



Rif. 2208 – **VILLA SERENA**

## **VILLA STORICA IN VENDITA NON LONTANO DA LUCCA, TOSCANA**

**Lucca – Lucca – Toscana**

[www.romolini.com/it/2208](http://www.romolini.com/it/2208)



**Superficie**  
2.225 mq

**Camere**  
15+

**Bagni**  
9+

**Giardino**  
6.000 mq

Questa villa signorile si trova sulle colline che circondano Lucca, in posizione panoramica con vista sulla Valle del Serchio. Il complesso (2.225 mq) conta vari edifici, in parte da ristrutturare, che potrebbero essere facilmente convertiti in appartamenti per l'accoglienza dei ospiti. Quanto a esterni, la villa è circondata da circa 7.000 mq di giardino con piante esotiche e da frutto, il tutto cinto da un muro in pietra che garantisce privacy e sicurezza.



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2208 – VILLA SERENA

**TIPOLOGIA:** villa signorile dell'Ottocento

**CONDIZIONE:** parzialmente ristrutturata

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** strada asfaltata

**SUPERFICI INTERNE:** 2.225 metri quadrati

**CAMERE:** 15+

**BAGNI:** 9+

**CARATTERISTICHE:** villa storica, pavimenti in marmo, affreschi originali, tempietto, travi in legno, muri in pietra, giardino con piante esotiche, camini originali, modanature, vista panoramica, edifici da ristrutturare, possibilità di acquistare il vicino casale e un terreno agricolo, edificio non vincolato da Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio

**TERRENO:** 7.000 metri quadrati

**GIARDINO:** 6.000 metri quadrati (ben curato)

**PISCINA:** no, ma possibile

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** rete idrica comunale

**TELEFONO:** da collegare

**ADSL:** sì

**GAS:** GPL

**RISCALDAMENTO:** da collegare

## CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (2km; 5'), Lucca (11km; 20'), Pisa (29km; 40'), Forte dei Marmi (46km; 50'), Livorno (59km; 1h), San Gimignano (81km; 1h 45'), Firenze (82km; 1h 20'), Volterra (84km; 1h 45'), Colle di Val d'Elsa (122km; 1h 30'), Monteriggioni (130km; 1h 35'), Siena (146km; 1h 50'), Montalcino (184km; 2h 30'), Montepulciano (187km; 2h 15')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Pisa Galilei (46km; 45'), Firenze Vespucci (74km; 1h), Bologna Marconi (156km; 1h 50'), Genova Colombo (176km; 2h 15'), Roma Ciampino (365km; 3h 50'), Roma Fiumicino (379km; 3h 50')

## VILLA SERENA

Questa **villa signorile** si trova sulle colline che circondano **Lucca**, in posizione panoramica con vista sulla **Valle del Serchio**. Il complesso (2.225 mq) conta vari edifici, in parte da ristrutturare, che potrebbero essere facilmente convertiti in appartamenti per l'accoglienza dei ospiti. Quanto a esterni, la villa è circondata da circa **7.000 mq di giardino** con piante esotiche e da frutto, il tutto cinto da un muro in pietra che garantisce privacy e sicurezza.

La proprietà si trova non lontana da un paese che offre tutti i servizi (2km; 5') e dal centro storico di Lucca (11km; 20'). Dalla villa si possono poi raggiungere comodamente molte delle città d'arte più note della **Toscana** (Pisa, Forte dei Marmi, San Gimignano, Firenze, Siena, Montepulciano...).

## DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

La **villa signorile** (1.500 mq) è strutturata su quattro piani. Al piano seminterrato si trovano le vecchie cantine dove venivano conservati olio e vino. I piani superiori ospitano, in totale, ventinove stanze tra saloni, sale da pranzo e camere, nove bagni (sette dei quali con vasca) e quattro cucine (inclusa una storica, non più in uso ma molto interessante, al piano terra). L'edificio presenta due ingressi principali sui lati est e ovest, un ingresso secondario sul lato nord e due porte-finestre sul lato sud. Una scala esterna permette invece di accedere indipendentemente ai piani primo e secondo, con possibilità di creare all'interno della villa fino a cinque appartamenti indipendenti.

