

## BAGNI DI VINADIO SN, CUNEO



CPI Real Estate SRL a socio U  
Via Giovanni Giolitti 54, 10123 Torino  
011 381  
www.cpirealest  
office@cpirealest

**Progetto di Destination Spa termale di riferimento interregionale**  
Le Terme di Vinadio sono oggetto di un progetto di riqualificazione volto alla realizzazione di una Destination Spa alpina di alto livello, destinata a diventare punto di riferimento per Piemonte, Liguria e Costa Azzurra.  
Il progetto prevede un hotel a stalle con 52 Camere e una spa di circa 8.500 mq con accesso anche Day Spa, con il riguardo un'offerta wellness completa in un territorio con forte domanda di servizi offerti.

- La spa comprenderà:**
- 5 piscine interne ed esterne
  - Sauna (inclusa sauna panoramica per Außengebiet)
  - Grotte sotterranee naturali
  - Aree trattamenti
  - Aree relax tematizzate
  - Bar e spazi benessere dedicati



**Stato dei lavori e investimento previsto**  
La ristrutturazione complessiva è stimata in circa 9 milioni di euro, oltre a circa 3,5 milioni di euro per arretrati. Sono già stati eseguiti i principali interventi strutturali, incluse demolizioni, impianto locale dell'energia e impianti edili.

**DIMENSIONI E ARTICOLAZIONE FUNZIONALE DEL COMPLESSO**

Il complesso si sviluppa su una superficie di circa 10.500 mq con ulteriori 6.000 mq di aree esterne hotel e 1.000 mq di aree esterne spa.

**Parte Hotel (4.515 mq):**

- Hall sale conferenze bar: 800 mq
- Ristorante e parcheggio: 980 mq
- Terrazzo ristorante: 250 mq
- Camere e doppiopiscine: 2.410 mq
- Terrazzo business: 250 mq
- Utteriori superfici: 150 mq

**Parte Day Spa (5.545 mq):**

- Ingresso e spogliatoi: 840 mq
- Piscine interne: 300 mq
- Piscine esterne: 1.150 mq
- Aree termali: 450 mq
- Aree spa e relax: 1.750 mq
- Camere trattamenti: 500 mq
- Bar: 250 mq
- Claudiopalestra: 310 mq
- Utteriori superfici: 200 mq

**Aree comuni di servizio:** 1.050 mq (magazzini, locali tecnici, spogliatoi dipendenti, lavanderia).

**POTENZIALITÀ DI AMPLIAMENTO**

Il piano regolatore comunale consente nuova volumetria. È in corso di studio un ampliamento (non ancora presentato in consiglio nei costi) per:

- 8 Camere esclusive con piscina privata
- Realizzazione di un centro benessere (1000 mq)
- Utteriori spazi wellness (1000 mq) secondo la domanda

Num. imm.: VINADIOTERME | BAGNI DI VINADIO SN | 12010 CUNEO

### Dati

<b>Prezzo dell'immobile</b>	16.000.000 €	<b>Numero civico</b>	SN
<b>Superficie commerciale</b>	3.000 m <sup>2</sup>	<b>CAP</b>	12010
<b>Bagni</b>	10	<b>Città</b>	CUNEO



TORINO · ALASSIO · DUBAI

**Via**

**BAGNI DI VINADIO**

---

## Dati

### Prezzi/Spese

Prezzo  
dell'immobile 16.000.000 €

### Superfici/Ambienti

Superficie  
commerciale 3.000 m<sup>2</sup>

Bagni 10

### Scheda tecnica

Condizione In progettazione

Classe energetica C

### Categoria

Genere Commerciale

Tipo di immobile Altre strutture  
ricettive

### Posizione geografica

Via BAGNI DI VINADIO

Numero civico SN

CAP 12010

Città CUNEO

### Risorsa termale e sviluppo cosmetico

Elemento distintivo della struttura è l'acqua termale sulfurea proveniente da sorgenti interne alla proprietà, con temperatura tra 50° e 75°C, tra le più calde d'Italia. L'acqua è riconosciuta dal Ministero della Salute ed è indicata per trattamenti di patologie artritiche, dermatologiche e respiratorie.

È già stato sviluppato uno studio e prototipo di linea cosmetica funzionale basata su questa acqua, con potenziale sviluppo commerciale collegato alla spa.

- prima edificazione nel XVI secolo, in seguito alla scoperta delle sorgenti
- Ampliamento principale intorno al 1850
- Ulteriori espansioni tra il 1970 e il 1990

La struttura è storicamente conosciuta a livello regionale e ha operato fino al 2011, quando la precedente proprietà ha interrotto l'attività per necessità di ristrutturazione, oggi in corso con nuovo concept wellness.



### POTENZIALITÀ DI SVILUPPO

#### Posizione alpina e accessibilità

Le Terme di Vinadio si trovano in Piemonte, in Valle Stura, a 1300 metri di altitudine, in contesto alpino di elevatissimo naturalistico.

La regione Piemonte, riconosciuta da Lonely Planet tra le top destinazioni mondiali, offre attrattori turistici di rilievo internazionale (Langhe, enogastronomia, outdoor, cultura).

#### Accessibilità:

- Aeroporto di Cuneo Levaldigi: circa 1 ora
- Aeroporto di Torino Caselle: poco oltre 2 ore
- Relativa prossimità a Liguria e Costa Azzurra





## Responsabile

**Sig. Giuseppe Seminara**

Telefono: +39 328 0667645

Cellulare: +39 328 0667645

E-Mail: [office@cpirealestate.it](mailto:office@cpirealestate.it)

### Nota legale

Non possiamo garantire l'accuratezza dei dati.

Questo documento è strettamente personale e non può essere condiviso senza il nostro esplicito permesso scritto.

Tutte le trattative devono avvenire esclusivamente tramite il nostro ufficio.

In caso di violazione di queste regole, ci riserviamo il diritto di richiedere un risarcimento pari all'importo della provvigione, senza alcuna eccezione.