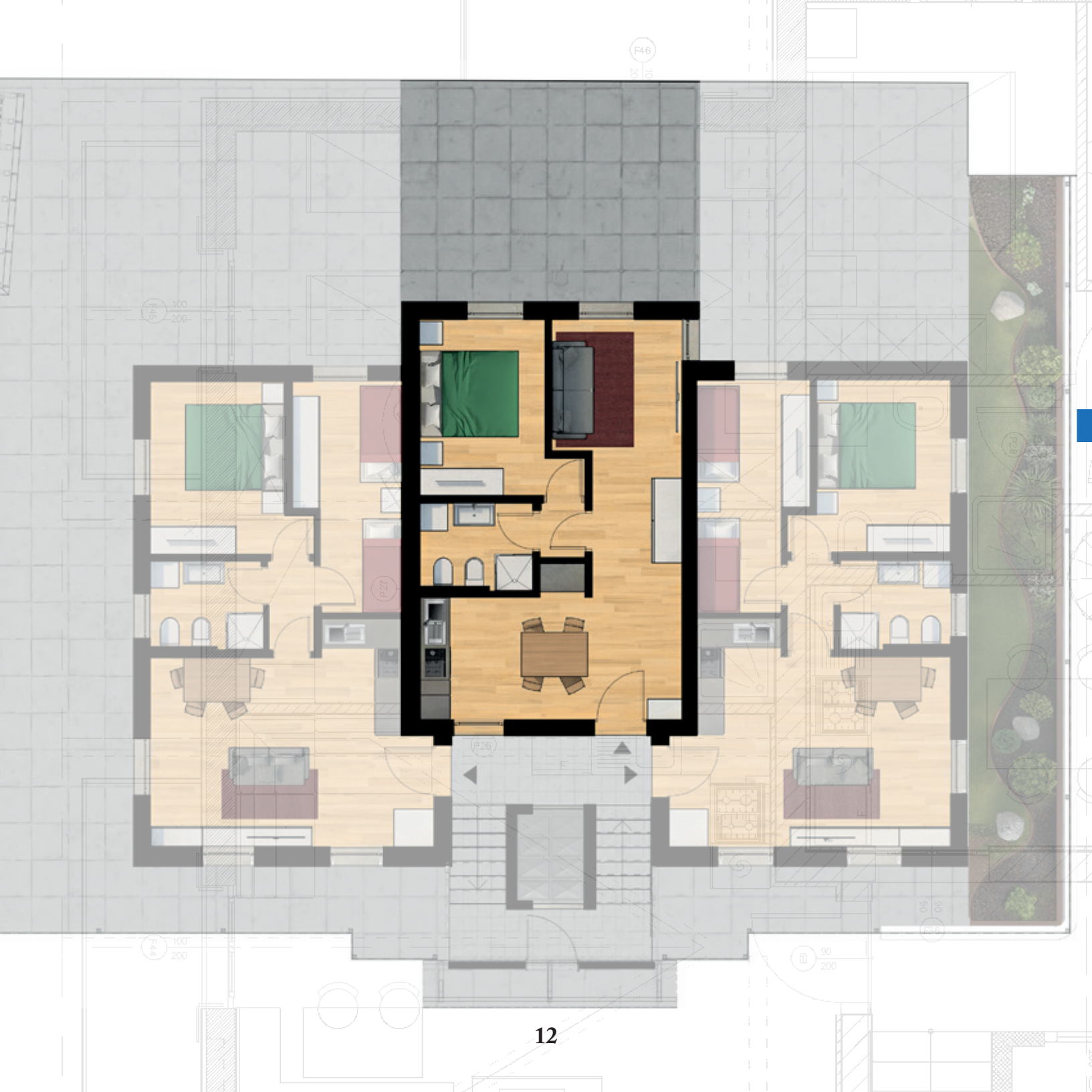
Grande attenzione è stata dedicata alla ***qualità costruttiva*** dell'edificio: ***struttura antisismica***, ***isolamento termico*** e ***acustico***, ***materiali selezionati*** e ***soluzioni moderne*** sono stati scelti per garantire ***comfort abitativo***, ***sicurezza*** e ***bassi costi*** di gestione.

