

Rif. 2459 – **TENUTA MONTE RUFENO**
www.romolini.com/it/2459

AZIENDA AGRICOLA BIOLOGICA DI 195 HA CON AGRITURISMO E OLIVETO IN VENDITA IN UMBRIA

Terni – Terni – Umbria

[VEDI SUL SITO](#)

Superficie
 2.167 mq

Camere
 7 (fino a 20)

Bagni
 9 (fino a 20)

Piscina
 20 × 10 m

Terreno totale
 195,2 ha

Oliveto
 34,8 ha

Sulle colline dell'Umbria, al confine con Toscana e Lazio, azienda agricola biologica di 195,2 ettari con Agriturismo e 34,8 ha di oliveto in vendita. La tenuta include numerosi edifici (oltre 2.100 mq in totale), tra cui un casale ristrutturato, una cantina per la lavorazione delle olive, vari magazzini e alcuni casali in rovina. La ristrutturazione degli edifici permetterebbe di avere nuove camere da destinare all'accoglienza degli ospiti (fino a 20).



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2459 – TENUTA MONTE RUFENO

TIPOLOGIA: azienda agricola biologica

CONDIZIONI: parzialmente ristrutturata

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: strada bianca (4 km)

SUPERFICI INTERNE: 2.167 metri quadrati

VANI: 25+

CAMERE: 7 (fino a 20)

BAGNI: 9 (fino a 20)

ANNESSI: vari edifici rurali e abitativi

CARATTERISTICHE: muri in pietra, travi in legno, soffitti a volticine, pavimenti in cotto originali e parquet, camini, scale in pietra, portoni in legno originali, portico, giardino terrazzato, piscina, oliveto, ruderi da ristrutturare

TERRENO: 195,2 ettari

OLIVETO: 34,8 ettari

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: 20 x 10 m

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: pozzo privato + cisterne

TELEFONO: da collegare

ADSL: sì

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (5km; 10'), Fabro (17km; 30'), Orvieto (22km; 35'), Cetona (30km; 50'), Bolsena (41km; 55'), Castiglione del Lago (53km; 1h 10'), Todi (58km; 1h 20'), Montepulciano (61km; 1h 10'), Pienza (65km; 1h 25'), Amelia (66km; 1h 25'), Perugia (68km; 1h 30'), Montalcino (79km; 1h 35'), Siena (115km; 1h 35'), Roma (141km; 2h 5'), Firenze (155km; 2h 10')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (77km; 1h 30'), Grosseto C. Baccarini (124km; 2h 20'), Roma Ciampino (154km; 2h), Roma Fiumicino (168km; 2h), Firenze A. Vespucci (172km; 2h), Pisa G. Galilei (232km; 2h 40'), Bologna G. Marconi (253km; 2h 55')

© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.

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

Tel: +39 0575 788 948 – Mail: info@romolini.com



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

TENUTA MONTE RUFENO

Sulle colline dell'**Umbria**, al confine con **Toscana** e **Lazio**, **azienda agricola biologica** di 195,2 ettari con **Agriturismo** e **34,8 ha di oliveto** in vendita. La tenuta include numerosi edifici (oltre 2.100 mq in totale), tra cui un casale ristrutturato, una cantina per la lavorazione delle olive, vari magazzini e alcuni **casali in rovina**. La ristrutturazione degli edifici permetterebbe di avere nuove camere da destinare all'accoglienza degli ospiti (fino a 20).

La proprietà è raggiungibile tramite una strada bianca in ottime condizioni (circa 4 km) che collega direttamente a un piccolo borgo medievale dove si trovano i servizi di base. Allo stesso tempo, la tenuta è posta non lontano dall'**autostrada A1** che assicura un rapido collegamento a gran parte dell'Italia (Firenze e Roma in primis).

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **casale padronale** (524 mq, 7 camere e 9 bagni) è un edificio rustico su due piani, in buone condizioni generali e diviso in due appartamenti indipendenti (uno per piano):

- **Appartamento N°1**: soggiorno con zona pranzo, bagno di servizio, cucina con dispensa e piccolo locale tecnico, tre camere con bagno en-suite;
- **Appartamento N°2**: soggiorno con zona pranzo e bagno di servizio, cucina e quattro camere con bagno en-suite.

