



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Rif. 2347 – **CASTELLO SAN MINIATO**

## TENUTA CON VILLA PADRONALE E VIGNETO IN VENDITA TRA PISA E FIRENZE, TOSCANA

San Miniato – Pisa – Toscana

**VEDI SUL SITO**



**Superficie**  
1.883 mq

**Camere**  
9+

**Bagni**  
6+

**Terreno totale**  
20,8 ha

**Vigneto**  
10,0 ha

**Oliveto**  
4,0 ha

A metà strada tra Pisa e Firenze, non lontano da San Miniato, borgo rurale con villa padronale e annessi. La proprietà (oltre 1.800 mq) ruota attorno a una villa cinquecentesca, ristrutturata e in ottime condizioni, che potrebbe fungere sia da abitazione privata che da casa vacanze. Gli annessi agricoli permetterebbero di riavviare la produzione di vino e olio se interessati. Il terreno di 20,8 ettari include un vigneto (10,0 ha) e un oliveto (4,0 ha), al momento affittati a terzi.

© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.

Via Trieste n. 10/c, 52031 Anghiari (AR), Italia

Tel: +39 0575 788 948 – Fax: +39 0575 786 928 – Mail: [info@romolini.com](mailto:info@romolini.com)



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2347 – CASTELLO SAN MINIATO

**TIPOLOGIA:** borgo con villa padronale

**CONDIZIONI:** ristrutturato (in buona parte)

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** ottimo, strada asfaltata

**SUPERFICI INTERNE:** 1.883 metri quadrati

**VANI:** 24

**CAMERE:** 9+

**BAGNI:** 6+

**ANNESSI:** vari edifici abitativi e agricoli

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra, travi in legno, pavimenti in cotto, bugnato, merlatura, cappella gentilizia, cantina di vinificazione, impianto di allarme e videosorveglianza, vigneto, oliveto

**TERRENO:** 20,8 Ettari

**VIGNETO:** 10,0 ettari

**OLIVETO:** 4,0 ettari

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** no

**ELETTRICITÀ:** già collegata + impianto fotovoltaico (19,5 kW)

**ACQUA:** rete idrica comunale + pozzo artesiano (irrigazione)

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** GPL

**RISCALDAMENTO:** pompa di calore + aria condizionata + caldaia a pellet

## CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (4km; 5'), Empoli (13km; 25'), Pontedera (26km; 30'), San Gimignano (39km; 50'), San Casciano in Val di Pesa (39km; 40'), Pistoia (42km; 55'), Volterra (48km; 1h), Firenze (49km; 1h) Pisa (51km; 50'), Lucca (52km; 1h), Siena (74km; 1h 10'), Viareggio (78km; 1h 10'), Forte dei Marmi (81km; 1h 15'), Montalcino (112km; 1h 50'), Arezzo (119km; 1h 30'),

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Pisa G. Galilei (48km; 40'), Firenze A. Vespucci (42km; 40'), Bologna G. Marconi (131km; 1h 35'), Grosseto C. Baccarini (177km; 2h), Genova C. Colombo (211km; 2h 35'), Roma Ciampino (330km; 3h 30'), Roma Fiumicino (343km; 3h 35')

© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.

Via Trieste n. 10/c, 52031 Anghiari (AR), Italia

Tel: +39 0575 788 948 – Fax: +39 0575 786 928 – Mail: [info@romolini.com](mailto:info@romolini.com)





**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## CASTELLO SAN MINIATO

A metà strada tra **Pisa** e **Firenze**, non lontano da **San Miniato**, **borgo** rurale con **villa padronale** e annessi. La proprietà (oltre 1.800 mq) ruota attorno a una **villa cinquecentesca**, ristrutturata e in ottime condizioni, che potrebbe fungere sia da abitazione privata che da casa vacanze. Gli annessi agricoli permetterebbero di riavviare la produzione di vino e olio se interessati. Il terreno di **20,8 ettari** include un **vigneto** (10,0 ha) e un **oliveto** (4,0 ha), al momento affittati a terzi.