La nostra Residenza è realizzata con materiali tecnologicamente all'avanguardia, consentendo così di ottenere standard di **Risparmio Energetico** e di **Isolamento Acustico** di assoluta eccellenza.

Ogni appartamento è pensato per unire il ***calore*** della ***casa*** di ***montagna all'affidabilità*** e ***all'efficienza*** di una ***costruzione moderna***.

Contattateci e Vi forniremo tutte le ***informazioni*** che desiderate!

Appartamento 2



Appartamento 2

Piano Rialzato *Lato Sud - Centrale*

Bilocale di ***62 mq*** composto da ***zona giorno***, ***zona cucina/pranzo***, ***corridoio arredabile***, ***disimpegno***, ***bagno*** e ***camera matrimoniale***.
La ***zona giorno*** e la ***camera matrimoniale*** si ***aprono direttamente***, ***senza alcun gradino***, sull'ampia ***terrazza esterna ad uso esclusivo*** di ***oltre 30 mq***.
Completa la ***proprietà*** una comoda ***cantina privata***.
Possibilità di ***posto auto coperto*** e/o ***scoperto***.

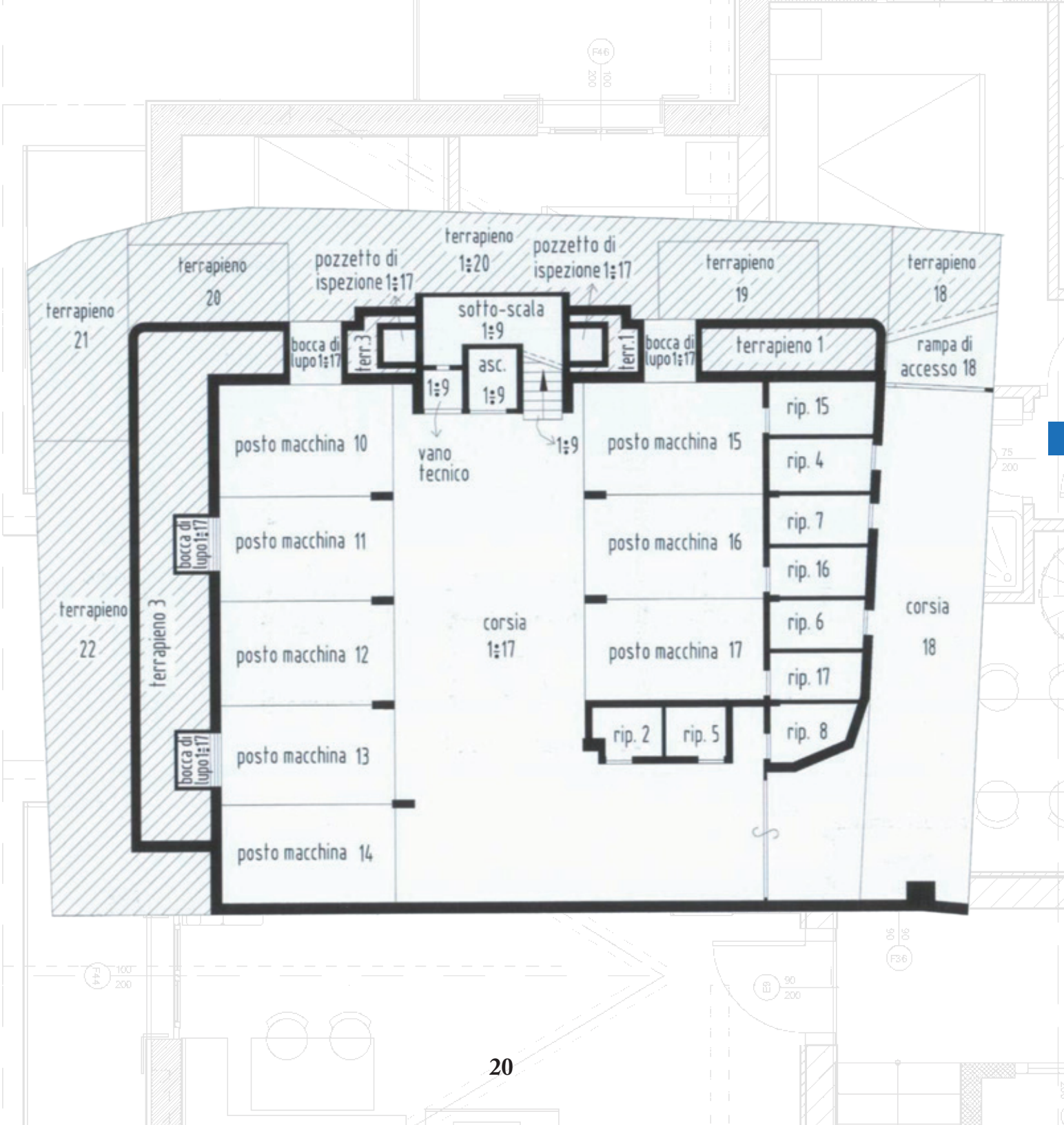
— ***Ascensore***

— ***Isolamento acustico***

— Struttura portante ***antisismica***

— Classe energetica ***B***

Garage


terrapieno 20
pozzetto di ispezione 1:17
terrapieno 1:20
pozzetto di ispezione 1:17
terrapieno 19
terrapieno 18
terrapieno 21
sotto-scala 1:9
bocca di lupo 1:17
terr.3
asc. 1:9
1:9
terr.1
bocca di lupo 1:17
terrapieno 1
rampa di accesso 18
rip. 15
posto macchina 10
vano tecnico
1:9
posto macchina 15
rip. 4
rip. 7
bocca di lupo 1:17
posto macchina 11
posto macchina 16
rip. 16
terrapieno 22
terrapieno 3
corsia 1:17
rip. 6
corsia 18
posto macchina 12
posto macchina 17
rip. 17
rip. 2
rip. 5
rip. 8
bocca di lupo 1:17
posto macchina 13
posto macchina 14

Garage

Piano Interrato

Al piano ***interrato*** si trovano i ***posti auto coperti privati*** e le ***cantine abbinate*** ai singoli ***appartamenti***. Le autorimesse sono progettate con ***spazi*** di ***manovra particolarmente ampi***, così da garantire ***comodità*** anche con ***Station Wagon*** e ***SUV*** di ***grandi dimensioni***.
Su ***richiesta***, i posti auto ***possono*** essere ***predisposti*** per ***l'installazione*** di ***colonnina*** di ***ricarica*** per ***auto elettriche*** o ***plug-in hybrid***. ***L'accesso*** diretto tramite ***ascensore*** rende gli ***ambienti pratici*** e ***funzionali*** in ***ogni stagione*** dell'anno.

— ***Ascensore***

— ***Isolamento acustico***

— Struttura portante ***antisismica***

— Classe energetica ***B***

Principali Caratteristiche Costruttive

Le ***soluzioni tecniche*** adottate per ***Residenza Stella*** sono state selezionate con l'obiettivo di garantire ***comfort abitativo***, ***sicurezza***, ***isolamento termico*** e ***acustico***, ***durabilità***, ***bassi costi*** di gestione e ***accessibilità*** grazie alla presenza ***dell'ascensore***.

Di seguito sono riepilogate le principali caratteristiche costruttive dell'edificio.

1 *Classe Energetica* B

Edificio progettato per garantire **consumi energetici contenuti** per **riscaldamento** e produzione di acqua calda sanitaria, con elevato **comfort abitativo** e **bassi costi** di gestione.

