

Rif. 2610 – **VILLA DEI CIPRESSI**

[www.romolini.com/it/2610](http://www.romolini.com/it/2610)

## **VILLA D'EPOCA RISTRUTTURATA CON PISCINA IN VENDITA A LUCCA, TOSCANA**

**Lucca – Lucca – Toscana**

**VEDI SUL SITO**



**Superficie**  
810 mq

**Camere**  
6+

**Bagni**  
4+

**Piscina**  
12 × 6 m

**Terreno totale**  
6,9 ha

**Oliveto**  
1,8 ha

Sulle colline a sud di Lucca, in posizione panoramica non lontano da un piccolo paese, villa d'epoca con parco in vendita. L'edificio (470 mq, 6 camere e 4 bagni) è stato finemente ristrutturato e presenta all'interno dei bellissimi dipinti recuperati e restaurati in ogni loro parte. Gli annessi da ristrutturare potrebbero essere convertiti in dependance o zone di servizio. Nel parco trova posto la piscina 12 × 6 m oltre a diverse piante di ulivo.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2610 – VILLA DEI CIPRESSI

**TIPOLOGIA:** villa d'epoca

**CONDIZIONE:** ristrutturata

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** strada bianca (200 m)

**SUPERFICI INTERNE:** 810 metri quadrati

**VANI:** 25

**CAMERE:** 6+

**BAGNI:** 4+

**ANNESSI:** magazzino, edificio rustico, rudere

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra e mattoni, travi in legno, pavimenti in marmo originali, camino, soffitti cassettonati e decorati, affreschi originali recuperati, porticato, parco, piante di ulivo, piscina, terrazza panoramica

**ESTERNI:** 6,9 ettari

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** 12 × 6 m

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** rete idrica comunale

**TELEFONO:** da collegare

**ADSL:** sì

**GAS:** gas naturale

**RISCALDAMENTO:** radiatori

## CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (800m; 2'), Capannori (11km; 20'), Lucca (12km; 20'), Pisa (26km; 35'), Viareggio (37km; 45'), Forte dei Marmi (48km; 45'), Volterra (59km; 1h 10'), San Gimignano (66km; 1h 25'), Firenze (90km; 1h 15'), Greve in Chianti (102km; 1h 25'), Piombino (118km; 1h 35'), Monteriggioni (128km; 1h 40'), Siena (144km; 1h 55')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Pisa G. Galilei (32km; 35'), Firenze A. Vespucci (71km; 55'), Bologna G. Marconi (153km; 1h 50'), Grosseto Baccarini (166km; 2h), Genova C. Colombo (178km; 2h), Verona V. Catullo (280km; 3h), Milano Linate (287km; 3h), Roma Ciampino (363km; 3h 45'), Roma Fiumicino (376km; 3h 50')

## VILLA DEI CIPRESSI

Sulle colline a sud di **Lucca**, in **posizione panoramica** non lontano da un piccolo paese, **villa d'epoca** con parco in vendita. L'edificio (470 mq, 6 camere e 4 bagni) è stato finemente ristrutturato e presenta all'interno dei bellissimi dipinti recuperati e restaurati in ogni loro parte. Gli annessi da ristrutturare potrebbero essere convertiti in dependance o zone di servizio. Nel parco trova posto la **piscina 12 x 6 m** oltre a diverse **piante di ulivo**.

I servizi di base sono tutti disponibili nel vicino paese (raggiungibili anche a piedi, meno di un chilometro) e centri importanti quali Lucca e Capannori sono a circa 20' di auto. Poco più distante (circa 40 km) si trova la **costa della Versilia** con le sue rinomate spiagge.

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI, STATO E FINITURE

La **villa padronale** (470 mq, 6 camere e 4 bagni) è un edificio storico su quattro piani:

- **Piano seminterrato**: grande cantina, utilizzata attualmente come magazzino;
- **Piano terra**: salone di rappresentanza, salotto, sala da pranzo doppia con portico, cucina, ufficio privato, camera con bagno, cappella gentilizia e lavanderia sottoscala;
- **Piano primo**: salone, camera con bagno en-suite, quattro camere e due bagni;
- **Piano secondo**: soffitte parzialmente abitabili.