La proprietà è raggiungibile tramite una comoda strada asfaltata e dispone di tutti i servizi nel vicino paese (4km; 5'), mentre città come Pisa, Firenze e Lucca sono tutte a meno di un'ora di auto.

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa** (528 mq, 5 camere e 4 bagni) si snoda su tre piani. Al livello terra si trovano i locali di rappresentanza, costituiti da quattro grandi sale caratterizzate da travi in legno e pavimenti in cotto. Sul lato occidentale del piano trovano poi posto la cucina con la grande sala da pranzo formale e una camera con bagno alla fine del corridoio. Salendo al piano nobile si arriva a un pianerottolo che conduce da un lato a una camera con bagno privato e dall'altro a un salotto centrale. Da qui si passa a due camere con bagno condiviso e a una sala lettura che porta a sua volta all'ultima camera con bagno privato. All'ultimo piano, nel sottotetto, si trovano le soffitte dell'edificio, parzialmente abitabili e utilizzabili come sale giochi e/o camere aggiuntive.

L'edificio risale al XVI secolo, ma l'aspetto attuale è di stampo chiaramente ottocentesco: in questo periodo furono infatti aggiunte le merlature romantiche e le cornici in bugnate in finta pietra. L'edificio rimase abitato con costanza fino alla fine dell'Ottocento, quando la villa veniva usata come meta estiva dalla famiglia. Gli attuali proprietari si impegnarono in un grande lavoro di ristrutturazione nel 1973 per riportare l'edificio al suo fasto originario.

A livello di impiantistica, la villa è dotata di comfort moderni e misure di sicurezza che garantiscono tranquillità, incluso allarme perimetrale/volumetrico e sei telecamere di sorveglianza. L'impianto elettrico può contare su **pannelli fotovoltaici** (19,5 kW) e un gruppo elettrogeno alimentato a diesel. Il condizionamento dei locali è garantito da sei climatizzatori a pompa di calore.

Accanto alla villa, distribuite attorno all'edificio, ci sono la vecchia **cantina di vinificazione** (109 mq), un locale adibito a **rimessa con magazzino** (60 mq), la **cappella gentilizia** (60 mq) e, addossata a essa, una **dependance** (122 mq, 2 camere e 1 bagno) su due piani composta da zona giorno, due camere e bagno.

A breve distanza dalla villa, oltre la cappella, si trova poi la vecchia fattoria. Al piano terra trovano posto una serie di **grandi magazzini agricoli** (250 mq), in passato destinati al ricovero delle bestie e delle attrezzature agricole. L'edificio potrebbe essere ancora usato a scopo agricolo, oppure riconvertito in altra destinazione previa verifica con le autorità competenti. Al piano primo, invece, si trova l'**appartamento dei custodi** (104 mq, 2 camere e 1 bagno) composto di grande zona giorno con terrazza e cucina a vista, ripostiglio, due camere e bagno.

A sudovest del complesso è stata costruita una **cantina interrata** (650 mq), un nuovo edificio attualmente non utilizzato ma facilmente riattivabile in caso di necessità.

## ESTERNI

La tenuta copre, nella sua interezza, circa **20,8 ettari** distribuiti tutti attorno al castello e separati in due poderi posti a breve distanza uno dall'altro. Oltre al giardino (circa 2.300 mq attorno agli edifici) la proprietà include un **grande vigneto** (circa 10,0 ha), un **oliveto** (4,0 ha) e ampie porzioni di seminativo (6,1 ha) che potrebbero essere utilizzate per espandere le colture già presenti o impiantarne di nuove. L'azienda non è al momento attiva sul fronte vitivinicolo e olivicolo e i terreni sono affittati a terzi che si occupano di manutenzione, potatura, raccolta e lavorazione dei prodotti. La rimanente superficie (0,5 ha) è occupata da boschi.

© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.