2 *Struttura antisismica*

Fondazioni, murature in **calcestruzzo armato** e strutture portanti progettate e **realizzate** secondo **criteri antisismici**, per garantire **solidità** e **sicurezza** anche in caso di terremoto.
Le **fondazioni** e le **murature controterra** sono **impermeabilizzate** e dotate di sistema di **drenaggio**, così da garantire protezione **dall'umidità** e **lunga durata** nel tempo.

Le **murature esterne portanti** o di tamponamento sono realizzate in **blocchi** WINERBERGER / ALVEOLATER tipo AB62/42ZS, **spessore 30 cm**, ad elevate **prestazioni termoacustiche**, con ulteriore **fodera interna** in **laterizio** di **6 cm** per il passaggio degli impianti, ove prevista.
Nei **muri portanti** sono previste **armature verticali** e **orizzontali** in **acciaio** secondo criteri antisismici.

3 *Ascensore*

Ascensore elettrico NORD LIFT di **ultima generazione** tipo MRL gearless, **conforme** alle normative EN 81-20/50 e D.M. 236 per **l'abbattimento** delle **barriere architettoniche**, con **accesso diretto** dal piano **autorimesse** a tutti i **livelli** della **palazzina**.

Impianto automatico a **microprocessore** adibito al trasporto di **6 persone**, portata **480 kg**, con **5 fermate**, **porte** automatiche **telescopiche**, illuminazione **LED** a basso consumo e cabina con finiture moderne "**Skinplate Collection**".
Dotato di **dispositivo elettronico VVVF** per la **regolazione** della **velocità**, **sistema automatico** di **emergenza** in caso di blackout, **combinatore telefonico** di **telesoccorso** ed elevato **comfort acustico** e di **marcia**.

4 *Cappotto termico*

Cappotto termico marca **STO-THERM**, spessore **14 cm**, rasatura colorata STO16285, **posato secondo ciclo certificato STO**, progettato per garantire **elevato comfort abitativo**, **efficienza energetica** e **contenimento** dei **consumi**.

5 *Isolamento acustico*

Al fine di **migliorare l'isolamento acustico** e **termico** dei singoli alloggi, vengono **adottati** i seguenti **accorgimenti**:

A. **Solai ulteriormente insonorizzati** mediante posa di **guaine acustiche** tra sottofondi e solaio portante marca ISOLMANT modello UNDERSPECIAL BIPLUS;

B. **Pavimentazioni** in **parquet SPC** marca NIAGARA modello EASY colore CHAMPAGNE, dotate di **isolante acustico anticalpestio** preaccoppiato;

C. **Pareti isolate acusticamente** dai solai e dalle altre murature **tramite stesura** di **strisce** di ISOLMANT 6 della ISOLMANT al di **sotto** e sui **fianchi** delle stesse;

D. **Strutture in calcestruzzo armato isolate acusticamente** tramite inviluppo con **telo** ISOLMANT 6 della ISOLMANT e **apposizione** di **pannelli** in **legno mineralizzato** CELENIT spessore **3,5/5 cm**;

E. **Colonne** di **scarico** ulteriormente **insonorizzate** tramite **rivestimento** con **materassino multistrato** poliuretano-piombo-polietilene;

F. **Sistema antivibrante** sulle linee di **adduzione dell'acqua**, progettato per **ridurre** la trasmissione di **rumori** e **vibrazioni** lungo le tubazioni.

6 *Impianto di riscaldamento*

Impianto **autonomo** con **caldaia** a **condensazione** ad altissimo **rendimento** alimentata a **GPL** da **rete comunale**, **no bomboloni**, marca IMMERGAS VICTRIX EXA, con **produzione istantanea** e **illimitata** di **acqua calda sanitaria**.

Termosifoni in **acciaio** IRSAP modello TESI colore bianco e **termoarredi** IRSAP modello ARES colore bianco nei servizi igienici.