L'edificio risale nel suo impianto originario al Cinquecento, ma la pianta attuale è frutto di espansioni operate a cavallo dei secoli XVIII e XIX. Gli ultimi interventi in tal senso risalgono a inizio Novecento, in piena epoca *Liberty*, ma la villa è stata risparmiata in questo frangente mantenendo tutto sommato il suo aspetto settecentesco a livello architettonico. Internamente invece, il salone di rappresentanza al piano terra mostra una commistione di stile *Liberty* ed elementi rinascimentali con pitture realizzate dal lucchese **Vincenzo Barsotti** (1876 – 1963). Al primo piano si trova invece un grande soggiorno con affreschi *trompe-l'œil* che raffigurano la campagna attorno alla villa: di particolare interesse è il colonnato neogotico raffigurato alle pareti che ricalca quello che in passato adornava la villa e di cui rimangono solo alcune porzioni sparse qua e là per il parco. Le camere sono invece caratterizzate da tendaggi dipinti che ricordano lo stile Impero, misto a schemi cinquecenteschi.

Tutto quello che si vede nella villa è però frutto di un meticoloso intervento di recupero e restauro: le pareti erano state imbiancate negli anni Cinquanta e Sessanta, andando a coprire e danneggiare irreparabilmente quanto esistente. Eliminando l'intonaco è tornato alla luce un vero e proprio tesoro: nonostante i pesanti danni, le immagini erano ancora riconoscibili in parte e dove mancanti sono state integrate con un certosino lavoro di ricerca per quanto riguarda colori e materiali.

Dietro alla villa si trova un piccolo **magazzino con forno** (25 mq), interamente da ristrutturare ma molto adatto come cucina estiva.

All'ingresso della proprietà, proprio sopra il viale di accesso che passa nell'antica carraia, si trova un grande **edificio rustico** (245 mq) realizzato in pietra e laterizio, interamente da ristrutturare ma molto adatto per la creazione di una dependance. Accanto a questo corpo di fabbrica si trova poi un **rudere** (circa 70 mq) interamente da ricostruire.

## ESTERNI

La villa è circondata da un **parco ben curato** (4.900 mq) con vista panoramica sul paesaggio circostante e alberi ombreggianti. Nei pressi dell'ingresso, sotto al rustico, si trova la **piscina 12 x 6 m** con solarium e area relax.

Il resto della proprietà è costituito da terreni agricoli ripartiti tra seminativo (2,2 ha), un ampio **oliveto** (1,8 ha) e bosco mediterraneo (2,4 ha) sul lato nord della proprietà, così da garantire privacy e riservatezza, oltre che riparo da rumori.





























