



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Rif. 2386 – **COLONICA DELLA CHIESA**

[www.romolini.com/it/2386](http://www.romolini.com/it/2386)

## **COLONICA DEL XVII SECOLO RISTRUTTURATA IN VENDITA AD AREZZO, TOSCANA**

**Arezzo – Arezzo – Toscana**



**Superficie**  
469 m<sup>2</sup>

**Camere**  
6

**Bagni**  
4

**Terreno totale**  
40,5 ha

**Oliveto**  
7,3 ha

Sulle prime colline del Casentino, non lontano da Arezzo e Subbiano, casa colonica del Seicento con dependance e annessi agricoli in vendita. La proprietà (469 m<sup>2</sup>), ristrutturata con gusto e attenzione dall'attuale proprietaria, mantiene inalterate tutte le caratteristiche originali e ospita attualmente un totale di 5 camere con grandi zone giorno. I 40,5 ettari che circondano gli edifici sono coperti da boschi e piante di ulivo (7,3 ha).



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2386 – COLONICA DELLA CHIESA

**TIPOLOGIA:** colonica del XVII secolo

**CONDIZIONI:** ristrutturata (1997-1998, 2000-2007)

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** ottimo, strada asfaltata

**SUPERFICI INTERNE:** 469 metri quadrati

**VANI:** 18

**CAMERE:** 6

**BAGNI:** 4

**ANNESSI:** casa del cacciatore, essiccatoio per le castagne, stalle

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra e mattoni, pavimenti in cotto e parquet, travi in legno originali con piastrelle in terracotta, camini originali, stipiti in pietra serena incisa, soffitti a volticine, ascensore interno, dependance, ulivi, castagneto da frutto

**TERRENO:** 40,5 ettari

**OLIVETO:** 7,3 ettari

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** no, ma possibile

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** sorgente naturale

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** GPL + caldaia a legna

**CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:**  (EP<sub>gl, nren</sub> = 165,85 kWh/m<sup>2</sup>anno)

**RISCALDAMENTO:** radiatori

## CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (3km; 5'), Arezzo (14km; 20'), Bibbiena (20km; 25'), Anghiari (21km; 30'), Poppi (27km; 35'), Sansepolcro (29km; 40'), Castiglion Fiorentino (31km; 40'), Chiusi della Verna (32km; 40'), Bucine (37km; 45'), Cortona (42km; 55'), Monte Santa Maria Tiberina (43km; 1h), Città di Castello (44km; 45'), Montepulciano (64km; 1h 5'), Umbertide (64km; 1h), Pienza (72km; 1h 15'), Firenze (85km; 1h 15'), Siena (87km; 1h 25'), Gubbio (92km; 1h 30'), Perugia (95km; 1h 25'), San Gimignano (131km; 1h 50'), Volterra (152km; 2h 5'), Pisa (169km; 2h 5'), Roma (229km; 2h 40')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (106km; 1h 20'), Forlì L. Ridolfi (129km; 2h), Grosseto C. Baccarini (152km; 2h 5'), Rimini F. Fellini (159km; 2h 15'), Pisa G. Galilei (166km; 2h), Bologna G. Marconi (187km; 2h 5'), Roma Ciampino (243km; 2h 40'), Roma Fiumicino (257km; 2h 40')



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## COLONICA DELLA CHIESA

Sulle prime colline del **Casentino**, non lontano da **Arezzo** e **Subbiano**, **casa colonica** del Seicento con dependance e annessi agricoli in vendita. La proprietà (469 m<sup>2</sup>), ristrutturata con gusto e attenzione dall'attuale proprietaria, mantiene inalterate tutte le caratteristiche originali e ospita attualmente un totale di 5 camere con grandi zone giorno. I **40,5 ettari** che circondano gli edifici sono coperti da boschi e **piante di ulivo** (7,3 ha).

La proprietà si trova sulle colline che dividono la **Valle dell'Arno** da quella del **Tevere**, in un ambiente naturale pressoché incontaminato: questa posizione strategica lungo l'antico percorso della transumanza tra l'**Alpe di Catenaia** e la Maremma permette di raggiungere, oltre alla città di Arezzo (che dista 15 minuti di auto), le località più belle dell'alto Casentino come i santuari di **Carmaldoli** e de **La Verna** e quelle della Valtiberina, quali Anghiari e Sansepolcro. Anche la città di Firenze è raggiungibile in meno di un'ora.