Controllo domotico da **remoto tramite** connessione **Wi-Fi o LTE**, a scelta del Cliente.

7 *Finestre*

Tutti i **serramenti** e le **porte** installate sono di **produzione italiana**.
Serramenti **esterni** in **legno laccato bianco** RAL 9010, con **vetrocamera** a **5 vetri** e **2 camere**, **vetro** con **trasmittanza termica** Ug = 0,5 W/m^{2}K, apertura a **battente** e **vasistas**, **omologati** e **certificati** per zona **climatica F**. **Scuri esterni** in **okoumé verniciato** a smalto RAL 7040.

8 *Porte*

Porte d'ingresso degli **appartamenti** in **legno coibentato** adatte a **CasaClima**, con **pannelli certificati** KLIMTEC, **coibentazione** in **sughero** compresso **ignifugo**, **doppia barriera vapore**, **tre battute** e **guarnizioni perimetrali**. **Soglia inferiore** a **taglio termico**, **serratura** di **sicurezza** a **3 punti** di **chiusura**, ferramenta AGB, tiranti di concavità per regolazioni micrometriche e verniciatura REMMERS con ciclo a 4 mani.

Porte interne Manuello Design, modello 110, finitura "Natura", colore "Armonia".

9 *Copertura*

Copertura **a falde** con **struttura** in **travi lamellari**, travetti bilama e perlinato a vista spessore **20 mm**.

Stratigrafia composta da **barriera** al **vapore**, **isolamento termico** in polistirene ad **alta densità**, **intercapedine** di **ventilazione** da **gronda** a **colmo**, **isolante acustico** e tegole in cls colore ardesia.

10 *Murature dividenti differenti unità immobiliari*

Murature in **blocchi** IMPA **tipo B.I.F.**, spessore **30 cm**, progettate per **garantire elevato isolamento termico** ed **acustico tra** le diverse **unità abitative**, con armature verticali e orizzontali in acciaio secondo **criteri antisismici**.

Le **pareti** delle **cantine** sono realizzate con elementi **lasciati** a **vista** e **tinteggiati**.

11 *Solai*

Solai **ISOBLOC** spessore **29 cm**, progettati secondo **criteri antisismici**, con **elevate prestazioni termoacustiche** e **resistenza** al **fuoco** REI 120.

Una soluzione pensata per garantire **sicurezza**, **comfort abitativo** e **isolamento** tra i **diversi livelli** dell'edificio.

12 *Pareti divisorie interne alle unità immobiliari*

Pareti divisorie interne alle unità immobiliari **Pareti interne** realizzate in **blocchi** Fantini Scianatico tipo Poroton **a tre camere**, spessore **10 cm**.

Una soluzione pensata per garantire **solidità**, **comfort abitativo** e buon **isolamento acustico tra** i **diversi ambienti dell'abitazione**.

13 *Pavimenti e rivestimenti*

Pavimenti degli **appartamenti** in **parquet SPC** marca NIAGARA modello EASY colore CHAMPAGNE, posato in **tutti** i **locali**, **bagni compresi**, con **isolante acustico anticalpestio** preaccoppiato per migliorare il **comfort abitativo**.

Rivestimenti bagno in gres porcellanato marca MIRAGE, formato **60x60 cm**, spessore **9 mm**, serie GLOCAL GC10 SP Ginger, con stucchi in tinta KK107.

Balconi e giroscale pavimentati in gres porcellanato marca MIRAGE, formato **60x60 cm**, spessore **9 mm**, serie MOTLEY MT06 ST, **finitura** R11 **antiscivolo**, con stucchi in tinta KK69 e **impermeabilizzazione integrale** mediante membrana impermeabile marca KERAKOLL modello NANOFLEX.