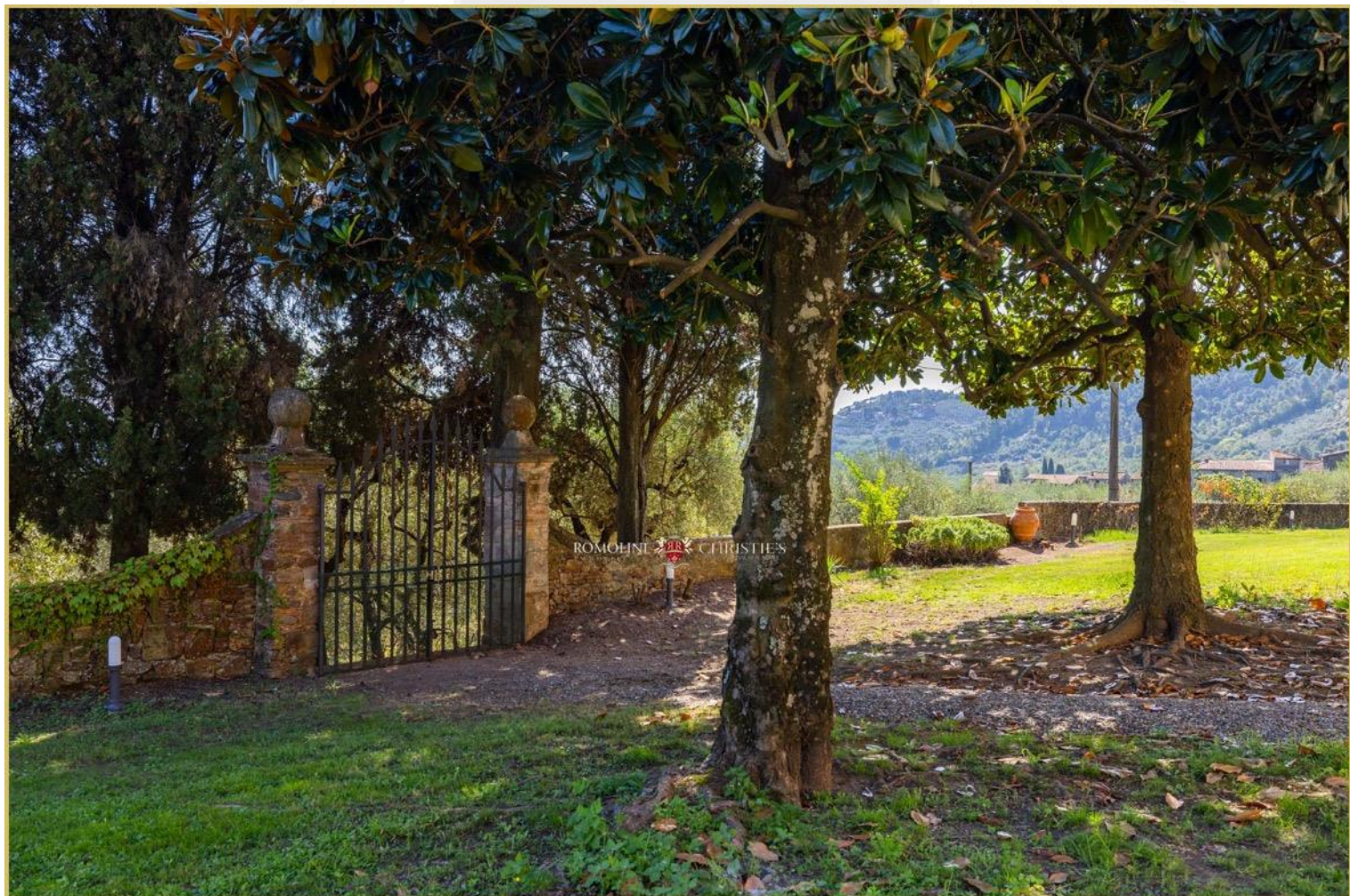




