L'edificio è stato ristrutturato preservandone inalterate la maggior parte delle finiture che includono pavimenti in cotto originali, travi in legno al naturale e camini in pietra incisa ancora funzionanti. Per le zone in cui il pavimento originale non era più presente si è optato per un parquet scuro che ricorda i vecchi pavimenti in legno.

Il casale è circondato da circa **9.800 mq di giardino** ben curato con terrazze e cipressi ornamentali. Sulla terrazza superiore, poco al di sopra della casa, si trova la **piscina 20 x 10 m** con solarium, in cotto ed erba.

Di fronte al casale si trova poi un **magazzino agricolo** (120 mq) diviso in tre stanze più un portico.

In posizione defilata, leggermente a valle rispetto al casale, si trova una **cantina aziendale** (296 mq) in cui viene lavorato e conservato l'olio prodotto in azienda. Tutto attorno sono poi sparsi **magazzini**, ex **stalle**, **depositi**, una **serra** e una **tettoia** per mettere al riparo mezzi e attrezzi (per totali 227 mq).

Completano la proprietà alcuni **casali diruti** (circa 1.000 mq in totale), posti in vari punti della tenuta e corredati da piccoli annessi un tempo usati come granai e stalle. Uno dei casali è stato consolidato a livello strutturale, incluso rifacimento completo del tetto, e necessita solo di lavori di finitura.

ESTERNI

Oltre al giardino, l'azienda include circa **194,2 ettari** di terreno agricolo, coperto per la maggior parte da **boschi misti** (92,4 ha).

A livello produttivo, l'azienda può contare su circa **34,8 ha di oliveto biologico** che produce un ottimo olio extravergine d'oliva (varietà Leccino, Moraiolo, Frantoio, Maurino e Pendolino). La rimanente superficie è occupata da **seminativi** (66,9 ha) molto adatti per l'impianto di nuovi olivi e anche nuove colture (grano, farro, segale...).