Terrazze esterne ad uso esclusivo pavimentate in gres porcellanato marca Ricchetti, serie ALASKA GREY, formato **60x60 cm**, finitura R11 **antiscivolo**, **rettificato** e **antigelivo**, **posato sopraelevato** per garantire il **drenaggio dell'acqua** in caso di **pioggia** o **neve**.

14 *Bagni*

Sanitari sospesi marca GEBERIT modello SELNOVA colore bianco, con **WC sospeso** e **placca** di **comando** a **doppio tasto** GEBERIT SIGMA 01. **Bidet** marca GEBERIT modello SELNOVA colore bianco.

Piatto doccia in resine naturali, altezza **3 cm**, con **dimensione variabile** in **funzione dell'appartamento**.
Box doccia a scelta del Cliente, non compreso nella fornitura.

Rubinetteria marca GROHE, modello EUROSTYLE per **bidet** e modello TEMPESTA per **doccia**. **Lavabo** non fornito.

Impianto di aspirazione bagno modello LIMODOR, **silenziato**, ad **alto flusso**, con relais ritardante per il **prolungamento** dell'accensione.

15 *Cantine*

Cantina privata per ogni appartamento, dotata di **controllo climatico** della **temperatura** e **dell'umidità** mediante riscaldatore elettrico e **deumidificatore dedicato**.

Uno **spazio pratico** e **funzionale**, ideale per il **ricovero** e **l'asciugatura** di **sci**, scarponi e **attrezzatura sportiva** in ogni stagione.

→

15 *Cantine*

All'interno della cantina è collocato il **contatore individuale dell'acqua dell'appartamento**, in posizione **protetta** dal **gelo** e da **movimentazioni accidentali** da parte di terzi.

Ogni **cantina** è inoltre completa di **porta tagliafuoco REI**.

16 *Intonaci interni ed esterni*

Pareti in **laterizio** dei **piani interrati intonacate** con **calce idraulica** tirata a frettazzo lungo, semicivile.

Soffitti dei piani interrati, **autorimesse** e **cantine**, rivestiti con **pannelli** in Celenit spessore **3,5/5 cm** a vista, **fonoassorbenti** e **termoisolanti**.

Intonaci degli alloggi, ad **esclusione** di **bagni**, angoli **cucina**, **ingressi**, **vano scala** e **relativi soffitti**, realizzati in materiale **premiscelato** a base di **calce**.

Gli **intonaci** delle **parti non rivestite di bagni** e **cucine** sono realizzati in materiale **premiscelato** a base di **calce** tirata a frattazzo fine civile.

17 *Tinteggi interni*

Appartamenti tinteggiati internamente di colore bianco, con **materiali** di **primaria** marca.

Autorimesse e **cantine** tinteggiate con **fascia grigia antisporco** alta **1 metro**, **parte superiore bianca** e **pilastri** color **arancio** ad **alta visibilità**.

18 *Rete Gas*

Ogni **appartamento** è **servito** da una **linea gas autonoma**, con **contatore individuale** posizionato **all'esterno** della palazzina.

La **lottizzazione** è **allacciata** alla **rete comunale GPL** e **non prevede** l'utilizzo di bomboloni o serbatoi privati.

19 *Linee di scarico*

Tubazioni in P.P.E. tipo Geberit.

Colonne di scarico serie pesante **antirumore**, **ulteriormente insonorizzate** mediante materassini al piombo.

20 *Lattonerie*

Lattonerie realizzate
in **acciaio** preverniciato
spessore **6/10 mm**.