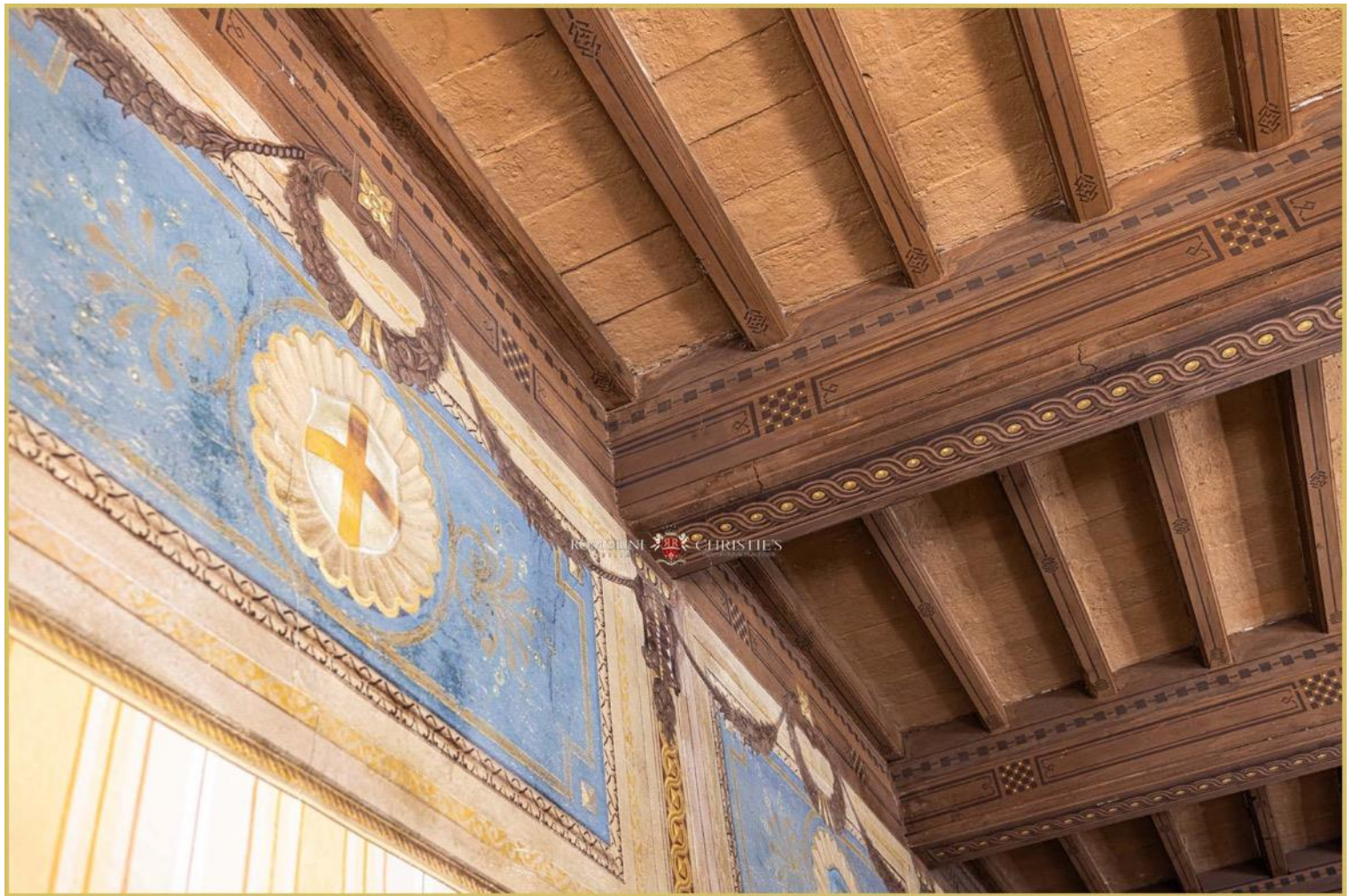












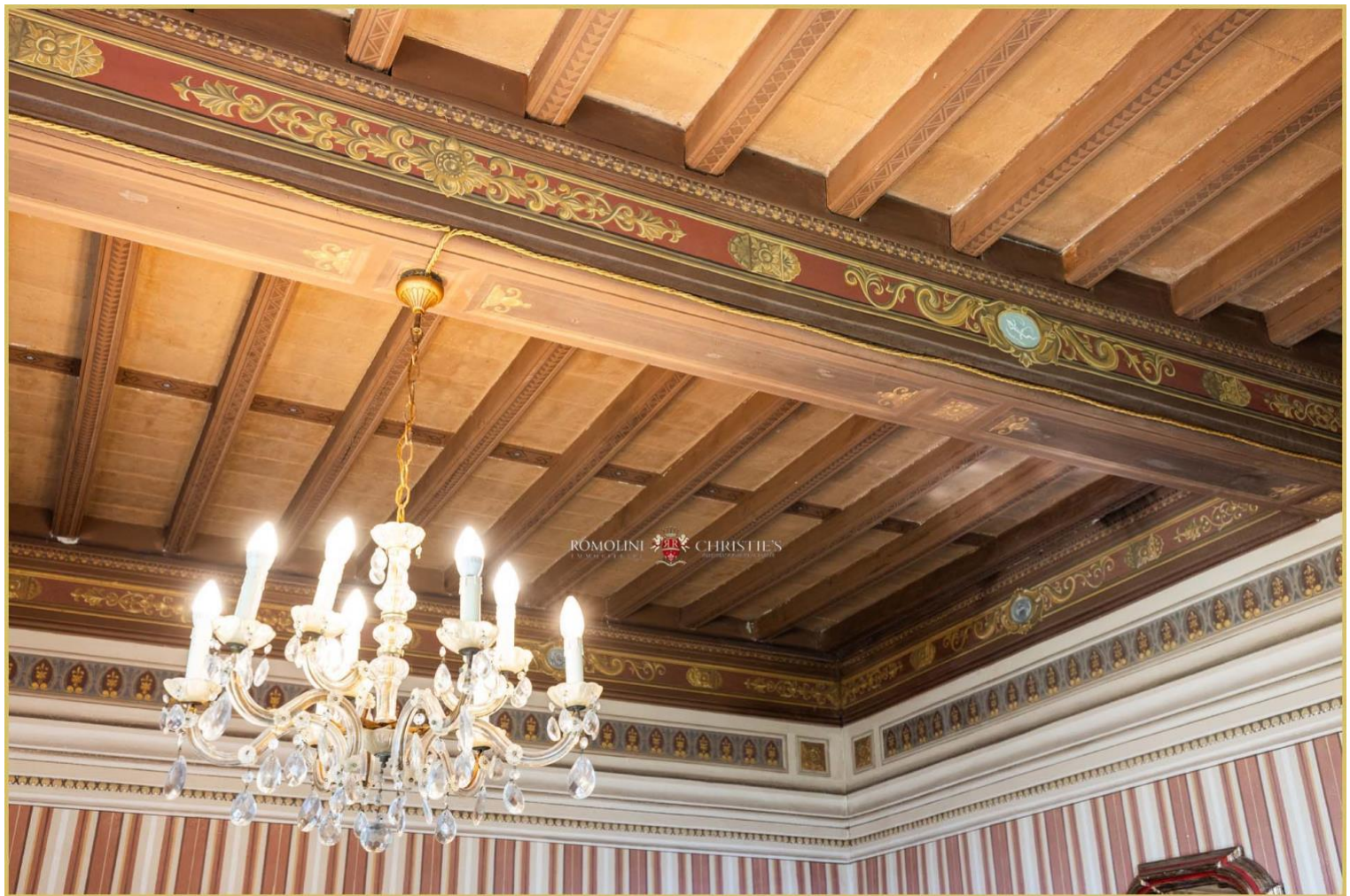