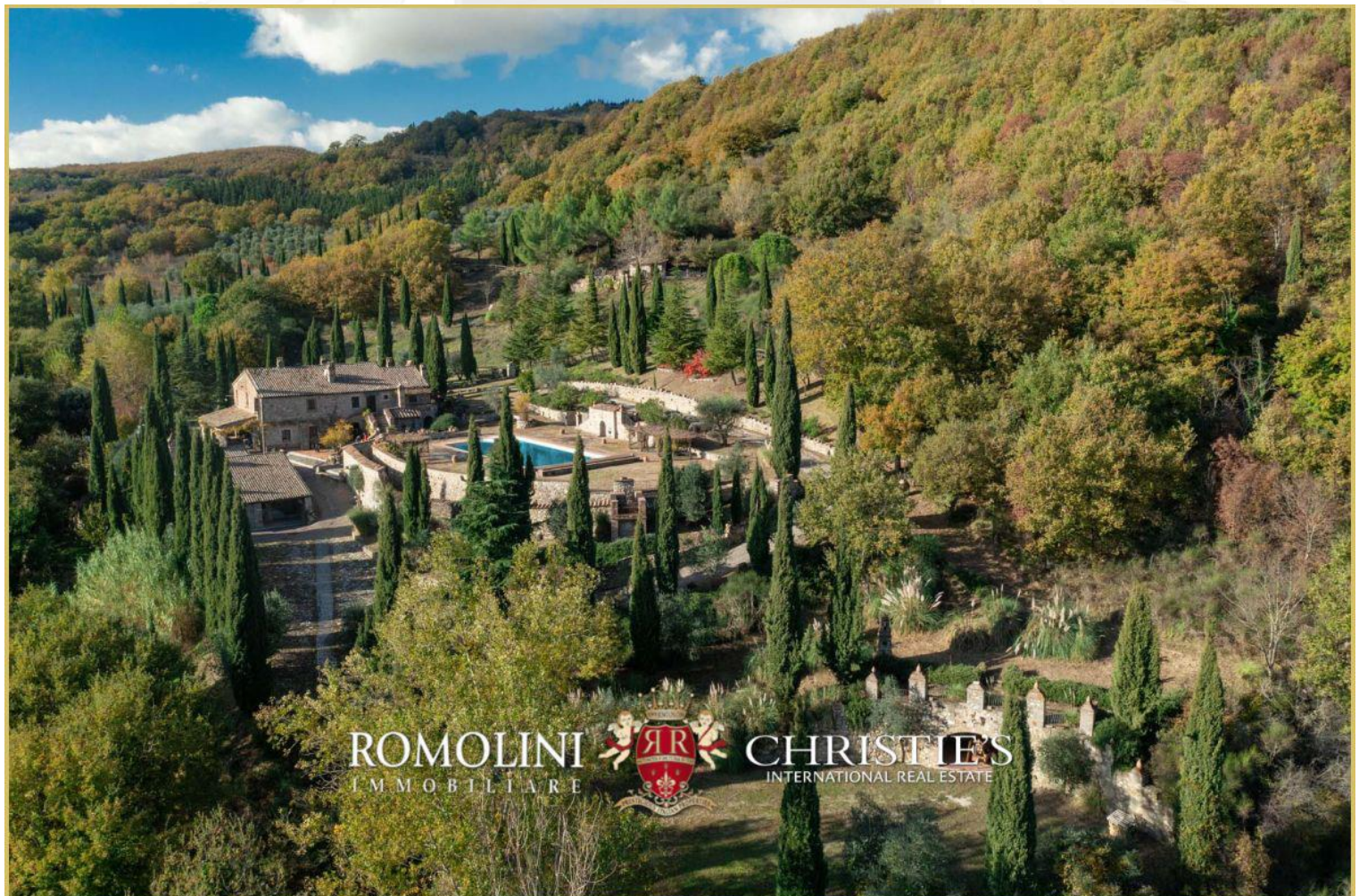




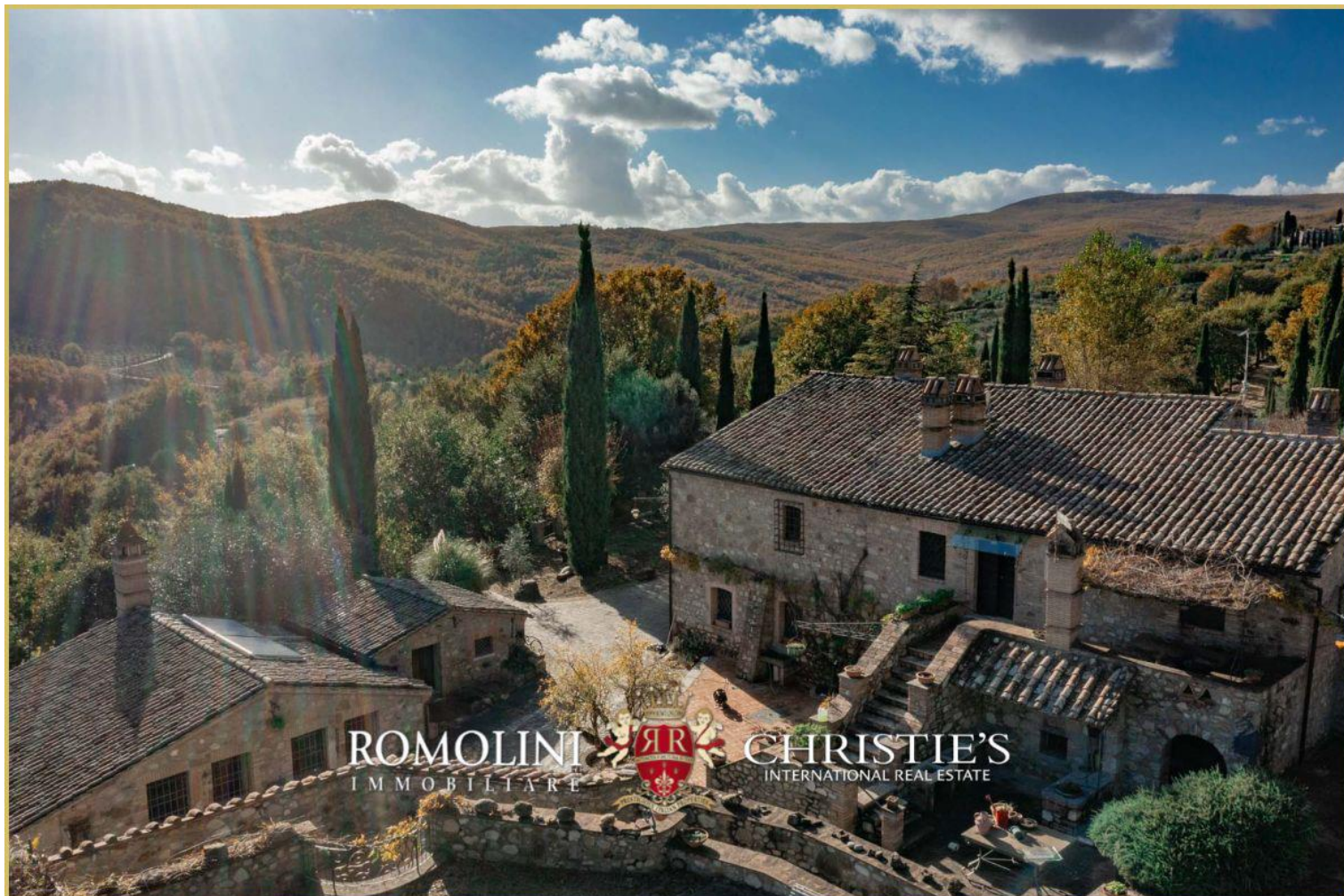