Inverno & Estate

*Incorniciata dalle **Dolomiti di Brenta**,*
*dal **Parco Nazionale dello Stelvio** e dalle vette*
*del **gruppo Adamello-Presanella**, la **Val di Sole** è un luogo*
*dove il **benessere** nasce dal contatto autentico con la **natura**.*
*La valle si apre in un mosaico di **prati verdi**, **boschi***
profumati** e **torrenti limpidi**: qui si respira **aria pura
*e ci si rigenera con **escursioni**, **trekking**, **mountain bike***
*o semplici **passeggiate** nei paesini di montagna.*
*Le **terme** di **Pejo** e **Rabbi** offrono acque benefiche e momenti*
*di **relax** profondo, mentre chi cerca **adrenalina** può*
*cimentarsi nel **rafting** o nelle **arrampicate** panoramiche.*
***D'estate** come **d'inverno**, la **Val di Sole** rimane*
*un luogo dove **turismo**, **benessere** e **natura** si incontrano,*
*regalando **pace**, **energia** e l'atmosfera più autentica*
*della **montagna** trentina.*

La Val di Sole in Inverno

Il Borgo dei 1000 presepi. A ***Ossana***, lungo le ***stradine*** e i ***vicoli*** del ***borgo*** fino alle imponenti mura di ***Castello San Michele***: quasi 1600 caratteristici ***presepi*** realizzati manualmente da abitanti, artisti e scuole di Ossana e della Val di Sole. Il tutto illuminato da ***antiche lampade*** a ***olio*** e ambientato nel ***caratteristico*** borgo di ***montagna***.

Sciare. Grazie al collegamento sci ai piedi tra ***Folgarida Marilleva***, ***Madonna di Campiglio*** e ***Pinzolo*** puoi sciare in un comprensorio di oltre ***150 chilometri*** di ***piste*** nel cuore delle Dolomiti di Brenta.

Pejo 3000. A ***pochi minuti*** da ***Ossana***, il ***comprensorio*** di ***Pejo*** offre ***piste panoramiche*** fino a quota ***3.000 metri***, nel cuore del ***Parco Nazionale dello Stelvio***, in un ambiente ***alpino autentico*** e più tranquillo.

Ghiacciaio Presena. Concerti di ***ghiaccio*** nel ***Paradice Dome***, un grande ***teatro-igloo*** a 2.600 metri.

Ciaspolate. Lungo ***itinerari battuti*** e perfettamente segnalati potrai ***rilassarti*** nella ***natura*** senza pensare a nulla. Raggiungerai ***malghe*** dove gustare ***piatti*** del territorio, affascinanti ***laghi alpini*** coperti da un ***manto di neve*** soffice e ***paesaggi*** che ti lasceranno a ***bocca aperta***.

Le Stelle del Parco Nazionale dello Stelvio. Nel ***bosco*** di ***notte***, ***ascoltando*** i ***fruscii*** degli alberi e il rumore dei nostri passi sulla ***neve***, scoprire un ***ambiente*** insolito e affascinante, che dopo il crepuscolo solitamente è solo degli animali e con il ***naso all'insù*** dedicare parte della serata all'osservazione di ***stelle*** e ***pianeti***.

La Val di Sole in Estate

Mountain Bike. Da ***Cogolo*** di ***Peio*** ha inizio la ***pista ciclo-pedonale*** della Val di Sole, ***35 chilometri*** che si sviluppano a fianco al torrente ***Noce***, ti permette di divertirti in sella, ***pedalando nella natura***!

Camminare. Passeggiate non troppo impegnative, che ti facciano ***stare bene*** e che ti permettono di ***assaporare*** la bellezza del ***paesaggio***, dei panorami o di conoscere la Val di Sole attraverso la sua ***storia***, le sue ***tradizioni***, la sua ***cultura*** e la sua ***natura***.

Parchi Avventura. Un'attività che suscita un senso di piena ***libertà***. ***Percorsi*** di corde e ponti di legno sospesi. Ideale per i ***bambini*** e ***adulti***, in perfetta sintonia con la ***natura***.

Villaggio delle Marmotte. Il Villaggio delle Marmotte si trova sui prati del passo Tonale. Un percorso con ***5 stazioni*** dove i ***bambini*** potranno divertirsi fra ***scivoli*** e ***casette*** in ***legno***.

