

Rif. 2461 – **VILLA COLONNE**
[www.romolini.com/it/2461](http://www.romolini.com/it/2461)

## MAESTOSA VILLA PADRONALE IN VENDITA SULLE COLLINE DI PISA, A MEZZ'ORA DAL MARE

**Pisa – Pisa – Toscana**
[VEDI SUL SITO](#)

**Superficie**  
4.375 mq

**Camere**  
7 (fino a 27)

**Bagni**  
11 (fino a 31)

**Piscina**  
20 × 6,5 m

**Terreno totale**  
30,9 ha

**Oliveto**  
800 piante

Questa maestosa ed elegante villa padronale, una vera e propria casa museo, si trova in una posizione estremamente panoramica nella campagna pisana, in un contesto naturale unico e inalterato a pochi chilometri dal mare. La proprietà si compone in realtà di tre ville (per un totale di oltre 4.300 mq di superficie) ed è un ottimo punto di partenza sia per una dimora privata che per un boutique hotel di lusso. Gli edifici sono corredati da un parco di 42.000 mq e oltre 26 ha di terreno agricolo con oliveto (800 piante).



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2461 – VILLA COLONNE

**TIPOLOGIA:** ville di lusso

**CONDIZIONI:** parzialmente ristrutturata, finiture di pregio

**POSIZIONE:** collinare, molto panoramica

**ACCESSO:** ottimo, strada asfaltata

**SUPERFICI INTERNE:** 4.375 metri quadrati

**VANI:** 50

**CAMERE:** 7 (fino a 27)

**BAGNI:** 11 (fino a 31)

**ANNESSI:** ville, garage, limonaia

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra e mattoni, soffitti affrescati, modanature, grandi vetrate, terrazza panoramica, centro benessere, piscina a sfioro, parco all'inglese, statue, belvedere, limonaia per eventi, laghetto privato, oliveto, ville da ristrutturare, dipinti di Giovanni Battista Tempesti e Pietro della Valle, piccolo vigneto

**TERRENO:** 30,9 ettari

**OLIVETO:** 800 piante

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** 20 × 6,5 m

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** rete idrica comunale + pozzi privati

**TELEFONO:** da collegare

**ADSL:** sì

**GAS:** GPL

**RISCALDAMENTO:** radiatori

## CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (1km; 2'), Casciana Terme (11km; 15'), Pontedera (22km; 25'), Pisa (29km; 30'), Livorno (33km; 35'), Volterra (46km; 1h), San Gimignano (55km; 1h 10'), Viareggio (60km; 50'), Lucca (65km; 55'), San Casciano in Val di Pesa (69km; 1h), Forte dei Marmi (72km; 55'), Firenze (79km; 1h 15'), Piombino (86km; 1h 10'), Follonica (90km; 1h 10'), Monteriggioni (100km; 1h 30'), Gaiole in Chianti (115km; 1h 50'), Siena (116km; 1h 40'), Montalcino (184km; 2h 15'), Montepulciano (184km; 2h 15')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Pisa G. Galilei (26km; 25'), Firenze A. Vespucci (76km; 1h), Grosseto C. Baccarini (134km; 1h 40'), Bologna G. Marconi (163km; 1h 50'), Perugia San Francesco (235km; 2h 45'), Roma Fiumicino (303km; 3h 20'), Roma Ciampino (324km; 3h 40')

© 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](mailto:info@romolini.com)



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## VILLA COLONNE

Questa maestosa ed elegante **villa padronale**, una vera e propria **casa museo**, si trova in una posizione estremamente panoramica nella **campagna pisana**, in un contesto naturale unico e inalterato a **pochi chilometri dal mare**. La proprietà si compone in realtà di tre ville (per un totale di oltre 4.300 mq di superficie) ed è un ottimo punto di partenza sia per una **dimora privata** che per un **boutique hotel di lusso**. Gli edifici sono corredati da un **parco di 42.000 mq** e oltre 26 ha di terreno agricolo con **oliveto** (800 piante).