Dettaglio importante è che la villa non risulta vincolata dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio, garantendo una maggiore libertà per eventuali lavori e interventi.

La **casa del contadino** (325 mq), da ristrutturare, si distribuisce su due piani nel classico layout rurale con magazzino al piano terra e l'abitazione al piano primo. L'edificio ospita anche una **capella privata**, situata all'angolo e accessibile indipendentemente dall'esterno.

La vecchia **limonaia** (130 mq) era usata in passato per mettere al riparo le piante in inverno e dispone di una veranda aperta verso la strada e di una rimessa per i mezzi.

All'interno del muro che cinge la proprietà si trovano poi una serie di altri edifici secondari, nello specifico un **granaio** (150 mq), il vecchio **lavatoio** (25 mq) con pompa per il prelievo di acqua dal vicino torrente, un **tempio** (70 mq) con terrazza panoramica e porticato, il vecchio **pollaio** (10 mq) e alcuni edifici di servizio (15 mq).

## STATO E FINITURE

La villa è databile agli **inizi dell'Ottocento** (il tempio riporta la data 1813) ma le fondamenta su cui sorge l'edificio sono molto più antiche, risalenti almeno all'XI secolo. Nel 1836 la famiglia curò una prima ristrutturazione per convertire l'intero edificio a residenza privata e un ultimo, sostanziale restauro è stato effettuato negli anni Sessanta. È interessante notare che negli ultimi duecento anni la villa è rimasta sempre nei possedimenti della stessa famiglia.

La villa è in buone condizioni, sia strutturalmente sia esteticamente, ma necessita comunque di alcuni interventi di pulitura e ammodernamento. Le finiture sono quelle che tipicamente ci si aspetta di trovare negli edifici signorili della Lucchesia che presentano normalmente pavimenti in marmo decorati, pareti abbellite da stucchi e architetture *trompe-l'œil*, soffitti affrescati con motivi barocchi e/o neoclassici e grandi finestre che rischiarano gli ambienti.

Tutti gli annessi, di natura rurale e in disuso ormai da diversi anni, necessitano di sostanziali interventi di recupero, ristrutturazione e ammodernamento prima di essere fruibili e utilizzabili. Questi presentano finiture più rustiche come pavimenti in cotto, camini in pietra e travi in legno, nel tipico



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

stile contadino toscano.

## ESTERNI

Il **giardino** della villa (circa 6.000 mq), cinto interamente da un muro, si dispone su due livelli e ospita piante medicinali, da frutto ed esotiche tra cui palme da dattero, acero canadese, camelia, rosa antica, glicine, tiglio, leccio, quercia, platano, arancio, limone, ulivo, sambuco e bosso. La villa dispone anche di alcune **piante di ulivo** (circa 15), che vengono tutt'ora impiegate per la produzione di olio extravergine d'oliva. Questa parte del terreno (circa 1.000 mq) si trova appena fuori dal muro di cinta del complesso.

## USO E POTENZIALITÀ

Il complesso immobiliare, in virtù delle considerevoli dimensioni e dell'organizzazione interna degli spazi, è molto adatto sia come residenza privata sia come attività ricettiva. Idealmente si potrebbe dividere la villa in più appartamenti da affittare, oppure tenere l'edificio come casa privata affittando allo stesso tempo gli altri immobili (una volte ristrutturati e ammodernati).

Se interessati, nelle vicinanze della villa e separati solo da una strada, sono disponibili altri due corpi da acquistare con trattativa separata. Il primo elemento è un vecchio **casale con granaio e torre** (tutto da ristrutturare) circondati da 1.300 mq di terreno tra cortili e seminativo. Il secondo blocco è invece costituito da un **terreno agricolo di 4.200 mq** dove sono già presenti alcuni ulivi e ampie porzioni di seminativo.



WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE





WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE





WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

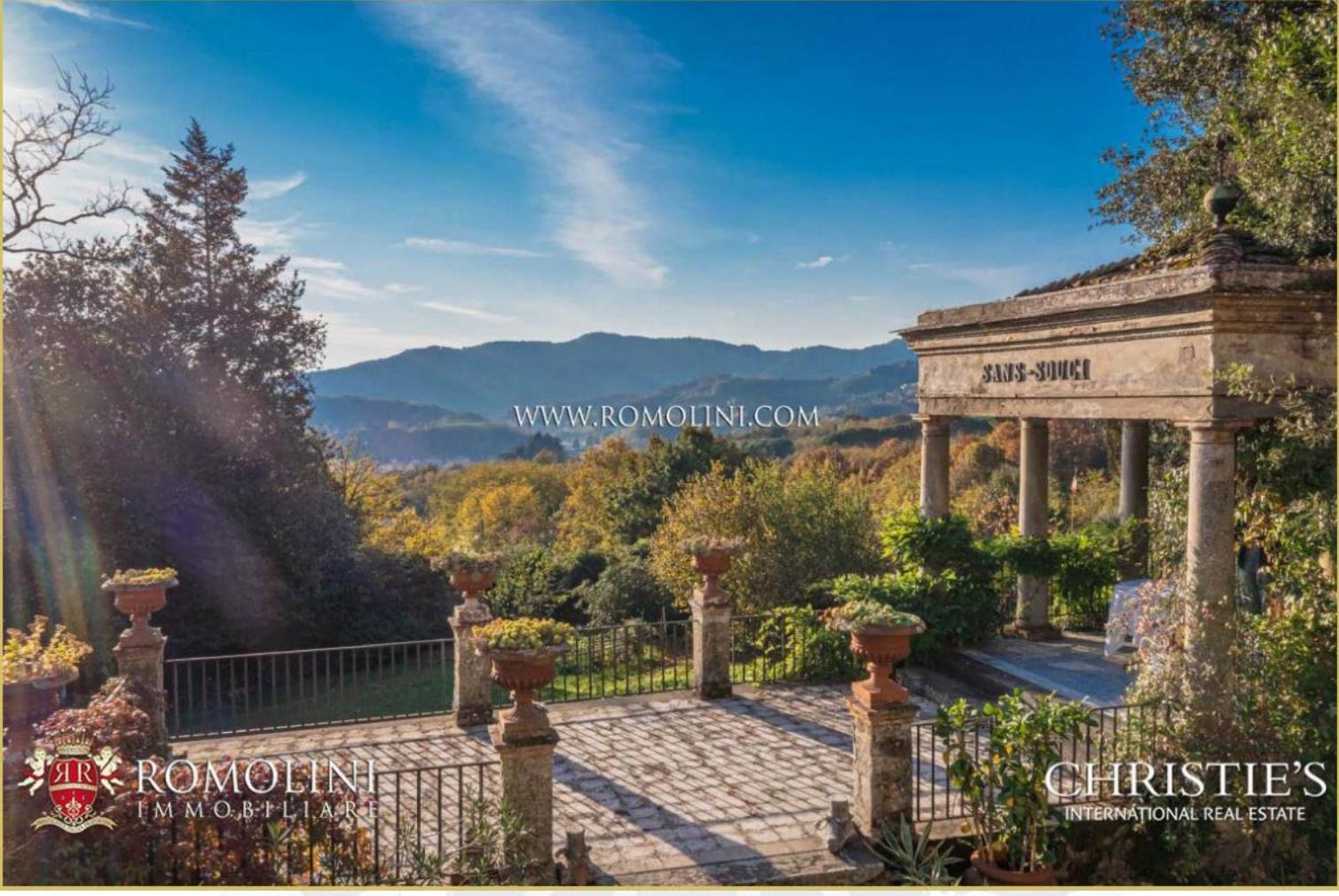


WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

 CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

 CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE





WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

WWW.ROMOLINI.COM

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

WWW.ROMOLINI.COM

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE







WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.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



WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE