Rif. 1171 – **AGRITURISMO LA VERNA** www.romolini.com/it/1171

AZIENDA AGRICOLA BIOLOGICA, AGRITURISMO IN VENDITA IN CASENTINO, TOSCANA

Bibbiena – Arezzo – Toscana



Superficie	Camere	Bagni	Piscina
5.085 m²	20+	23+	15 × 8 m

Terreno totale	Oliveto
211,1 ha	2.350 piante

Sulle colline del Casentino, a circa 500 m di altitudine e una posizione molto tranquilla e riservata, azienda agricola di 211 ha con agriturismo e allevamento in vendita. L'attività riscuote ottimo successo nel circuito turistico ricettivo (al 2025 si contavano 25 settimane occupate annualmente) con una clientela costituita in gran parte da individui europei e americani. La struttura è anche usata per matrimoni e si potrebbero aggiungere a questo meeting aziendali. Esiste comunque un notevole potenziale di sviluppo con la ristrutturazione e la rimessa in funzione delle stalle per i cavalli e di un rudere situato in posizione panoramica.

© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.
Piazza Torre di Berta n. 4, 52037 Sansepolcro (AR), Italia
Tel: +39 0575 788 948 – **Mail:** info@romolini.com

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 1171 – AGRITURISMO LA VERNA
TIPOLOGIA: azienda agricola biologica
CONDIZIONE: ristrutturato (2011-2012)
POSIZIONE: collinare, panoramica
ACCESSO: strada bianca (700 m)

SUPERFICI INTERNE: 5.085 metri quadrati
VANI: 40
CAMERE: 20+
BAGNI: 23+
ANNESSI: stalle, rudere

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, travi in legno a vista, pavimenti in cotto e parquet, centro benessere, giardino, piscina, rudere da ristrutturare, stalle per i bovini, area giochi per bambini

ESTERNI: 211,1 ettari
ULIVETO: 2.350 piante
GIARDINO: sì, ben curato
PISCINA: 15 × 8 m

ELETTRICITÀ: già collegata + impianto fotovoltaico (65 kW)
ACQUA: rete idrica comunale + sorgenti private
TELEFONO: già collegato
ADSL: sì
GAS: GPL
RISCALDAMENTO: radiatori + aria condizionata

CITTÀ PIÙ VICINE

Bibbiena (7 km; 10'), Poppi (15 km; 20'), Chiusi della Verna (20 km; 30'), Subbiano (25 km; 30'), Capolona (30 km; 35'), Stia (30 km; 40'), Pratovecchio (32 km; 40'), Arezzo (40 km; 45'), Anghiari (50 km; 1h), Sansepolcro (60 km; 1h 10'), Bagno di Romagna (60 km; 1h 15'), Città di Castello (70 km; 1h 20'), Cortona (75 km; 1h 20'), Firenze (85 km; 1h 35'), San Giovanni Valdarno (85 km; 1h 25'), Faenza (95 km; 1h 40'), Siena (120 km; 1h 55'), Perugia (125 km; 2h), Ravenna (125 km; 2h), Bologna (145 km; 2h 5'), Lucca (155 km; 2h 20'), Pisa (165 km; 2h 25'), Roma (255 km; 3h 10')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (90 km; 1h 40'), Perugia San Francesco (125 km; 2h), Bologna G. Marconi (145 km; 2h 5'), Pisa G. Galilei (165 km; 2h 25'), Rimini F. Fellini (175 km; 2h 20'), Roma Ciampino (255 km; 3h 10'), Roma Fiumicino (280 km; 3h 25')

© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.
Piazza Torre di Berta n. 4, 52037 Sansepolcro (AR), Italia
Tel: +39 0575 788 948 – **Mail:** info@romolini.com

AGRITURISMO LA VERNA

Sulle colline del **Casentino**, a circa 500 m di altitudine e una posizione molto tranquilla e riservata, **azienda agricola di 211 ha** con **agriturismo** e **allevamento** in vendita. L'attività riscuote ottimo successo nel **circuito turistico ricettivo** (al 2025 si contavano 25 settimane occupate annualmente) con una clientela costituita in gran parte da individui europei e americani. La struttura è anche usata per **matrimoni** e si potrebbero aggiungere a questo **meeting aziendali**. Esiste comunque un **notevole potenziale di sviluppo** con la ristrutturazione e la rimessa in funzione delle stalle per i cavalli e di un rudere situato in posizione panoramica.



La posizione dell'azienda è molto privata e per questo adatta per chi è alla ricerca di pace e tranquillità lontano dalla vita cittadina. I servizi sono tutti disponibili scendendo a valle nella città di **Bibbiena** (7km; 10') dove si trovano scuole di tutti i gradi, supermercati per le esigenze quotidiane e persino l'ospedale. Da qui è poi molto facile raggiungere sia **Arezzo** che **Firenze**.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

L'**agriturismo** (1.500 m², 20 camere e 23 bagni) è un grande edificio in pietra, dal tipico stile toscano, articolato su tre livelli fuori terra. Le zone comuni includono la reception, un ristorante con cucina professionale, sale relax per gli ospiti e un centro benessere (idromassaggio, bagno turco, sauna e zona fitness). La parte ricettiva include invece undici camere con bagno privato e sei appartamenti indipendenti:

- ***App. N°1***: soggiorno con cucina, camera e bagno;
- ***App. N°2***: soggiorno con cucina, sala lettura, due camere e tre bagni;
- ***App. N°3***: soggiorno con angolo cottura, due camere e due bagni;
- ***App. N°4***: soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno;
- ***App. N°5***: soggiorno, camera e bagno;
- ***App. N°6***: monolocale con bagno.

Il casolare è circondato da **8.500 m² di giardino** ben curato e organizzato in due sezioni principali. In alto si trova in giardino vero e proprio con alberi ad alto fusto ombreggianti, una tettoia che funge da espansione esterna per il ristorante e un comodo parcheggio per gli ospiti. La terrazza più in basso ospita invece la **piscina 15 × 8 m** e l'**area giochi esterna** per i più piccoli.

Completano la proprietà **vari edifici agricoli** (circa 2.700 m²) che includono una grande **stalla per i bovini** e una **stalla per i cavalli** (attualmente non sfruttata) e un **podere in rovina** (885 m²).

© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.
Piazza Torre di Berta n. 4, 52037 Sansepolcro (AR), Italia
Tel: +39 0575 788 948 – **Mail:** info@romolini.com

L'allevamento include al momento 10 vacche nutrici e 3 asini, molto interessanti anche da punto di vista didattico per visite guidate con gli ospiti.

L'approvvigionamento idrico è assicurato dall'**acquedotto comunale** ma la proprietà può contare anche su **due sorgenti interne** all'azienda e sulla possibilità di attingere acqua dal vicino **torrente**. Per l'elettricità è invece presente un **impianto fotovoltaico da 65 kW** che sopperisce a gran parte del fabbisogno energetico della proprietà, oltre a fornire corrente da immettere in rete per profitto. È attualmente al vaglio la possibilità di sfruttare i tetti degli edifici agricoli per l'installazione di ulteriori pannelli.

ESTERNI

La tenuta si estende in due blocchi distinti ma molto vicini per un totale di **211,1 ettari**, tutti in posizione collinare e con buona esposizione al sole. Di questi circa 8,5 ha sono occupati da un **oliveto** (2.350 piante in totale di varietà Frantoio e Leccino) parzialmente in produzione. Gli alberi di nuovo impianto (circa 1.600) entreranno in produzione alla fine del 2028. La coltivazione viene portata avanti con **metodo biologico certificato** e gli uliveti sono equipaggiati con impianto d'irrigazione a goccia.

I seminativi/pascolo occupano una parte consistente della tenuta (circa 34,5 ha) e sono perfetti per gli animali o per l'impianto di colture tipiche della zona. I boschi (circa 167,0 ha) sono invece da taglio con piani di 22/23 anni ed è stata recentemente fatta domanda per la **certificazione per la cattura dell'anidride carbonica** (CO_2).

© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.
Piazza Torre di Berta n. 4, 52037 Sansepolcro (AR), Italia
Tel: +39 0575 788 948 – **Mail:** info@romolini.com


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI®
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI®
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI®
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI®
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI®
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI®
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI®
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI®
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI®
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI®
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI®
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI®
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


SAUNA FINLANDESE
BENEFICI SAUNA
ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

VENITE A TROVARCI
SU INSTAGRAM

VISITA IL NOSTRO
CANALE YOUTUBE

AGENZIA ROMOLINI IMMOBILIARE S.R.L.

Piazza Torre di Berta n. 4

52037, Sansepolcro (AR), Toscana, Italia

www.romolini.com

www.vineyardswineries.com

(+39) 0575 788 948

info@romolini.com