La proprietà si trova in una zona punteggiata da ville storiche e di pregio, a meno di un chilometro da un piccolo paese dove trovare i servizi di base, raggiungibili anche a piedi. Città d'arte rinomate come Pisa, San Gimignano, Lucca e Firenze sono raggiungibili in circa un'ora, mentre l'aeroporto internazionale di Pisa e il mare sono entrambi a meno di mezz'ora di auto. Anche la rinomata location marittima di Forte dei Marmi si trova a meno di un'ora di distanza. La casa natale del tenore **Andrea Bocelli** si trova a circa 20 km dalla villa, nel comune di Lajatico.

## DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

**Villa Rey** (1.000 mq, 7 camere e 11 bagni) prende il nome dal suo primo proprietario, il pittore macchiaiolo **Augusto Rey** (1837 – 1898) che la edificò e decorò nel **1895**. L'edificio si trova a monte di una vallata di prati, ulivi, vigneti, boschi e laghetti che si protende verso il mare. Al piano terra trovano posto un doppio ingresso molto scenografico con un'ampia galleria lunga quasi venti metri, da cui si aprono una sala da pranzo, una biblioteca, la grande cucina riccamente decorata e due grandi saloni. *Pièce-de-résistance* del piano terra è un enorme salone di rappresentanza affrescato e decorato.



Salendo al primo piano si ha accesso a una monumentale galleria centrale da cui si ha poi accesso a sei grandi stanze: due salotti, uno spogliatoio e tre camere finemente decorate e dotate di grandi bagni en-suite. Un terrazzo panoramico completa il piano.

Al secondo piano troviamo altre quattro spaziose camere, ognuna con bagno en-suite, un ampio



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

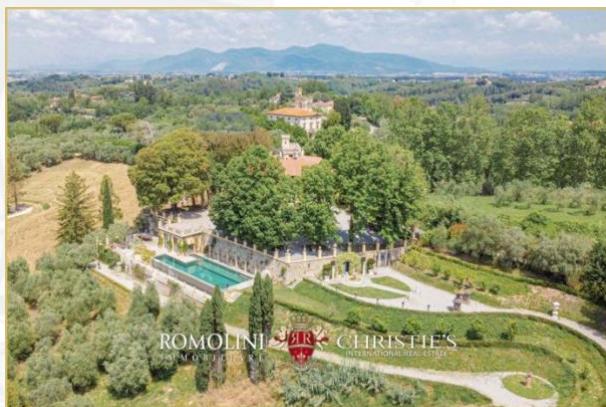
disimpegno a galleria e il vecchio studio personale di Augusto Rey (circa 60 mq) oggi trasformato in un home cinema con schermo a parete e impianto hi-tech all'avanguardia. Da ultimo si sale alla torretta merlata, ottima per un salottino o una camera, con il terrazzino privato.

Scendendo invece verso la piscina, la villa dispone anche di un'area fitness con uscita diretta sul giardino terrazzato. La zona benessere ospita una piscina riscaldata a 37°C con idromassaggio e cascata d'acqua romana, una sauna finlandese, spogliatoio e bagno. La **piscina 20 × 6,5 m** si trova allo stesso livello, realizzata in pietra con vista a sfioro sulla valle, e dispone di angolo idromassaggio e doccia esterna calda. Sul solarium pavimentato è anche posizionato un grande tavolo da pranzo per colazioni, cene e aperitivi a bordo piscina.



Attorno all'edificio, sulle terrazze, è stato creato un elegante **giardino all'italiana**, decorato con siepi ben curate, statue, colonne e completato da un magnifico **belvedere** con vista sulla campagna circostante. La villa è poi corredata da un bellissimo **parco all'inglese** (43.000 mq), punteggiato di fiori ornamentali, piante decorative e terrazzamenti che permettono di vivere ogni angolo del verde. Viali e stradelli solcano l'intero parco, permettendo passeggiate anche nelle calde giornate estive grazie all'ombra garantita dagli alberi.

Proprio nel giardino è stata anche realizzata una **limonaia** (300 mq) in vetro e acciaio, completamente amovibile, in cui poter organizzare eventi e ricevimenti anche in inverno.