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI, STATO E FINITURE

La **colonica** (351 m<sup>2</sup>, 5 camere e 3 bagni), recentemente ristrutturata e adibita a civile abitazione, risale ai primi anni del **Seicento**, ma la storia del luogo può essere tracciata a ben più addietro. La presenza di una sorgente naturale, che ancora oggi alimenta la vasca di fronte alla colonica, ha fatto sì che la zona venisse abitata già in tempi antichi. Già nel primo Trecento sono documentate case e una piccola **chiesa dedicata a San Michele Arcangelo** (sconsacrata agli inizi del Settecento). La colonica risale al **secolo XVII** e come tale è stata considerata fino al 1960. La storia del luogo e della casa è stata meticolosamente studiata dalla proprietaria, che ha pubblicato a tal proposito le proprie ricerche nel 2019.

Un grande portone in legno ad arco introduce al piano terra in un ampio ingresso dove si può ammirare l'antico forno in pietra, ancora perfettamente funzionante. Sempre al pianoterra si entra in una grande cucina con camino, collegata alla dispensa e al piano seminterrato da comode scale interne. Sul medesimo piano troviamo poi un'ampia sala da pranzo, un bagno di servizio ed un grande soggiorno adibito a biblioteca, con accesso ad un terrazzo dal quale, nelle limpide serate d'estate, si possono vedere le luci di Arezzo e, sullo sfondo, il profilo del monte Cetona.

Un'antica scala in pietra serena e un moderno ascensore collegano il piano terra al piano primo dove si trovano un imponente salone centrale, con l'antico camino in pietra, quattro ampie e confortevoli camere matrimoniali e due bagni. L'abbaino che si affaccia sul tetto è stato adibito a cameretta/studio.

Il cotto è stato posato nella zona giorno, mentre un caldo parquet è stato pensato per la zona notte; le pareti sono perfettamente intonacate, tutti i soffitti sono con travi a vista e pianelle in cotto, recuperate, ove possibile, con la tecnica della sabbiatura. Gli antichi camini in cotto e in pietra, la scala interna e gli stipiti delle porte del piano terra, anch'essi in pietra serena scalpellata a mano, nonché i vecchi archetti in cotto che decorano tutte le finestre rendono questo immobile particolare e unico nel suo genere.

A breve distanza dalla casa principale vi è l'antico **casolare della chiesa** (42 m<sup>2</sup>) che è stato ristrutturato creando al piano terra un comodo ed utile locale di rimessaggio con finestra e al primo piano un monolocale con angolo cottura, adatto ad ospitare amici e parenti in totale privacy.

Gli **annessi agricoli** (76 m<sup>2</sup>), destinati un tempo al ricovero degli animali e ai diversi servizi della colonica, sono stati ristrutturati internamente e a tetto e vengono attualmente usati come legnaia e locali tecnici a servizio dell'abitazione.

## ESTERNI

La colonica è immersa in un bel giardino ricco di alberi e fiori. La proprietà copre nel suo complesso circa **40,5 ettari**, oltre metà dei quali coperti da **boschi misti** (18,7 ha) e **castagneto da**



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

**frutto** (13,2 ha). L'**oliveto** della proprietà, ben curato e produttivo, si stende per circa 7,3 ha disposti tutti attorno alla colonica, con piccole porzioni di **seminativo** (1,1 ha) su cui si potrebbero piantare ulteriori ulivi e/o colture.

Lo spazio attorno alla casa, unita alla grande disponibilità di acqua nella zona, permetterebbe di costruire facilmente una piscina panoramica a sfioro con vista impareggiabile sulle verdi colline del Casentino che circondano la colonica.



## USO E POTENZIALITÀ

La proprietà, nel suo insieme, si presta molto bene a molteplici usi.

Una famiglia numerosa che stesse cercando una casa in cui vivere in pieno contatto con la natura ma allo stesso tempo non lontano dai servizi, troverebbe qui il luogo ideale. In alternativa, la colonica potrebbe essere convertita in una B&B e/o casa vacanze con potenziale conversione delle vecchie stalle in un piccolo centro benessere a servizio degli ospiti. Infine, la tenuta potrebbe essere gestita nella forma di un agriturismo se i nuovi proprietari volessero cimentarsi in attività agricole, che potrebbero includere la sola produzione olivicola, nuove coltivazioni biologiche e perfino l'allevamento di animali.



