

Rif. 2036 – **CASTELLETTO UMBRO**
[www.romolini.com/it/2036](http://www.romolini.com/it/2036)

## CASTELLETTO MEDIEVALE CON PISCINA IN VENDITA A UN'ORA DA ROMA, UMBRIA

Terni – Terni – Umbria


**Superficie**  
 3.036 mq

**Camere**  
 20

**Bagni**  
 16

**Terreno totale**  
 20,1 ha

**Piscina**  
 14 x 7 m

**Oliveto**  
 50 piante

Questo castelletto medievale si trova al confine tra Umbria e Lazio, non lontano da un caratteristico borgo medievale. La proprietà (oltre 2.300 mq in totale) si compone del castelletto (6 camere per gli ospiti) con centro benessere, un ristorante, tre villette (14 camere, attualmente usate dai proprietari), la stalla per gli animali (350 mq) e un grande capannone per gli attrezzi (1.200 mq). Tutto attorno, la tenuta si stende su circa 20,1 ettari di terra e dispone di un piccolo oliveto.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2036 – CASTELLETTO UMBRO

**TIPOLOGIA:** azienda agricola con castelletto, attualmente usato come agriturismo

**CONDIZIONE:** ristrutturato

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** strada bianca (800 m)

**SUPERFICI INTERNE:** 3.036 metri quadrati

**VANI:** 40+

**CAMERE:** 20

**BAGNI:** 16

**ANNESI:** ristorante, capannone, stalle, villette, ruderi

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra, travi in legno, pavimenti in cotto originali, camini, colonne in pietra, infissi in legno, centro benessere, altana panoramica, loggia, ristorante, piscina, solarium in tufo locale, progetto per impianto fotovoltaico, stalla per gli animali, piccolo oliveto, piantagione di bambù, molto vicina allo svincolo A1 di Orte

**TERRENO:** 20,1 ettari

**GIARDINO:** sì, attorno al castelletto e al ristorante

**PISCINA:** 14 x 7 m

**ELETTRICITÀ:** già collegata + progetto per impianto fotovoltaico (96 kW)

**ACQUA:** pozzo privati (con depuratore a osmosi)

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** GPL

**RISCALDAMENTO:** radiatori + aria condizionata

## CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (4km; 5'), Orte (7km; 10'), Amelia (17km; 25'), Caprarola (37km; 45'), Terni (37km; 30'), Viterbo (38km; 35'), Orvieto (43km; 45'), Bolsena (63km; 1h), Todi (68km; 55'), Roma (72km; 50'), Montepulciano (102km; 1h 25'), Perugia (106km; 1h 15'), Assisi (108km; 1h 25'), Siena (153km; 1h 50'), Firenze (210km; 2h 10')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (107km; 1h 15'), Roma Fiumicino (111km; 1h 10'), Roma Ciampino (98km; 1h 15'), Firenze A. Vespucci (213km; 2h 20'), Pisa G. Galilei (274km; 3h), Bologna G. Marconi (295km; 3h 15')



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## CASTELLETTO UMBRO

Questo **castelletto medievale** si trova al confine tra **Umbria** e **Lazio**, non lontano da un caratteristico borgo medievale. La proprietà (oltre 2.300 mq in totale) si compone del **castelletto** (6 camere per gli ospiti) con **centro benessere**, un **ristorante**, **tre villette** (14 camere, attualmente usate dai proprietari), la stalla per gli animali (350 mq) e un grande capannone per gli attrezzi (1.200 mq). Tutto attorno, la tenuta si stende su circa **20,1 ettari** di terra e dispone di un **piccolo oliveto** (50 piante). L'azienda si trova lungo il cosiddetto **Cammino della Luce**, un suggestivo percorso analogo a quello di Santiago, che collega le città di Roma e Aquileia.

I servizi sono tutti disponibili nel vicino paese (4km; 5') e la proprietà si raggiunge tramite una **strada bianca** in ottimo stato (circa 800 m). La posizione dell'immobile è strategica e molto interessanti sono i numerosi snodi che possono essere facilmente raggiunti dalla proprietà. L'**autostrada A1** si trova infatti a soli 8 km dall'azienda e da qui si possono imboccare le varie arterie come la SS79 che collega Rieti e Terni, la **E45** che verso nord esce dall'Italia collegando l'Europa dalla Sicilia alla Finlandia, e la **SS675** che (attualmente in costruzione) si ricongiungerà all'Autostrada Tirrenica.

Allo stesso modo, la **stazione ferroviaria di Orte** è uno degli scali principali del centro Italia. Da qui Roma si raggiunge in meno di mezz'ora di treno, Firenze in poco più di un'ora e mezza. Molto comodo è anche il servizio FL1 verso l'aeroporto di Roma Fiumicino.

Tra i siti turistici più interessanti nelle vicinanze meritano menzione i santuari di Assisi e Cascia, la cascata delle Marmore e la Valle del Nera, i siti etruschi della Tuscia (Tuscania, Tarquinia, Sutri..) e le bellissime città medievali di Umbria e Lazio (Todi, Spoleto, Civita di Bagnoregio, Amelia, Orvieto...).

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **castelletto** (400 mq, 6 camere e 6 bagni), ristrutturato di recente, si snoda su tre piani. Al piano terra si trova il grande centro benessere che ospita piscina idromassaggio, sauna, doccia emozionale, sala massaggi, due spogliatoi e bagno. Ai piani superiori, accessibili tramite la scala in pietra che porta direttamente al primo livello, si trovano sei accoglienti camere matrimoniali con bagno en-suite. Una scala dal disimpegno del secondo piano conduce infine alla torretta, dove è stata creata una romantica sala ristorante per due con vista sulla campagna circostante.

L'edificio è stato ristrutturato di recente per preservarne intatto il fascino che deriva da secoli di storia. La fortezza ha una pianta molto semplice, di forma quadrata, ed è caratterizzato dai tipici muri in pietra. Le grandi finestre ad arco testimoniano l'avvenuta conversione della fortezza in una villa privata in un momento della sua storia, dato che i castelli tendevano ad avere finestre piccole per trattenere meglio il calore e per fornire ai difensori un riparo efficace. All'interno, l'edificio presenta ancora i pavimenti in cotto originali e le travi in legno, mentre i bagni sono stati interamente rivisti per adeguarli agli standard attuali e fornire agli ospiti il massimo del comfort.

Di fronte al castello si trova il **ristorante** (260 mq, 2 bagni), costruito di recente ma rifinito con pietre locali e travi in castagno così modo da ricordare gli edifici rustici delle campagne umbre. All'interno, una grande sala per gli ospiti è decorata da un grande camino a parete, mentre sul retro dell'edificio si trovano la cucina professionale, una dispensa, un grande ripostiglio, un ufficio e i bagni a uso degli ospiti.

Sul grande piazzale situato lateralmente al ristorante si trovano poi **tre villette** (120 mq l'una con 30 mq di veranda, per totali 14 camere e 8 bagni): ogni edificio è diviso in due appartamenti indipendenti, ognuno composto a sua volta da almeno due camere, zona giorno con angolo cottura, due bagni e loggiato esterno (15 mq). Queste strutture sono attualmente usate dai





**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

proprietari privatamente e non affittate agli ospiti, ma sarebbe comunque possibile usare parte delle camere per aumentare la capacità ricettiva dell'agriturismo.

A breve distanza dal complesso, in posizione defilata, si trova un grande **capannone** (1.200 mq) che viene attualmente usato per mettere al riparo gli attrezzi e i mezzi usati nella conduzione delle attività agricole. Il vecchio tetto dell'edificio è in corso di sostituzione e con l'occasione verrà installato anche un **impianto fotovoltaico da 96 kW** con **18 batterie di accumulo** che garantiranno totale indipendenza energetica alla proprietà, nonché la rivendita di circa il 30% dell'energia prodotta.

Completa la proprietà un altro grande **capannone** (350 mq) dove sono allevati maiali, vitelli, pecore, capre, polli, galline e papere.

Inoltre, all'interno della proprietà si trovano un **casale diruto** (276 mq, ampliabile fino a 376 mq), un **casolare** (40 mq, ampliabile fino a 140 mq) e cinque **stallini** (per totali 150 mq).

Il nuovo piano regolatore ha inoltre aperto la strada all'ampliamento della proprietà per circa 1.000 mq aggiuntivi.

## ESTERNI

Di fronte al ristorante, non lontano dal castello, il complesso dispone di una **piscina 14 x 7 m** circondata da un grande solarium in tufo locale che, grazie alla sua posizione e a un sistema di illuminazione molto efficace, può essere comodamente usato per ospitare eventi assieme al ristorante.

Tutto attorno, l'azienda agricola si stende su una superficie totale di **20,1 ettari**. Un **piccolo oliveto** (circa 50 piante) permette di produrre olio per uso privato, mentre su un ettaro circa della proprietà è stata realizzata qualche anno (2019) fa una piantagione di bambù gigante che dovrebbe entrare in produzione nel giro di un paio d'anni (2024 circa), con un potenziale reddito annuo di € 40.000.

Dettaglio importante è che circa 5,0 ettari di terreno rientrano nel nuovo piano regolatore comunale e prevedono la realizzazione di ulteriore cubatura a uso della struttura.









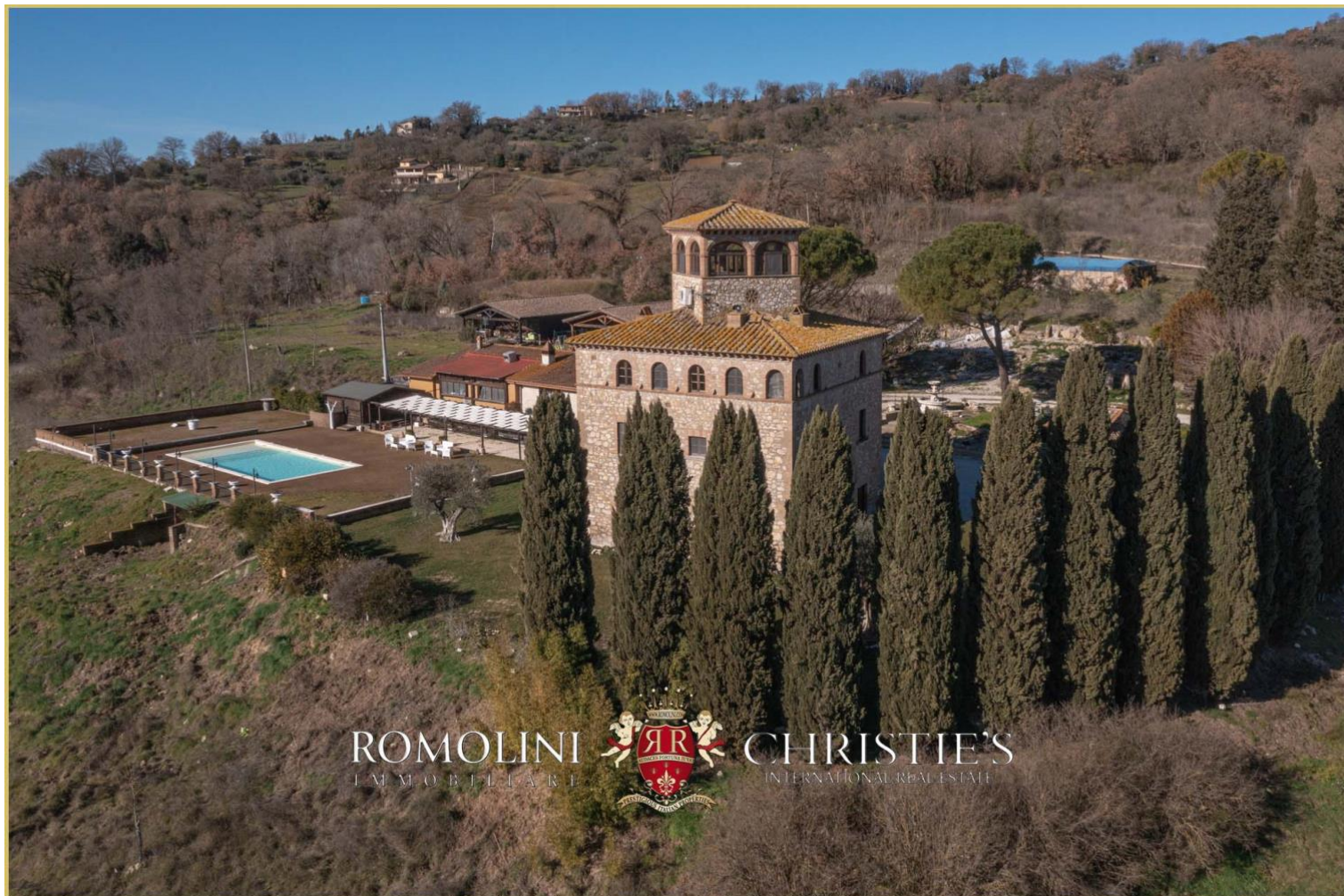
















































































































ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

VENITE A TROVARCI  
SU INSTAGRAM

VISITATE IL NOSTRO  
CANALE YOUTUBE

AGENZIA ROMOLINI IMMOBILIARE S.R.L.

Piazza Torre di Berta n. 4  
52037, Sansepolcro (AR), Toscana, Italia

(+39) 0575 788 948

[www.romolini.com](http://www.romolini.com)

[info@romolini.com](mailto:info@romolini.com)