A breve distanza dalla villa, all'interno di un piccolo caseggiato posto sotto la villa, si trova un **piccolo appartamento** (50 mq, 1 camera e 2 bagni) composto di zona giorno con cucina, camera e due bagni. Questa unità può essere usata sia come dependance per gli ospiti che come alloggio per un custode. Nello stesso complesso si trova anche un comodo **garage privato** (25 mq) con piccolo deposito annesso.

A sud rispetto a Villa Rey si trova **Villa Santernetti** (1.500 mq, fino a 10 camere e 10 bagni), un grande complesso padronale risalente al Settecento e affrescata dal pittore volterrano **Giovanni Battista Tempesti** (1729 – 1804). L'edificio, composto di grandi stanze dislocate su tre piani, necessita di una completa ristrutturazione per poter essere abitato e questo assicura massima libertà agli acquirenti in merito a finiture e destinazione d'uso degli spazi, che potrebbero essere

© 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](mailto:info@romolini.com)



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

facilmente rimodellati a creare una struttura ricettiva per gli ospiti con camere e salotti a disposizione.

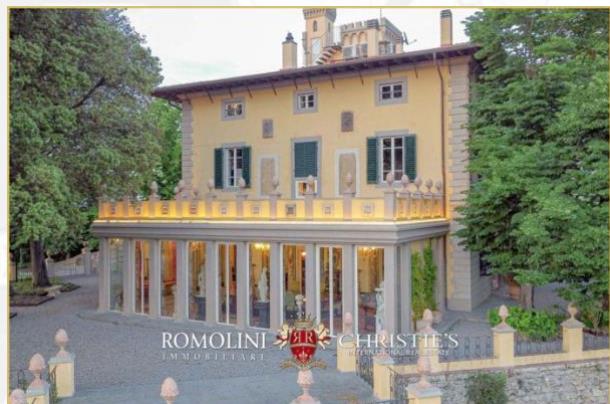
Verso nord si arriva invece a **Villa Torre Alta** (1.500 mq, fino a 10 camere e 10 bagni), una bellissima dimora signorile del Cinquecento impreziosita da affreschi realizzati dal pittore romano **Pietro della Valle** (1586 – 1652) e in passato proprietà della nobile famiglia Pappalardo. L'immobile presenta degli eleganti saloni di rappresentanza con decorazioni in stile ed elementi di pregio, ma necessita di interventi di rinnovamento e ammodernamento degli impianti. Il layout interno dell'edificio si presta molto bene sia a una dimora signorile privata che a un elegante B&B con zone comuni a disposizione degli ospiti.

## ESTERNI

Tutto attorno al parco della villa, la proprietà include circa **26,6 ettari di terreno agricolo**, coperti per la maggior parte da boschi e adatti anche per camminate e giornata all'aria aperta. A livello di produzione la proprietà può contare su un ampio **oliveto** (circa 2,1 ha) con **800 piante** in grado di produrre un eccellente olio extravergine d'oliva toscano.

È in corso di ripristino una **piccola vigna** (circa 2,5 ha) che era presente nella proprietà ed è ben visibile nel Catasto Leopoldino del 1825.

Infine, le aree a prato e seminativo (7,1 ha) potrebbero essere usate per impiantare un piccolo vigneto (in una terra molto vocata) o espandere l'oliveto.

