

Rif. 2518 – CASALE RIGONE

[www.romolini.com/it/2518](http://www.romolini.com/it/2518)

## CASOLARE DA RISTRUTTURARE IN VENDITA IN POSIZIONE PANORAMICA IN UMBRIA

**Magione – Perugia – Umbria****VEDI SUL SITO****Superficie**  
753 mq**Camere**  
Fino a 9**Bagni**  
Fino a 5**Terreno totale**  
1,0 ha**Piscina**  
No, ma possibile

Situato in cima al Monte Bitorno, questo casale gode di una splendida vista panoramica che spazia da Castel Rigone a Passignano sul Trasimeno. Pronto per la ristrutturazione, l'edificio è anche dotato di annessi agricoli e rappresenta un'eccezionale opportunità di investimento. Grazie alle sue generose proporzioni, può essere trasformato in una lussuosa residenza privata o in un'attività di ospitalità boutique. La proprietà è completata da un ettaro di terreno che offre un ulteriore potenziale di sviluppo.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2518 – CASALE RIGONE

**TIPOLOGIA:** casale rustico

**CONDIZIONE:** da ristrutturare

**POSIZIONE:** aperta e soleggiata

**ACCESSO:** strada bianca

**SUPERFICI INTERNE:** 753 metri quadrati

**VANI:** 16

**CAMERE:** fino a 9

**BAGNI:** fino a 5

**ANNESSI:** essiccatore, magazzino, capanno

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra, travi in legno, pavimenti in cotto originali, camini, vista panoramica, terreno aggiuntivo disponibile

**ESTERNI:** 1,0 ettaro

**GIARDINO:** sì, da recuperare

**PISCINA:** no, ma possibile

**ELETTRICITÀ:** da collegare

**ACQUA:** pozzo privato

**TELEFONO:** da collegare

**ADSL:** possibile

**GAS:** da collegare

**RISCALDAMENTO:** da installare

## CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (3km; 5'), Passignano sul Trasimeno (15km; 15'), Tuoro sul Trasimeno (20km; 20'), Perugia (21km; 25'), Umbertide (30km; 35'), Cortona (36km; 35'), Assisi (44km; 40'), Montepulciano (51km; 50'), Città di Castello (55km; 50'), Todi (61km; 50'), Pienza (67km; 1h 5'), Orvieto (80km; 1h 20'), Siena (95km; 1h 10'), Firenze (135km; 1h 40'), Roma (189km; 2h 25')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (30km; 30'), Ancona R. Sanzio (133km; 1h 35'), Firenze A. Vespucci (156km; 1h 45'), Rimini F. Fellini (169km; 2h 20'), Roma Ciampino (202km; 2h 15'), Roma Fiumicino (215km; 2h 20'), Pisa G. Galilei (216km; 2h 25'), Bologna G. Marconi (237km; 2h 30')

## CASALE BITORNO

Situato in cima al **Monte Bitorno**, questo casale gode di una splendida vista panoramica che spazia da Castel Rigone a **Passignano sul Trasimeno**. Pronto per la ristrutturazione, l'edificio è anche dotato di annessi agricoli e rappresenta un'eccezionale opportunità di investimento. Grazie alle sue generose proporzioni, può essere trasformato in una lussuosa residenza privata o in un'attività di ospitalità boutique. La proprietà è completata da un ettaro di terreno che offre un ulteriore potenziale di sviluppo.

I servizi sono tutti disponibili nel vicino paese di Magione (3 km in auto) e da qui il raccordo autostradale Perugia-Bettolle permette di raggiungere la **superstrada E45** o l'**autostrada A1**, assicurando un rapido collegamento con destinazioni rinomati quali Siena, Firenze, Perugia, Assisi e Roma.

## DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

L'edificio principale (325 mq) attualmente in stato di rudere, è disposto su due livelli e attualmente è ancora presente la vecchia divisione in magazzino e cantine (piano terra) e abitazione del contadino (piano primo) collegate da una scalinata esterna con portico. La loro ridestinazione potrebbe ospitare, con qualche intervento di ridistribuzione degli spazi interni, fino a 9 camere e 5 bagni oltre a spaziose zone giorno.

Completa la proprietà anche vecchio essiccatoio su due livelli (144 mq), un magazzino su due piani (140 mq) e un capanno agricolo (140 mq) che, pur necessitando di una completa ristrutturazione, potrebbero essere utilizzati per varie destinazioni d'uso, inclusa la conversione in dependance per gli ospiti.

## ESTERNI

Attorno all'edificio il terreno (circa 1,0 ha) è pianeggiante con ampi terrazzamenti e consente la realizzazione di un bel giardino in cui rilassarsi e godersi indisturbati la splendida vista dall'alto delle campagne umbre.

È anche prevista la realizzazione di una **piscina**.

Tutto attorno, splendidi ulivi piantati a filari che scendono verso la valle conferiscono alla zona un fascino rurale unico.

Se interessati, sono comunque disponibili per l'acquisto più ettari di terreno che includono boschi, seminativi e piante di ulivo in piena produzione. L'acquirente, se vorrà, avrà la possibilità avvalersi di tecnici del luogo per valorizzare ed esprimere il pieno potenziale della proprietà, con ulteriori possibilità di sviluppo futuro.



WWW.ROMOLINI.COM



WWW.ROMOLINI.COM



WWW.ROMOLINI.COM



WWW.ROMOLINI.COM



WWW.ROMOLINI.COM



WWW.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.

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)