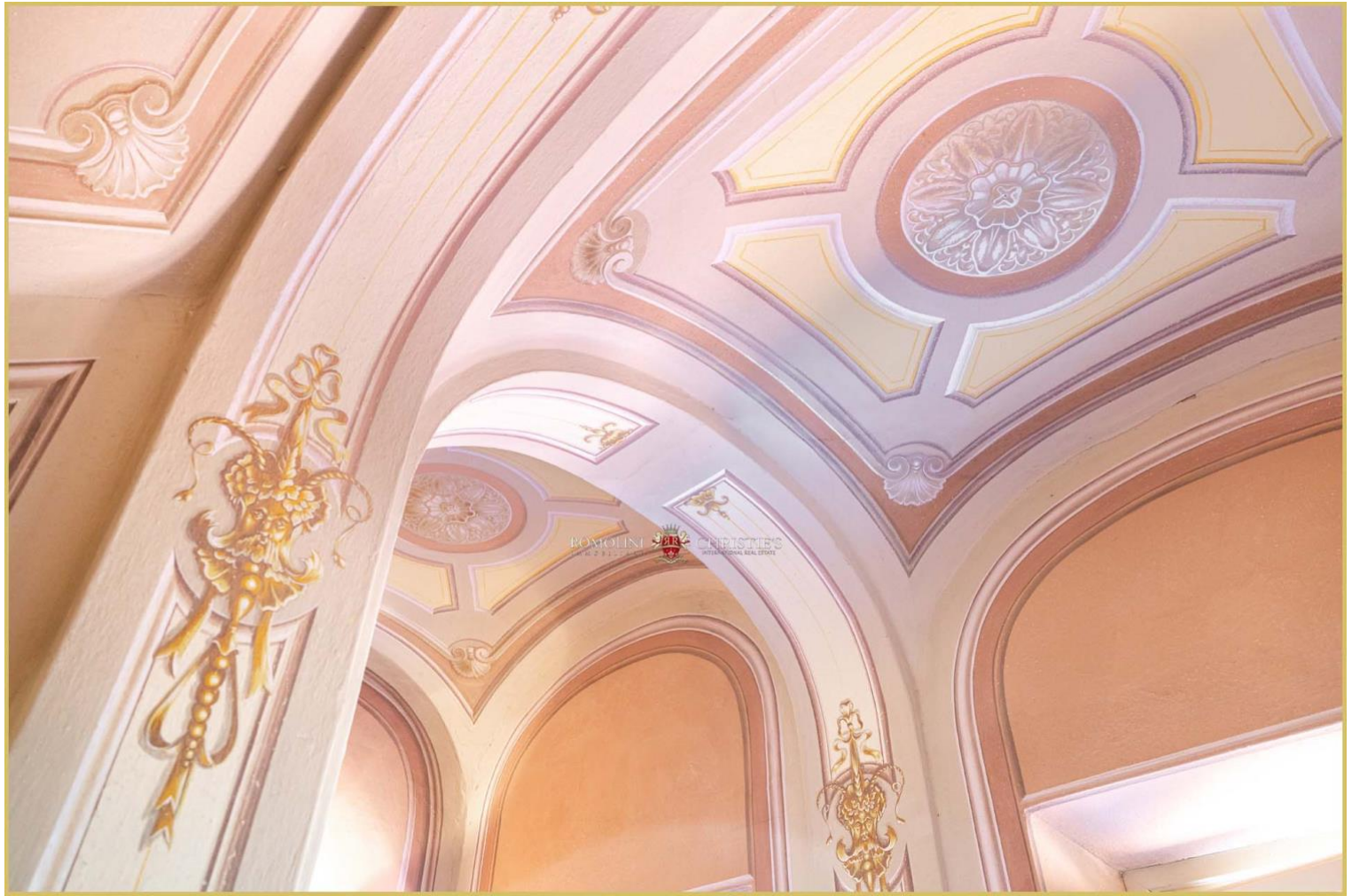








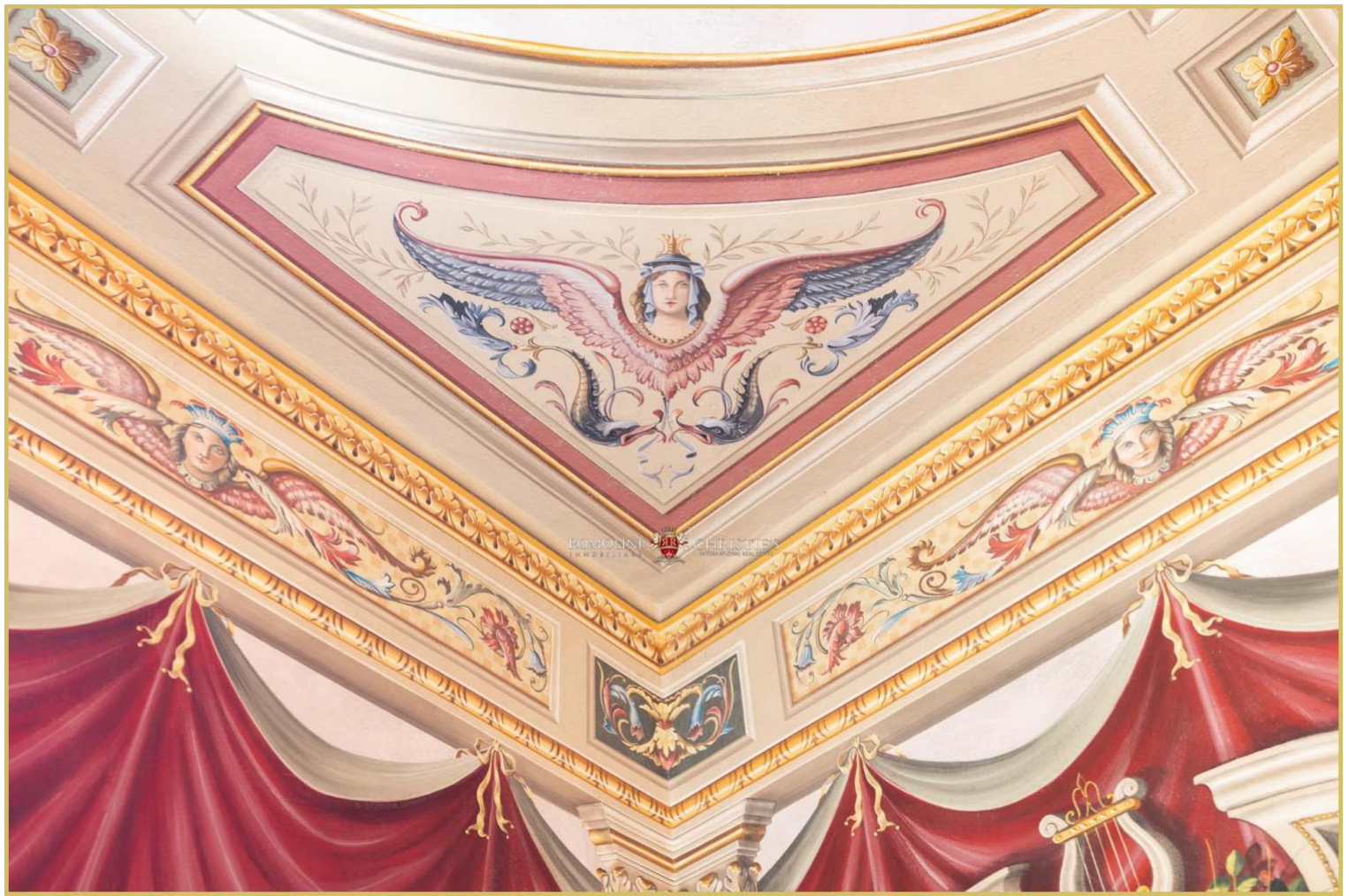
