Lago dei Caprioli e Valpiana. Un ***lago balneabile*** vicino a Pellizzano e il parco di ***Valpiana***, un'area alpina situata sopra Ossana. Si può raggiungere il Lago dei Caprioli tramite ***sentieri*** o in ***auto***, mentre da qui è possibile estendere la ***passeggiata*** a Valpiana con un ***itinerario escursionistico*** di circa 45 minuti oppure in soli 15 minuti direttamente da Ossana.

di
Sole

Relax & divertimento

Lo ***Sci*** è solo una delle molteplici attività proposte dalla Val di Sole.

Rafting, Hydrospeed, Canyoning, Canoa, Kayak, Mountain Bike, Downhill, Team Building, Outdoor Training, Nordic Walking, Arrampicata, Via Ferrata, Orienteering, Water Survival Rescue

e altre attività sono organizzate e a disposizione a ***pochi minuti*** dal centro di Ossana. Da maggio a settembre il ***fiume Noce*** è tra i più entusiasmanti percorsi ***Rafting d'Europa***. La scuola di canoa della Val di Sole è tra le più ***prestigiose Scuole Italiane*** di ***canoa*** Fluviale d'Italia, infatti nel 1983 la Val di Sole ospitò i ***Campionati del Mondo di Canoa-Kayak Fluviale***.

La Val di Sole è stata scelta anche come destinazione dei ***Campionati Mondiali di Mountain Bike*** che si svolgono ***ogni anno***, e permettono di ammirare le Dolomiti del Brenta in sella alle due ruote, in 171 km di percorsi attraverso ***strade***, ***verdi pascoli***, ***corsi d'acqua***, ***boschi silvestri***, ***vette alpine***, ***piste ciclabili***, ***campagne*** e ***paesaggi rurali*** ricchi di tradizione.

Per chi è alla ricerca del binomio ***relax-salute corpo-spirito*** a pochi minuti da Ossana immerso nello scenario unico e incontaminato del ***Parco Nazionale dello Stelvio***, alle pendici del gruppo ***Ortles-Cevedale***, sorgono le ***Terme di Pejo*** e le ***Terme di Rabbi***, famose da secoli per le loro acque di fonte dagli effetti ***terapeutici***, divennero le preferite della Corte Imperiale d'Austria.

Comprensori Sciistici

Sci discesa, ***snowboard***, ***sci*** di ***fondo*** e ***alpinismo***. Per chi pratica lo sci, la Val di Sole offre ***diversi servizi***: ***Scuole*** di ***sci*** efficienti, ***noleggio*** di ***attrezzature*** all'avanguardia e ***impianti*** di ***risalita*** di ultima generazione ad ***elevata portata*** oraria.

Ossana si trova in ***posizione strategica*** e ***baricentrica*** ai comprensori sciistici del

Passo del Tonale con il Ghiacciaio Presena, **Ponte di Legno**, la **SkiArea di Madonna di Campiglio** che comprende **Marilleva**, **Folgarida** e **Pinzolo** e **Pejo** dove si pùo arrivare a 3.000 metri.

Con lo ***Skipass Superskirama*** Dolomiti Adamello Brenta l'offerta sciistica si estende a ***380 Km*** di ***piste***! Durante l'intera stagione invernale ***Ossana*** è ***collegata*** in pochi minuti alle diverse ***stazioni sciistiche*** con un efficiente servizio di ***Skibus gratuito***, consentendo così a tutti di sciare ogni giorno in una località ***differente***, senza lo stress del ***traffico*** e del ***parcheggio***.

PEJO3000
PEJO3000

"La montagna insegna il valore delle cose autentiche.
Anche della casa giusta.

RossiGroup
Engineering & Architecture

Edil Sole S.r.l.

Via Anna Frank, 2 | 43123 Parma
Tel. 0521 494500

Vendita diretta dalla proprietà

Dott. Ing. Francesco Rossi
Titolare, Progettista e Direttore Lavori
Mob. 346 8671857
vendite@rossigroup.it | www.rossigroup.it