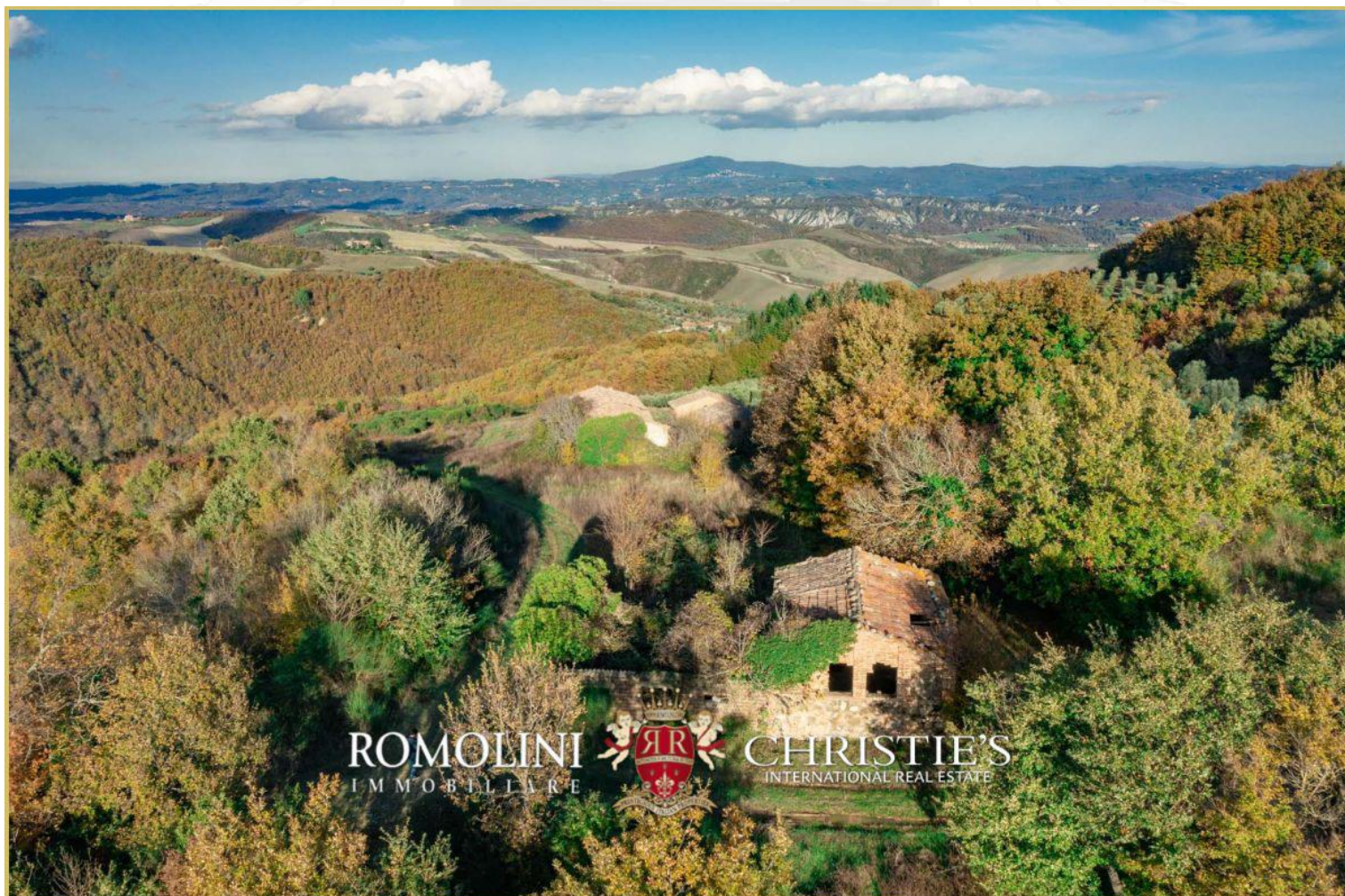






















ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

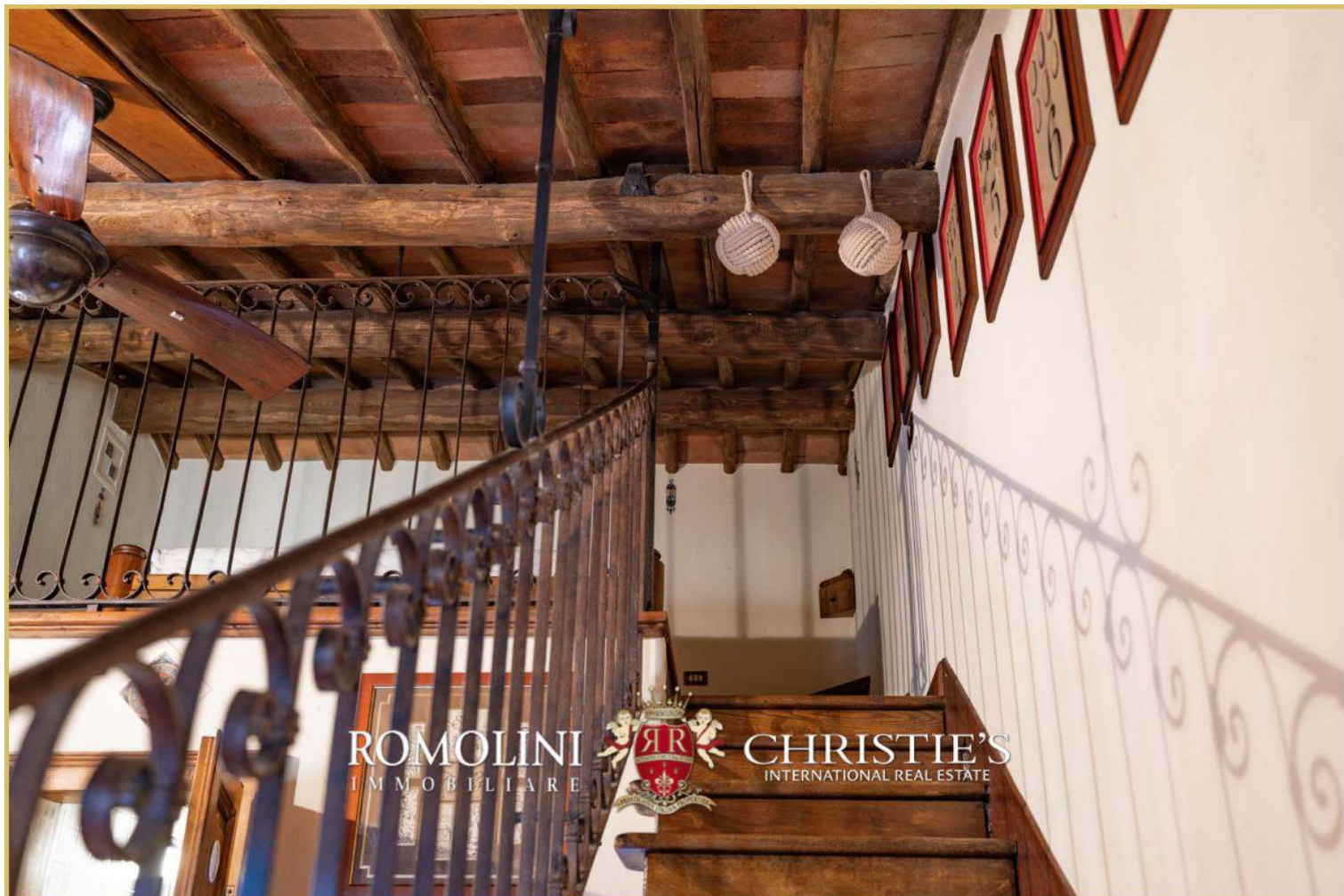