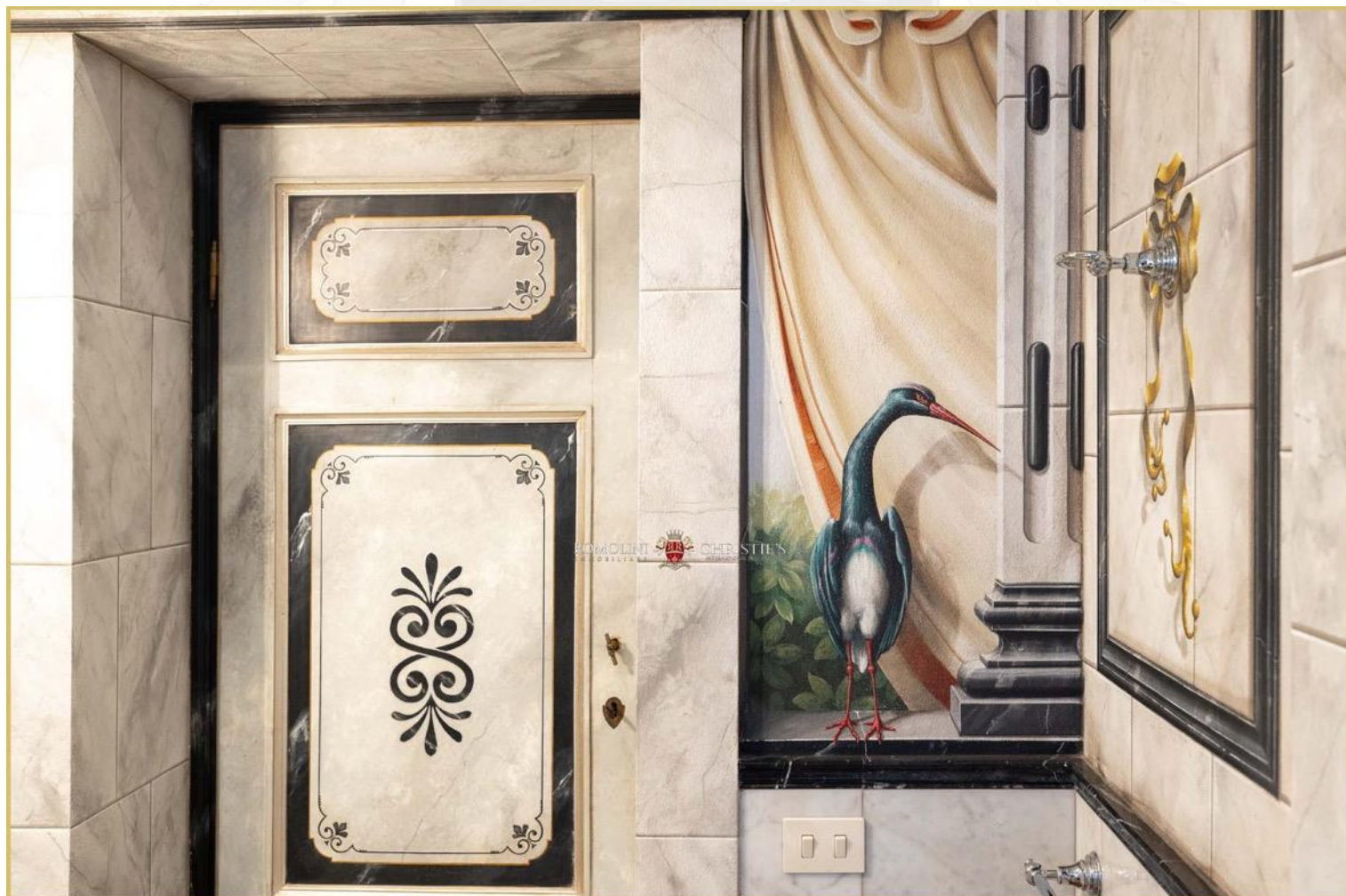




































ROMOLINI  
IMMOBILIARE

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)