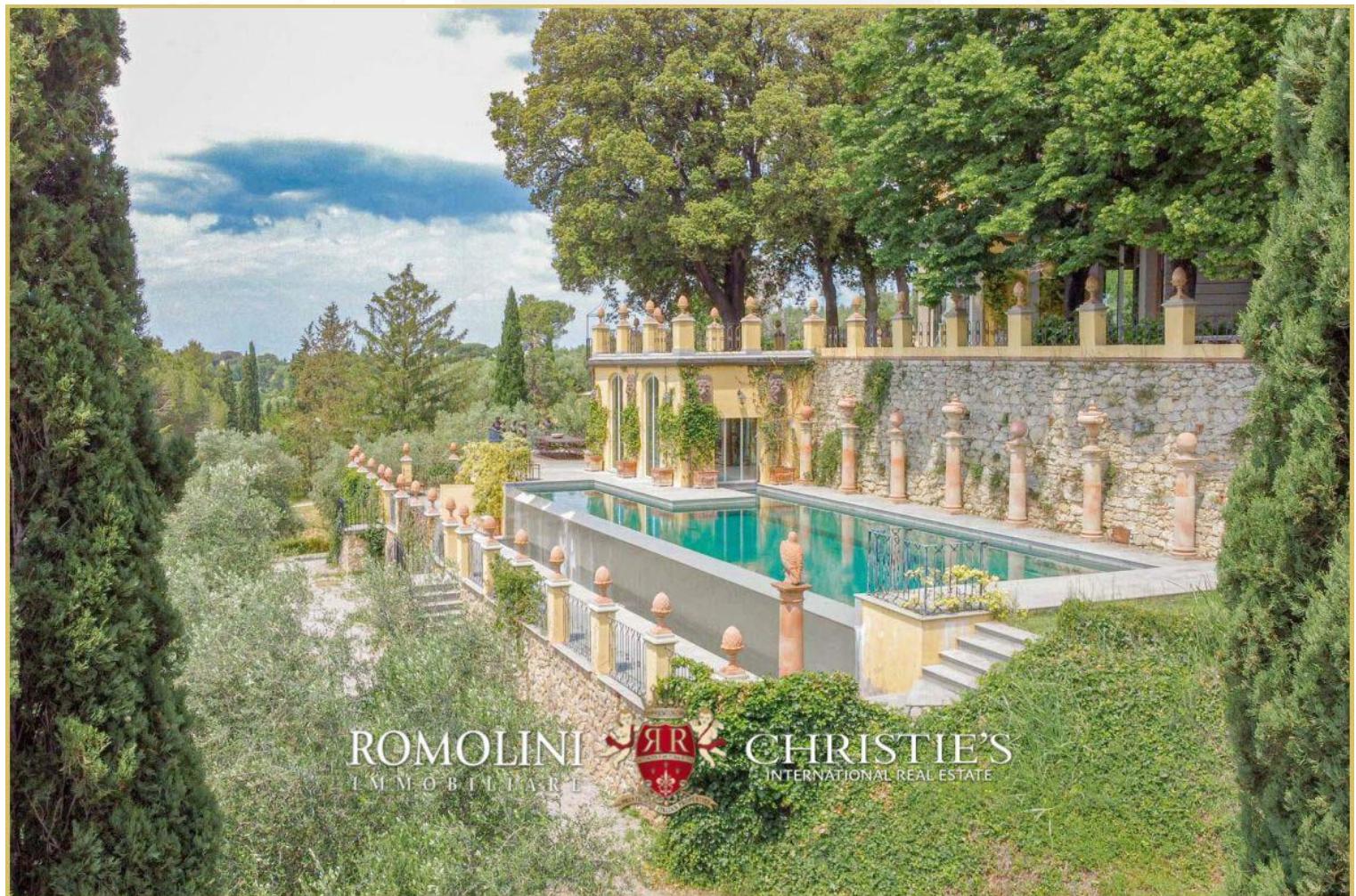


Il paesaggio che circonda le ville è caratterizzato da dolci colline, coperti spesso da boschi, su cui si stagliano eleganti ville ottocentesche o borghi medievali circondati da quei vigneti e uliveti che incarnano lo spirito più autentico della Toscana storica. Questi paesaggi incontaminati e di rara bellezza sono sempre stati molto amati fin dai tempi antichi come sfondi per opere d'arte e non sorprende che nell'Ottocento i *Macchiaioli* abbiano spesso rappresentato la zona di Pisa nei loro quadri.

## ACQUISTO AGGIUNTIVO

Se interessati sono disponibili per l'acquisto altri 70 ettari di terra con alcune coloniche e quote di riserva di caccia autorizzata ed esclusiva, il tutto al prezzo di **Euro 700.000**.







ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

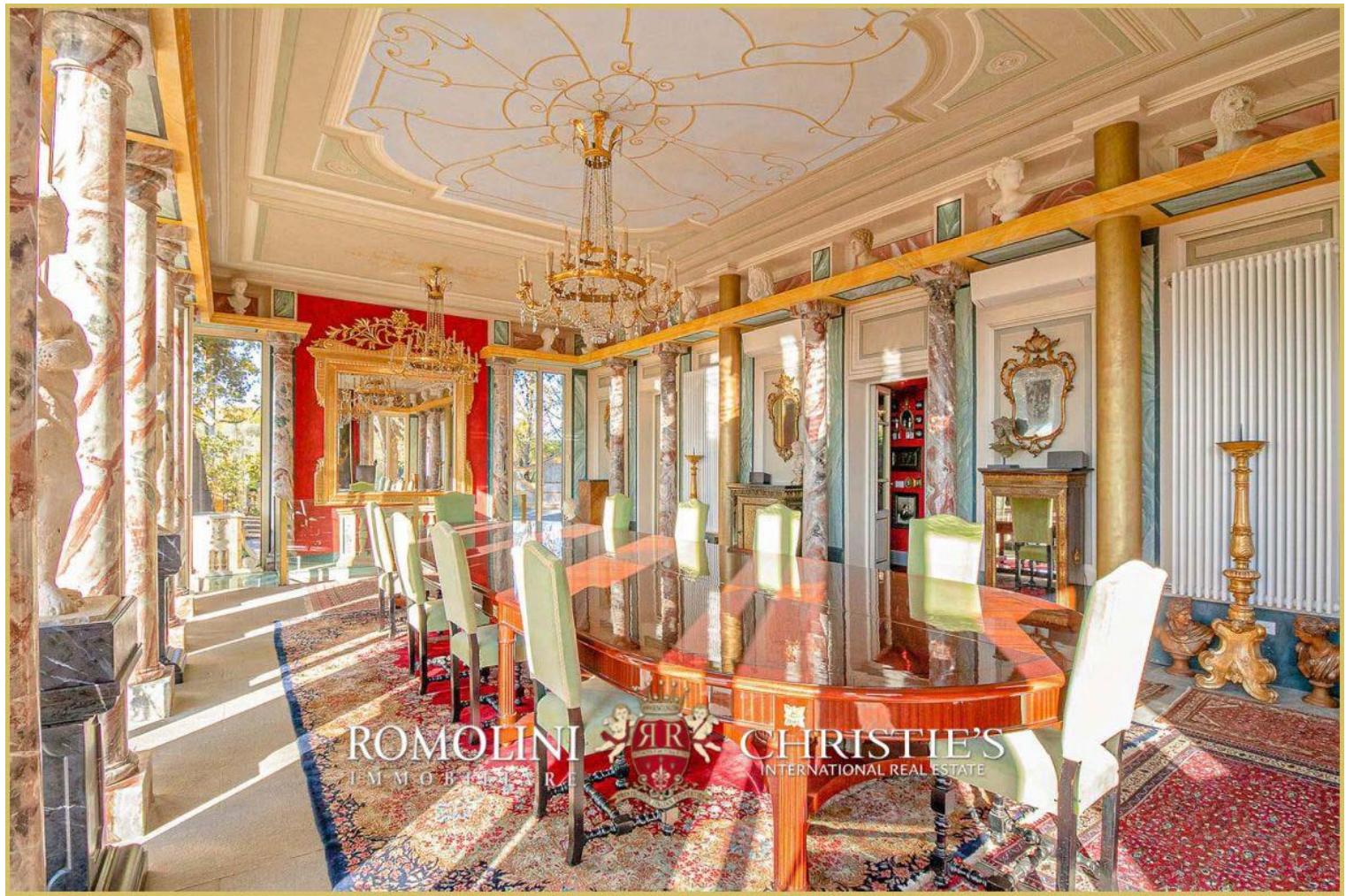


ROMOLINI  
IMMOBILIARE



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

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