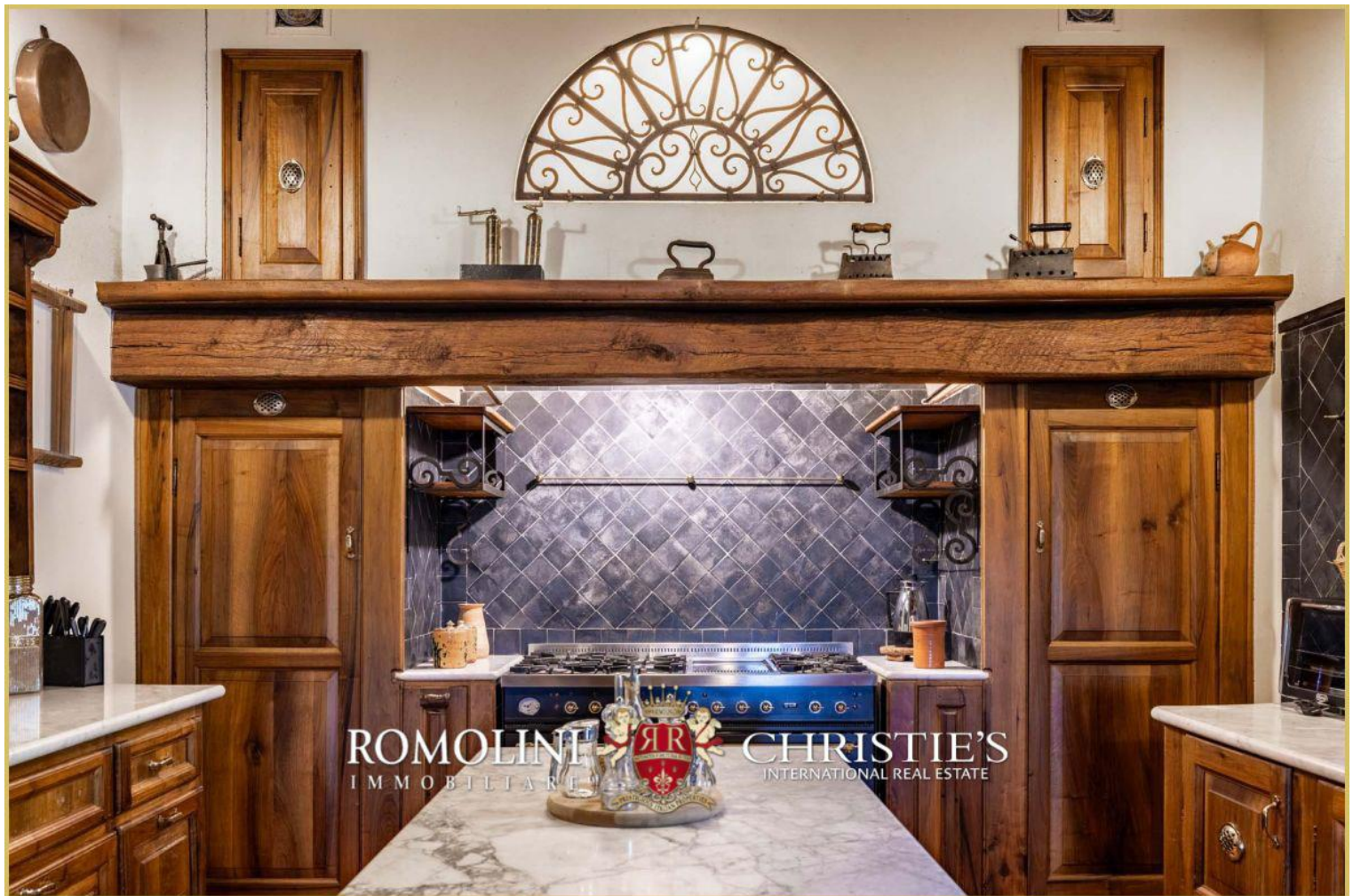


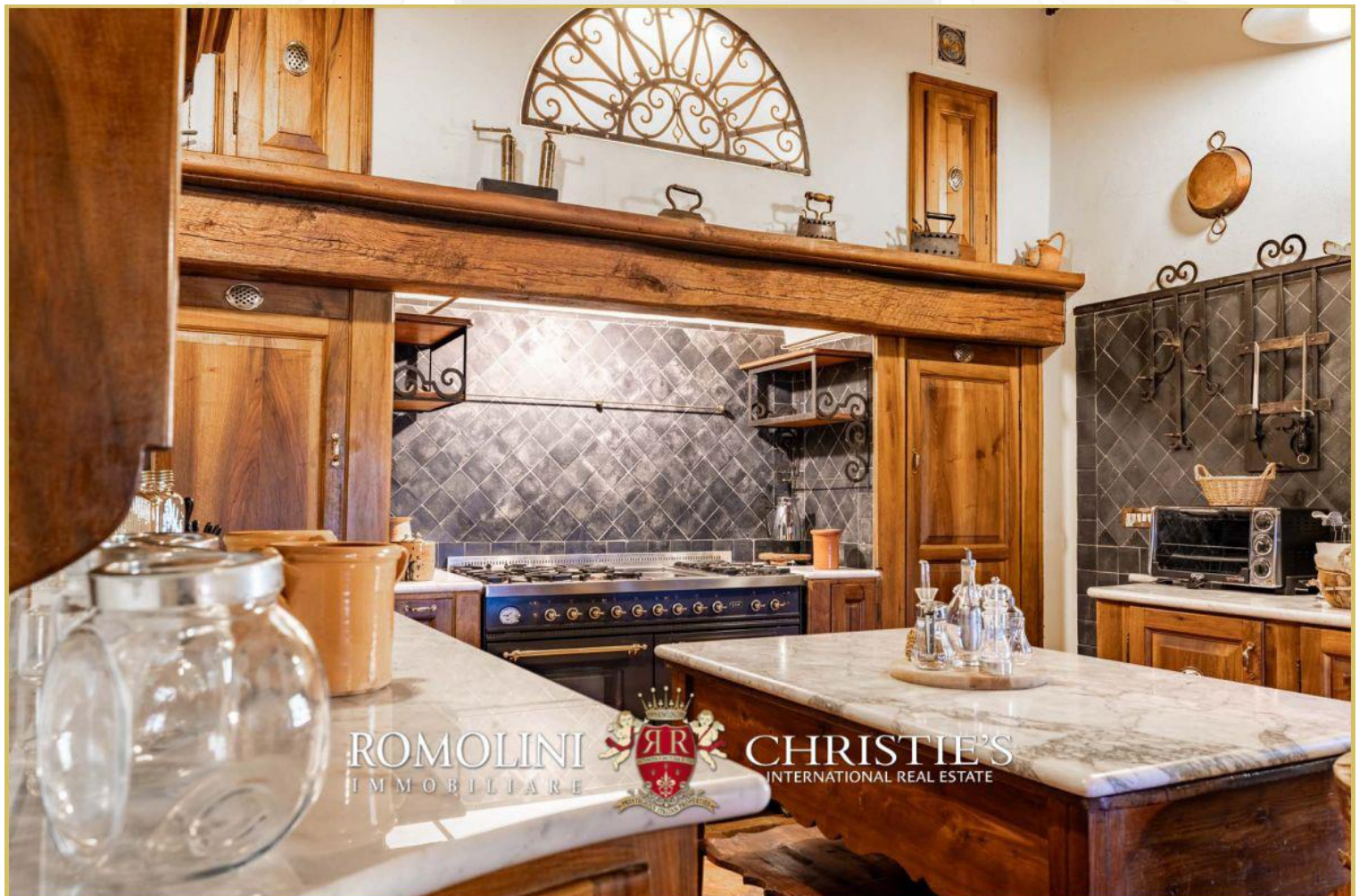
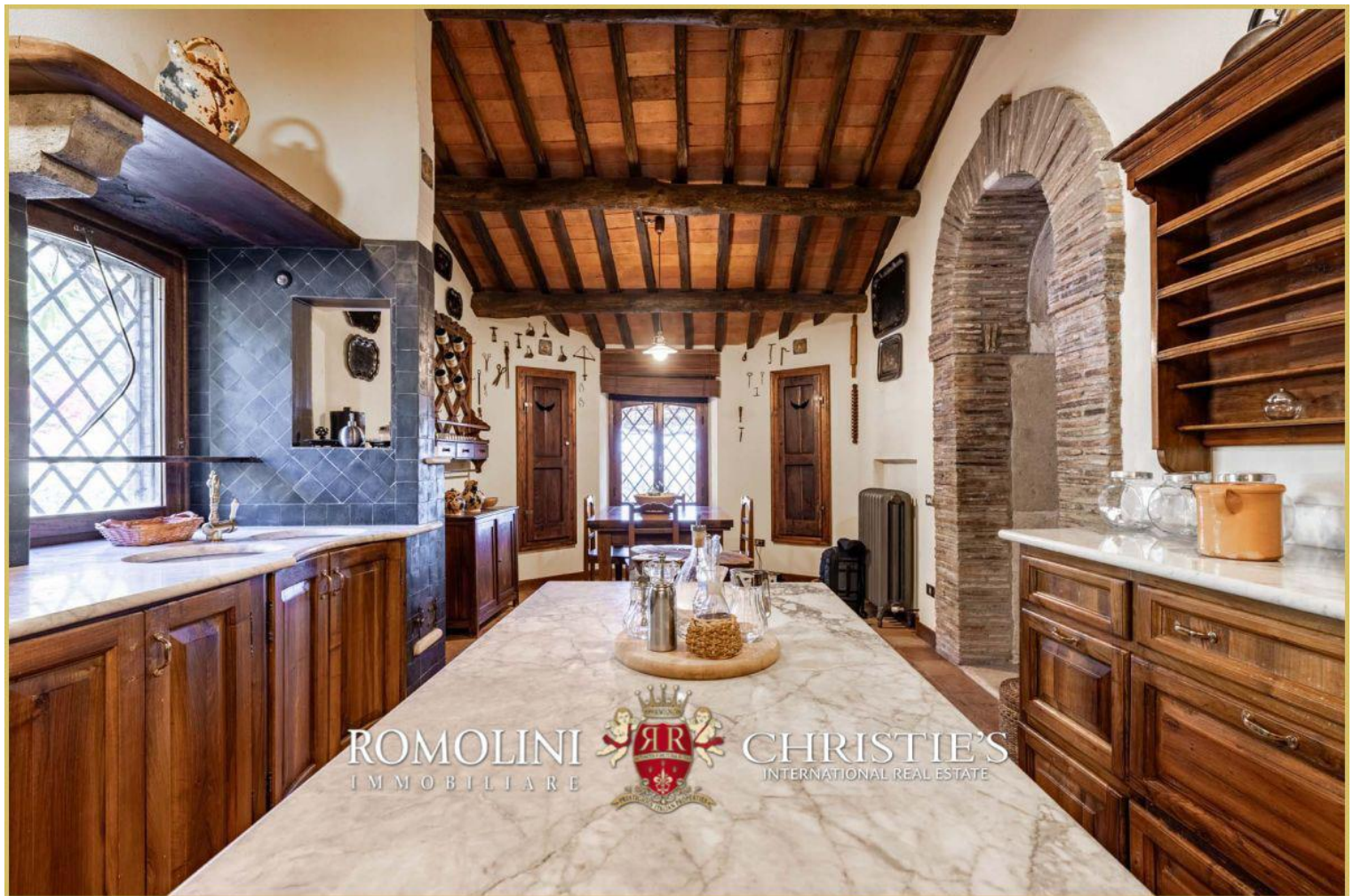
















































ROMOLINI
IMMOBILIARE



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