Via Trieste n. 10/c, 52031 Anghiari (AR), Italia

Tel: +39 0575 788 948 – Fax: +39 0575 786 928 – Mail: [info@romolini.com](mailto:info@romolini.com)





















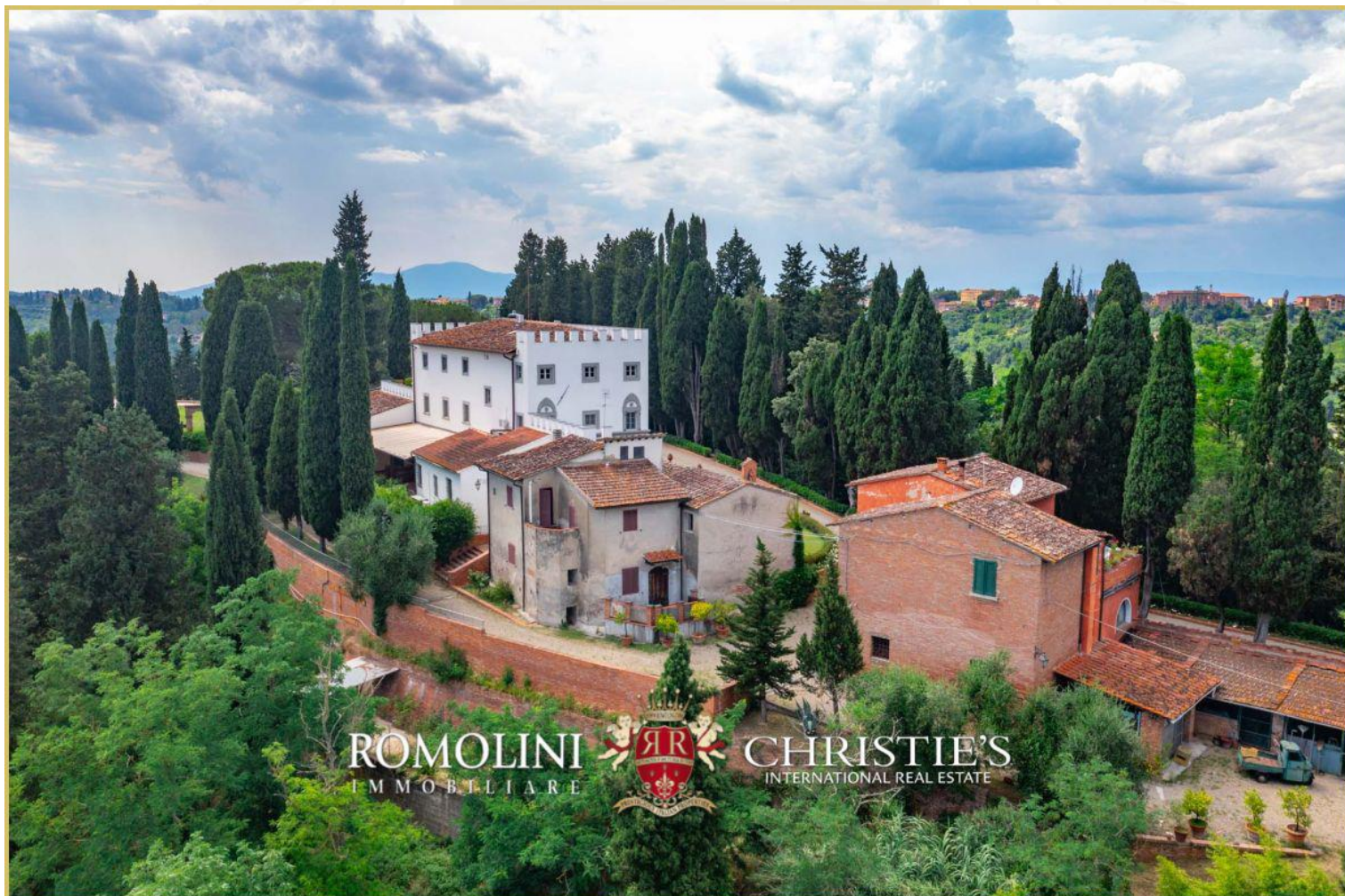




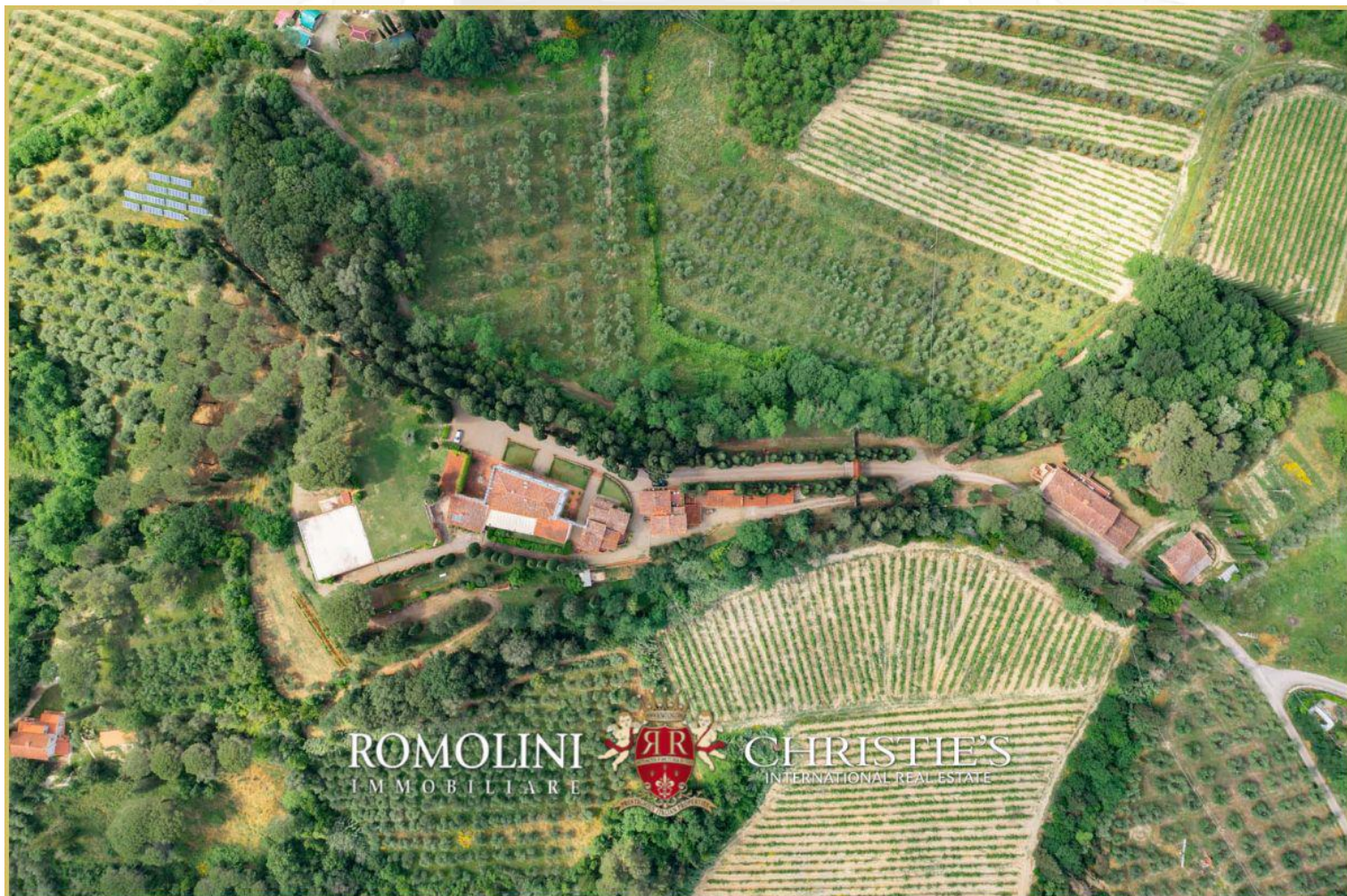




































































































