



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Rif. 2111 – CASALE FORESTE CASENTINESI

CASALE RISTRUTTURATO IN VENDITA NEL PARCO NAZIONALE DELLE FORESTE CASENTINESI

Pratovecchio Stia – Arezzo – Toscana

www.romolini.com/it/2111



Superficie
950 mq

Camere
10

Bagni
13

Terreno totale
10,0 ha

Nel cuore del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, all'interno di un'area protetta di rara bellezza non lontano da Poppi, tenuta di 10,0 ettari con casali attualmente operativa come agriturismo. La proprietà (950 mq, 10 camere e 13 bagni), costituita da due edifici ristrutturati, può ospitare facilmente fino a 35 persone, che troveranno nella tenuta un accogliente ristorante, un paesaggio incontaminato e tutti i servizi necessari a breve distanza.



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2111 – CASALE FORESTE CASENTINESI

TIPOLOGIA: tenuta con agriturismo

CONDIZIONE: ristrutturato (2000 e 2007)

POSIZIONE: montagna, panoramica

ACCESSO: strada bianca (300 m)

COMUNE: Pratovecchio Stia

PROVINCIA: Arezzo

REGIONE: Toscana

SUPERFICI TOTALI: 950 metri quadrati

CAMERE: 10

BAGNI: 13

ANNESSI: dependance

CARATTERISTICHE: muri in pietra, cornici in pietra serena, travi e assito in legno, pavimenti in legno e cotto, loggia pavimentata, ristorante, stalla per i cavalli, frutteto, orto irriguo, coltivazione di zafferano, osservatorio faunistico

TERRENO: 10,0 ettari

GIARDINO: sì, ben curato attorno agli edifici

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: sorgente naturale

TELEFONO: già collegato

ADSL: no

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (4km; 5'), Poppi (17km; 20'), Bibbiena (22km; 25'), Chiusi della Verna (40km; 50'), Rignano sull'Arno (44km; 1h), Arezzo (51km; 55'), Firenze (61km; 1h 30'), Anghiari (64km; 1h 10'), Montevarchi (67km; 1h 20'), Cortona (83km; 1h 40'), San Gimignano (107km; 2h 10'), Pienza (110km; 1h 50'), Siena (121km; 2h)

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze Vespucci (79km; 1h 30'), Bologna Marconi (137km; 2h 10'), Pisa Galilei (140km; 2h 10'), Roma Ciampino (280km; 3h 10'), Roma Fiumicino (298km; 3h 15')



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

CASALE FORESTE CASENTINESI

La proprietà è ubicata in un **Sito di Interesse Comunitario** (SIC) all'interno del **Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi** a 660 m s.l.m. Il Parco è stato istituito circa 25 anni fa in un territorio coperto da boschi e praterie di così grande valore naturalistico ed ecologico da meritarsi il più alto grado di protezione che l'Unione Europea riconosce ai suoi territori. La valorizzazione avvenuta in questi anni ha ottenuto riconoscimenti internazionali di prestigio che rendono unica l'area nel panorama europeo. In particolare riceve ogni anno il **Diploma europeo per la conservazione della natura** per la gestione della Riserva Integrale di Sasso Fratino da ormai molti anni: le sue faggete sono **Patrimonio dell'Umanità UNESCO** e quest'anno il parco ha ricevuto la massima certificazione ambientale per le aree protette del mondo rientrando nella **Green List** dell'IUCN.

Un piccolo paese (4km; 5') dispone di tutti i servizi necessari e dalla proprietà è molto facile muoversi per tutta la **Toscana** (Poppi, Chiusi della Verna, Arezzo, Firenze, Anghiari, Cortona, San Gimignano, Siena...) in non più di due ore.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

L'edificio rurale, situato all'interno dei confini del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, è stato costruito nella **seconda metà dell'Ottocento** (la chiave di volta dell'ingresso al primo piano indica la data del 1878) su un'antica preesistenza risalente all'XI secolo e consistente nell'antico Oratorio di Sant'Egidio a Gaviserre spostato nel Settecento "per comodo del popolo" nell'attuale Chiesa di Sant'Egidio. Parte dell'antica muratura è ancora individuabile sullo spigolo nord-ovest della costruzione. L'edificio è censito nel catasto leopoldino. Acquistato dall'attuale proprietario nel 1989 dal Monastero delle Monache Camaldolesi di Pratovecchio, l'edificio è stato integralmente ristrutturato per uso agrituristico nell'anno 2000 nel pieno rispetto delle sue proprie caratteristiche costruttive e dei tipi architettonici della zona.

La costruzione si sviluppa su tre piani con murature in pietra a vista e cornici in pietra serena alle aperture. I solai sono realizzati con travi e assito in legno. Il tetto con copertura in tegole marsigliesi è a padiglione con struttura portante ad arcaretti e correnti con tavolato, su capriate in legno.