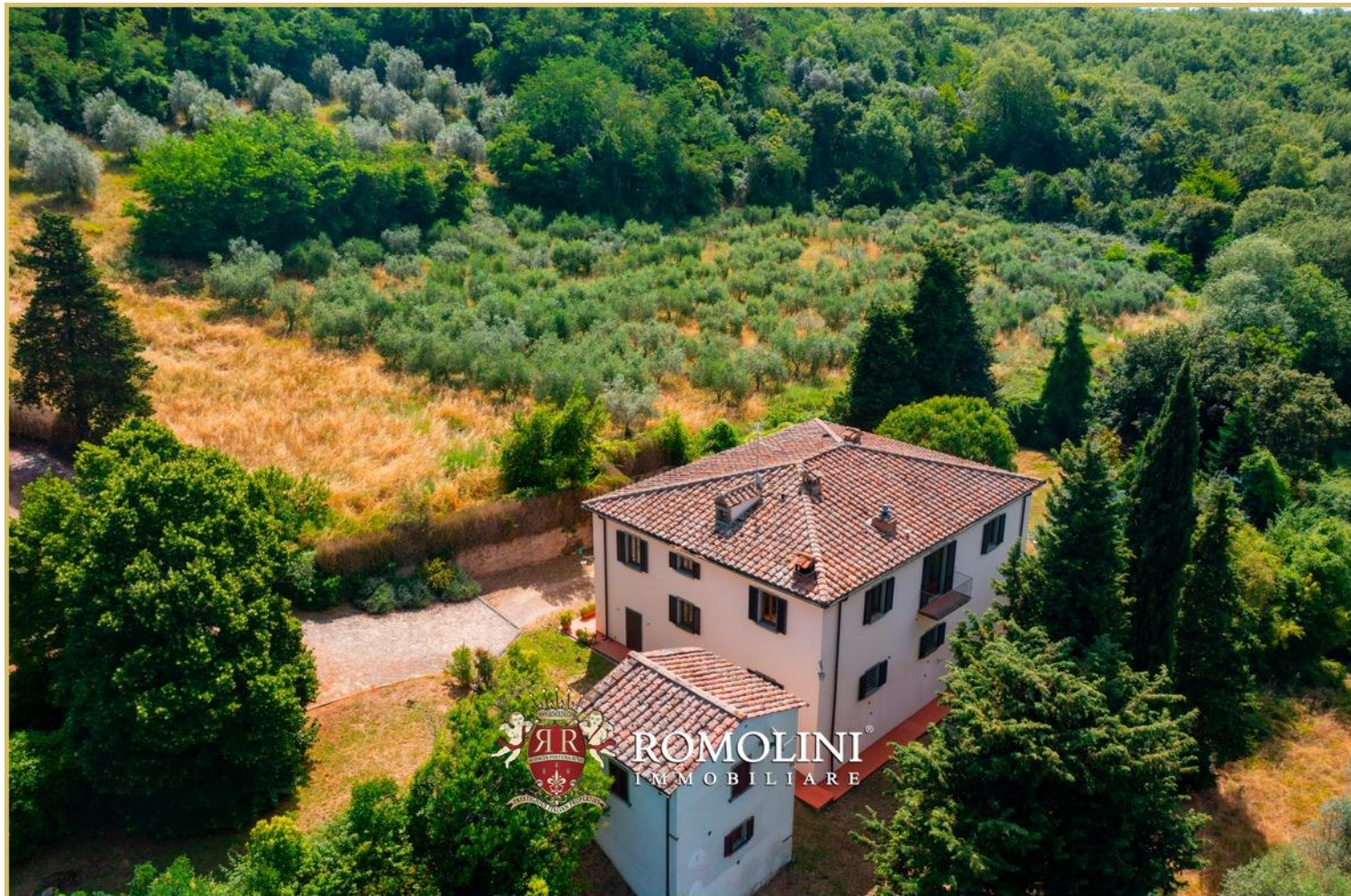














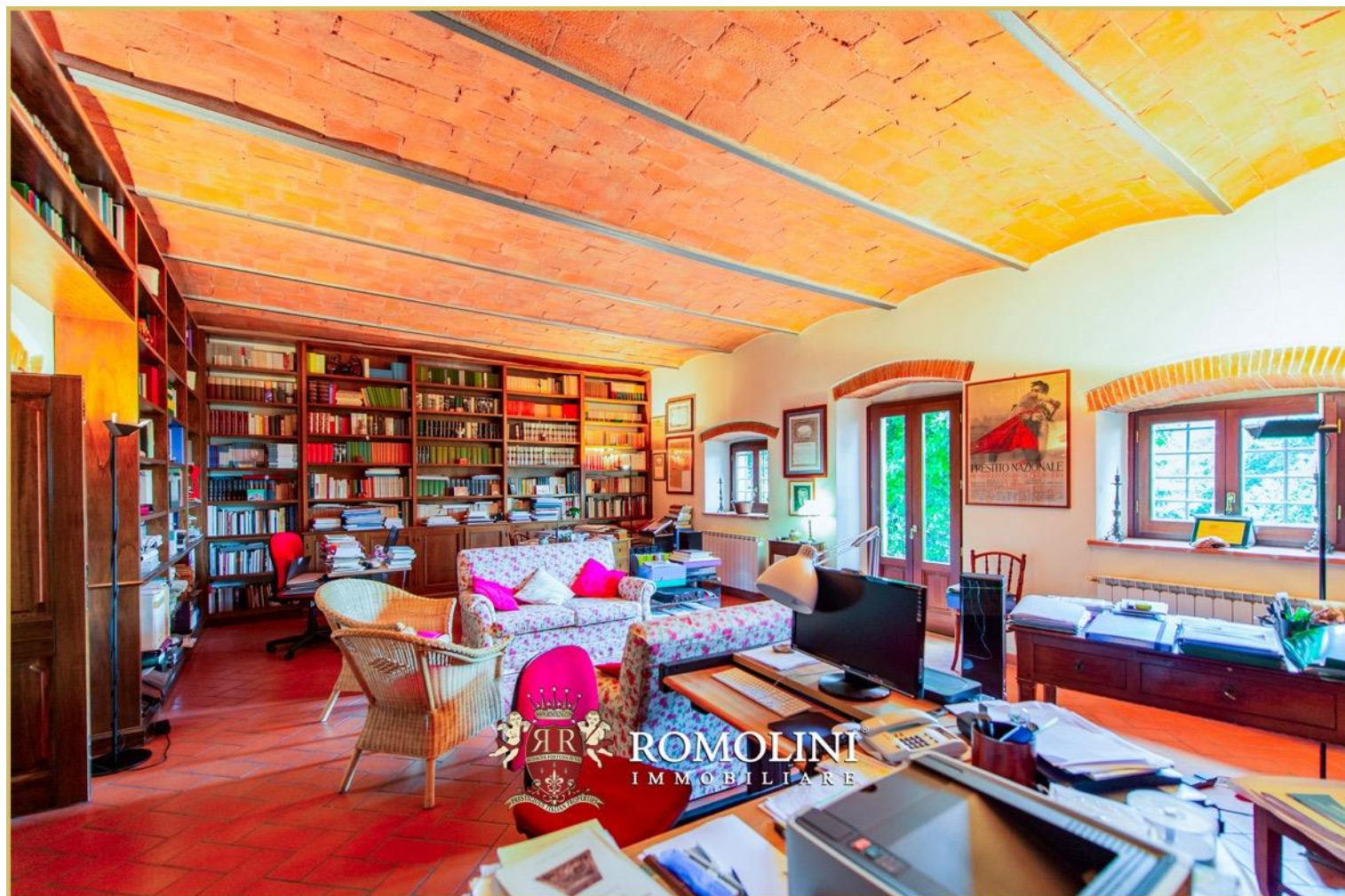






































ROMOLINI  
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

VENITE A TROVARCI  
SU INSTAGRAM

VISITATE IL NOSTRO  
CANALE YOUTUBEL

AGENZIA ROMOLINI IMMOBILIARE S.R.L.

Piazza Torre di Berta n. 4

52037, Sansepolcro (AR), Tuscany, Italy

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

(+39) 0575 788 948

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

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