

Rif. 2562 – RUSTICO DELLA VALLE

[www.romolini.com/it/2562](http://www.romolini.com/it/2562)

## CASALE IN VENDITA IN POSIZIONE PANORAMICA IN UMBRIA, CITTÀ DI CASTELLO

Città di Castello – Perugia – Umbria

[VEDI SUL SITO](#)



**Superficie**  
475 mq

**Camere**  
4

**Bagni**  
5

**Terreno totale**  
2,5 ha

Sulle colline dell'Umbria, nella Valle del Nestore, non lontano dal confine con la Toscana e a pochi chilometri da Città di Castello e Monte Santa Maria Tiberina, casale rustico con annesso agricolo in vendita. L'edificio è stato già ristrutturato ed è attualmente in condizioni di grezzo avanzato con 4 camere e 5 bagni in totale. Il terreno di 2,5 ha che circonda l'edificio è molto adatto per un giardino.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2562 – RUSTICO DELLA VALLE

**TIPOLOGIA:** casale rustico

**CONDIZIONE:** da completare

**POSIZIONE:** collinare, molto panoramica

**ACCESSO:** strada bianca

**SUPERFICI INTERNE:** 475 metri quadrati

**VANI:** 13

**CAMERE:** 4

**BAGNI:** 5

**ANNESSI:** ex seccatoio

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra e mattoni, travi in legno, pavimenti in cotto, ballatoio, camino originale, terreno agricolo, vista panoramica

**ESTERNI:** 2,5 ettari

**GIARDINO:** da creare

**PISCINA:** no, ma possibile

**ELETTRICITÀ:** da collegare

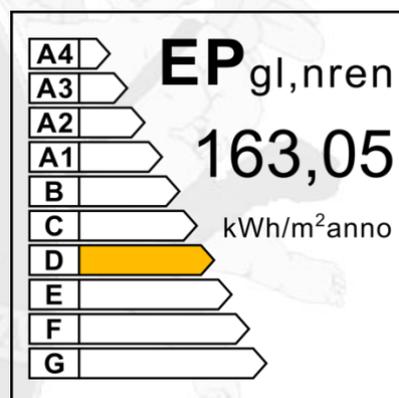
**ACQUA:** pozzo privato

**TELEFONO:** da collegare

**ADSL:** possibile

**GAS:** da collegare

**RISCALDAMENTO:** da installare



## CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (5km; 10'), Monte Santa Maria Tiberina (14km; 30'), Città di Castello (28km; 30'), Umbertide (28km; 30'), Anghiari (32km; 50'), Cortona (34km; 55'), Sansepolcro (44km; 45'), Gubbio (56km; 1h 5'), Perugia (61km; 1h), Montepulciano (68km; 1h 30'), Pienza (75km; 1h 35'), Assisi (78km; 1h 15'), Montalcino (93km; 1h 55'), Orvieto (125km; 2h)

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (60km; 1h), Firenze A. Vespucci (135km; 2h 5'), Forlì L. Ridolfi (144km; 2h 10'), Ancona R. Sanzio (163km; 2h 10'), Pisa G. Galilei (196km; 2h 45'), Bologna G. Marconi (220km; 2h 50'), Roma Ciampino (242km; 2h 55'), Roma Fiumicino (256km; 3h)

## RUSTICO DELLA VALLE

Sulle colline dell'Umbria, nella **Valle del Nestore**, non lontano dal confine con la **Toscana** e a pochi chilometri da Città di Castello e **Monte Santa Maria Tiberina**, casale rustico con annesso agricolo in vendita. L'edificio è stato già ristrutturato ed è attualmente in condizioni di grezzo avanzato con 4 camere e 5 bagni in totale. Il **terreno di 2,5 ha** che circonda l'edificio è molto adatto per un giardino.

I servizi di base sono disponibili nel vicino paese (5km; 10') mentre per tutto il resto basta raggiungere Città di Castello (28km; 30'). Da qui si ha anche accesso alla **superstrada E45** che collega Ravenna e Roma, assicurando un ottimo collegamento a molte città della **Valtiberina**.

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **casale** (440 mq) è disposto su due livelli: nella predisposizione attuale al piano terra sono stati ricavati gli ambienti giorno articolati tra soggiorni, sala da pranzo, cucina e ampio ingresso su cui, in modo originale, si affaccia il ballatoio ricavato al piano primo per un ottimale disimpegno degli ambienti. Al piano primo sono state invece ricavate quattro camere e quattro bagni. Originariamente casa colonica, l'edificio è stato ottenuto dall'unione di due fabbricati che in passato costituivano l'insediamento contadino. Gode di un'eccezionale posizione panoramica in collina a circa 500 m slm e con ottima esposizione a sud. L'edificio si trova allo stato di rustico avanzato ed è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione secondo alti standard qualitativi sotto i vari aspetti (antisismico, qualità dei materiali, isolamento termico) e con tutte le necessarie predisposizioni per gli impianti elettrico ed idraulico.

Poco a valle del fabbricato principale è presente un antico **essiccatoio agricolo** (35 mq) da utilizzare come magazzino e/o piccola dependance.

In base alla normativa urbanistica vigente, sarebbe approvabile un progetto per la realizzazione di annessi fino a 160 mq.

I terreni agricoli di pertinenza di questa proprietà sono circa **2,5 ettari**, su cui si potrebbe ricavare un giardino terrazzato di circa 2.400 mq.

## POSSIBILITÀ DI ACQUISTO AGGIUNTIVO

L'immobile fa parte di un più ampio compendio immobiliare articolato in tre corpi costituiti ciascuno da fabbricati e terreni in un contesto paesaggistico collinare di notevole pregio nell'alta valle del Tevere tra Umbria e Toscana. La Valle del Nestore è un'area rimasta incontaminata dove il fiume Nestore, da cui la stessa valle prende il nome, confluisce nel Tevere.

Gli attuali proprietari valutano sia la vendita dei singoli corpi che compongono il compendio sia, in alternativa, la vendita dell'intera proprietà. Il contesto paesaggistico e la bellezza dei luoghi suggeriscono una utilizzazione ai fini residenziali ma anche una vocazione turistica degli immobili.





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  CHRISTIE'S  
IMMOBILIARE INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  CHRISTIE'S  
IMMOBILIARE 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)**