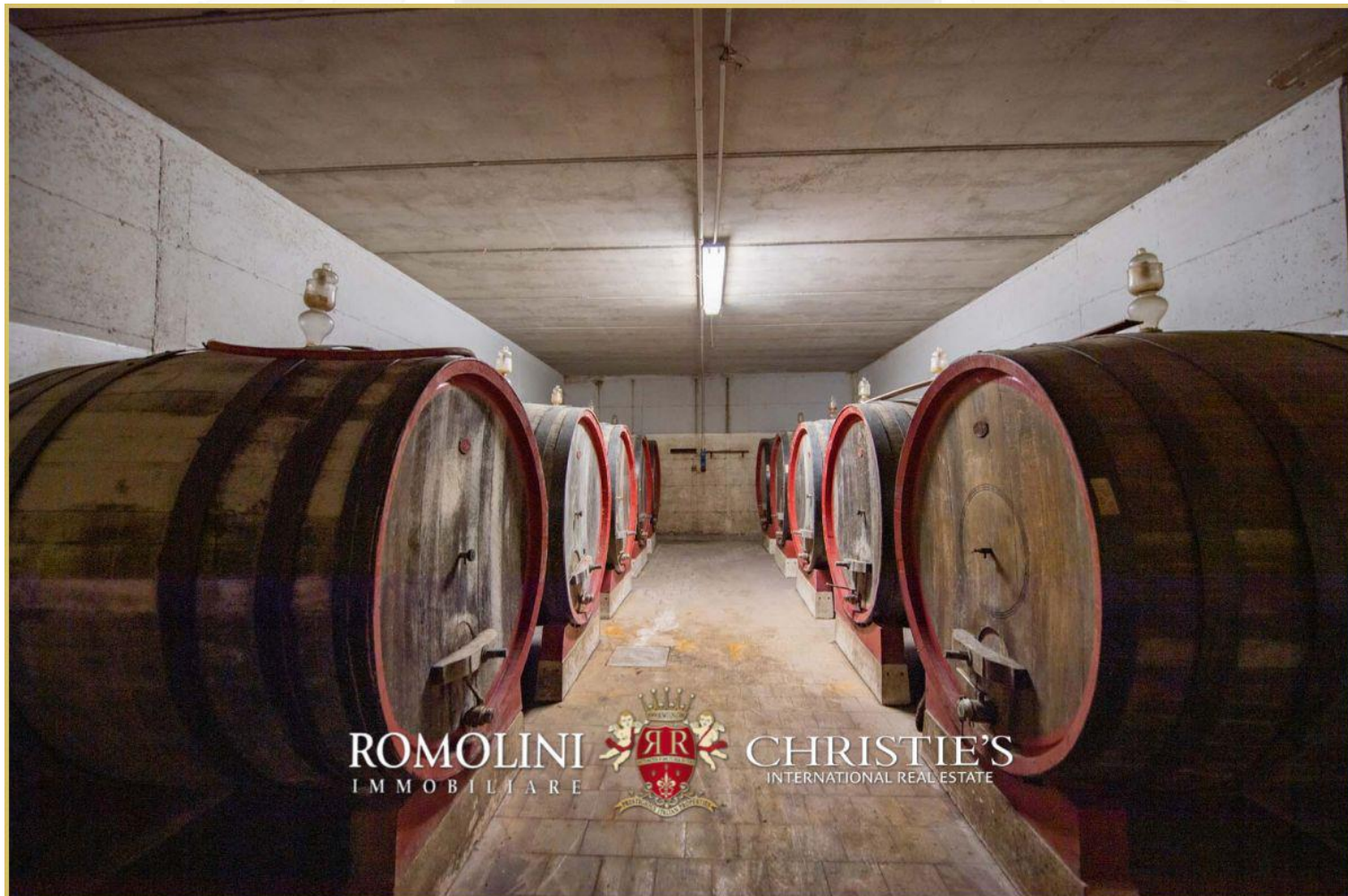
























ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

VENITE A TROVARCI  
SU INSTAGRAM

VISITATE IL NOSTRO  
CANALE YOUTUBE

AGENZIA ROMOLINI IMMOBILIARE S.R.L.

Via Trieste 10/C

52031, Anghiari (AR), Toscana, Italia

(+39) 0575 788 948

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

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