Nella parte ovest della casa al piano terreno sono presenti l'originale cucina con camino, due bagni e una cantina. Nella parte est sono invece presenti una stalla con sei box per cavalli, un magazzino e a nord un garage seminterrato a uso del proprietario. Al primo piano nella parte occidentale si trova l'appartamento della famiglia del titolare, mentre quella orientale è ad uso agrituristico con accesso dal lato nord. Alla parte agrituristica si accede attraverso una loggia aperta di circa 50 mq. Nell'ingresso si trovano un locale adibito a direzione, la scala di accesso al secondo piano, e l'ingresso della grande sala da pranzo. Allo stesso piano si trova la cucina del ristorante, con la dispensa e un bagno di servizio. Il secondo piano è riservato alle camere e ai bagni per gli ospiti dell'agriturismo. La soffitta a cui si accede con scala a pioli è in parte abitabile.

Nel complesso è presente anche un annesso rurale adibito all'uso esclusivo dell'agriturismo ricavato in un antico essiccatoio per le castagne in pietra a vista ristrutturato con gli stessi accorgimenti dell'edificio principale. Al piano terreno si accede da un arco a tutto sesto in cotto che conduce al soggiorno, da cui si accede ad una piccola cucina, ad una camera matrimoniale con bagno e alla scala che porta al primo piano. A monte è stato ricavato un vano cantina seminterrato con un bagno per uso esterno.

Al primo piano vi sono due camere, ciascuna con il proprio bagno, che danno su un terrazzo aperto. Le camere hanno travi, correnti e scempiato in pianelle lavorate a mano a vista, secondo la migliore tradizione toscana. La copertura in coppi e tegole è a tre falde seguendo una preziosa tradizione della montagna.



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

ESTERNI

La superficie dei terreni agricoli è di circa **10,0 ettari**, ripartiti tra bosco misto (2,0 ha) e prati (8,0 ha). Tra questi ultimi ci sono due appezzamenti recintati (con reti da 1,80 e 2,30 m) di poco meno di un ettaro ciascuno. Uno di questi appezzamenti veniva usato per l'acclimatazione delle lepri da ripopolamento ma è ormai in disuso da qualche anno. Il secondo è attualmente in uso come coltivazione biologica di alberi da frutto di antiche cultivar casentinesi, configurandosi come banca genetica di specie dalle caratteristiche uniche.

La parte più in piano del terreno è dedicata alla coltivazione dello **zafferano biologico** per una superficie di circa 1.000 mq, mentre 500 mq sono di **orto irriguo**.

A nord dell'edificio, dove si trova l'ingresso alla parte agritouristica, si estende un prato pascolo di circa un ettaro che valorizza il paesaggio agricolo dando ampio respiro all'agriturismo. Su questo prato si trova un osservatorio faunistico voluto dal Parco Nazionale data la frequente presenza di cervi e daini fotografabili. Gli stessi avvistamenti si possono ovviamente effettuare dalla loggia di accesso all'agriturismo. Nella parte alta del prato è stata realizzata in pietra una vasca per la riproduzione degli anfibi, anch'essa voluta dal Parco Nazionale nell'ambito del progetto zone umide per i Siti di Interesse Comunitario in cui il podere ricade.

Il bosco, nei due ettari così classificati, è di tipo misto con carpino, roverella e ontano che non è stato tagliato negli ultimi 20 anni e può nuovamente essere sottoposto a ceduazione.

L'ATTIVITÀ AGRITURISTICA

L'agriturismo è autorizzato per trentacinque posti letto e può servire pasti e bevande. Le camere sono nove di cui quattro con bagno interno e cinque con bagno esterno. Delle quattro con bagno interno tre si trovano nell'annesso ristrutturato, utilizzabile anche come casa autonoma, e una nell'edificio principale. Delle cinque camere con bagno esterno quattro si trovano al secondo piano della casa principale, ciascuna con un suo bagno esterno, e una al piano terreno. Questo tipo di disposizione delle camere consente un'utenza differenziata, dalla tradizionale coppia in camera matrimoniale con bagno, ai gruppi sia di famiglie che individuali. Per i gruppi sono particolarmente indicate le grandi camere al primo piano dell'edificio principale che hanno da quattro a otto posti letto l'una permettendo di riservare una parte dell'agriturismo all'ospitalità del gruppo senza disturbare gli altri ospiti. Questa caratteristica ha permesso alla struttura di lavorare con gruppi organizzati di escursionisti, con scolaresche, campi estivi per bambini... oltre che con il normale turismo di coppia e familiare.

L'utenza che si rivolge all'agriturismo è particolarmente sensibile agli aspetti ambientali e naturalistici del Parco Nazionale. Questa tipologia di ospite si è dimostrata rispettosa della struttura e dei suoi operatori e apprezza insieme la conduzione familiare e informale e la cucina locale genuina e tradizionale. Questo tipo di turismo viene attirato dal taglio dato alla comunicazione promozionale che è sobria e sottolinea soprattutto la valenza ambientale del luogo. L'agriturismo è infatti ubicato in una zona strategica rispetto ai sentieri segnati del Parco Nazionale, alcuni dei quali passano proprio dal podere e consentono escursioni di poche ore, portando a scoprire caratteri storici e ambientali del paesaggio agricolo dell'Appennino toscano, o escursioni di un'intera giornata che giungono ai vasti panorami su Romagna e Toscana dei crinali e della più alta vetta del Parco, il Monte Falterona a 1.654 metri.



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





ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI  CHRISTIE'S
IMMOBILIARE INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  CHRISTIE'S
IMMOBILIARE 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

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

info@romolini.com

