

## **AZIENDA AGRICOLA BIOLOGICA CON OLIVETO E AGRITURISMO IN VENDITA IN UMBRIA**

**Baschi – Terni – Umbria**



**Superficie**  
2.640 m<sup>2</sup>

**Camere**  
15 (fino a 27)

**Bagni**  
18 (fino a 30)

**Piscina**  
8 × 4 m

**Terreno totale**  
150,8 ha

**Oliveto**  
1.000 piante

**Impianto fotovoltaico**  
110 kW

Sulle colline al confine tra Umbria e Lazio, sulle sponde del fiume Tevere, azienda agricola di 150,8 ettari con agriturismo in vendita. La proprietà include numerosi edifici (oltre 2.600 m<sup>2</sup>): gli edifici ristrutturati sono adibiti all'accoglienza degli ospiti, ma sono presenti anche tre grandi ville da ristrutturare che potrebbero incrementare notevolmente la redditività dell'azienda. A livello produttivo la tenuta conta su un oliveto (1.000 piante) e su 78 ha di seminativi.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2612 – TENUTA TEVERE

**TIPOLOGIA:** azienda agricola

**CONDIZIONE:** ristrutturata

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** strada bianca (500 m)

**SUPERFICI INTERNE:** 2.640 metri quadrati

**VANI:** 60

**CAMERE:** 15 (fino a 27)

**BAGNI:** 18 (fino a 30)

**ANNESI:** vari edifici

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra e tufo, pavimenti in cotto, travi in legno, camini originali, ristorante, bar, impianto fotovoltaico, piscina, frutteto, piante di ulivo, edifici da ristrutturare

**ESTERNI:** 150,8 ettari

**OLIVETO:** 1.000 piante

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** 8 × 4 m (fuori terra)

**ELETTRICITÀ:** già collegata + impianto fotovoltaico (110 kW)

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

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** pompa di calore

**CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:** **A4** (EP<sub>gl, nren</sub> = 14,05 kWh/m<sup>2</sup>anno)

**RISCALDAMENTO:** radiatori + aria condizionata

## CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (3km; 5'), Civitella d'Agliano (7km; 10'), Guardea (12km; 20'), Baschi (15km; 15'), Bagnoregio (19km; 25'), Corbara (20km; 25'), Amelia (23km; 25'), Orvieto (27km; 40'), Viterbo (29km; 30'), Bolsena (33km; 40'), Todi (42km; 50'), Città della Pieve (60km; 1h), Montepulciano (84km; 1h 20'), Roma (101km; 1h 25'), Siena (142km; 1h 45')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (83km; 1h 15'), Roma Ciampino (113km; 1h 15'), Roma Fiumicino (127km; 1h 20'), Grosseto C. Baccarini (167km; 2h 20'), Firenze A. Vespucci (199km; 2h 10'), Pisa G. Galilei (259km; 2h 50')



## TENUTA TEVERE

Sulle colline al confine tra **Umbria** e **Lazio**, sulle sponde del fiume **Tevere**, **azienda agricola** di 150,8 ettari con **agriturismo** in vendita. La proprietà include numerosi edifici (oltre 2.600 m²): gli edifici ristrutturati sono adibiti all'accoglienza degli ospiti, ma sono presenti anche tre grandi ville da ristrutturare che potrebbero incrementare notevolmente la redditività dell'azienda. A livello produttivo la tenuta conta su un **oliveto** (1.000 piante) e su **78 ha di seminativi**.

I servizi di base sono disponibili nel vicino paese (3km; 5'), appena passato il Tevere, dove si trova anche una comoda stazione ferroviaria che permette di raggiungere **Roma** in circa un'ora. La posizione di confine è molto comoda in quanto assicura un rapido collegamento anche a molti centri d'arte del **centro Italia** (Montepulciano, Amelia, Città della Pieve, Bolsena, Todi...).

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI, STATO E FINITURE

La **villa San Liborio** (1.010 mq, 6 camere e 6 bagni) è un edificio signorile su tre piani, interamente da ristrutturare, ma molto interessante in quanto potrebbe essere trasformato sia in dimora privata, con ampie zone giorno e numerose camere, sia in un elegante boutique hotel per gli ospiti. L'edificio è circondato da un parco privato di circa 10.000 mq, interamente recintato con un muro in tufo alto 2,5 m.

Il **casale San Callisto** (370 mq, 6 camere e 6 bagni) costituisce il cuore dell'attività ricettiva ed è un grande edificio su due piani diviso in quattro unità abitative per gli ospiti. L'edificio è stato interamente ristrutturato tra il 2011 e il 2012 e si presenta in ottime condizioni.

- **App. A:** soggiorno, sala da pranzo con cucina, due camere e due bagni;
- **App. B:** soggiorno con zona pranzo, cucina, terrazza e due camere con bagno en-suite;
- **App. C:** monolocale con angolo cottura e bagno;
- **App. D:** monolocale con angolo cottura e bagno.

Il **casale San Gorgonio** (230 mq, 4 camere e 3 bagni) è un piccolo edificio rustico su tre piani che include una spaziosa cantina con bagno al piano terra e due appartamenti ai piani superiori. Anche questo edificio è stato interamente ristrutturato e ammodernato nel biennio 2022/2023.

- **App E:** soggiorno con cucina, due camere e bagno;
- **App. F:** soggiorno con cucina, due camere e bagno.

Il **casale Sant'Orsola** (450 mq, 5 camere e 9 bagni) costituisce la seconda porzione dell'agriturismo. Ristrutturato tra il 2011 e il 2012, il complesso include il ristorante con cucina professionale e servizi igienici, un bar e cinque camere con bagno en-suite per gli ospiti.

Gli edifici sono serviti da quattro **impianti fotovoltaici** per una potenza complessiva di **110 kW**, in grado di soddisfare tutte le esigenze della proprietà.

Da ultimo, nella proprietà è presenti anche un **podere da ristrutturare** (580 m², 6 camere e 6 bagni) che permetterebbe di espandere ulteriormente la capacità ricettiva della tenuta.

## ESTERNI

La tenuta si stende su una superficie totale di **150,8 ettari** posti in leggera collina al confine tra Umbria e Lazio, sulle sponde del **Tevere**. Oltre ai giardini (circa 20.000 m²) che circondano gli edifici, il terreno agricolo è costituito in gran parte da **boschi** (63,9 ha) e **seminativi** (78,0 ha), molto adatti per una gran varietà di colture tra cui vite e olivo. A livello produttivo l'azienda conta su un **oliveto** (5,9 ha per un totale di circa **1.000 piante**, un terzo delle quali piantate nel 2021 e quindi non ancora in piena produzione) e un piccolo **frutteto** (circa 9.000 m²).

































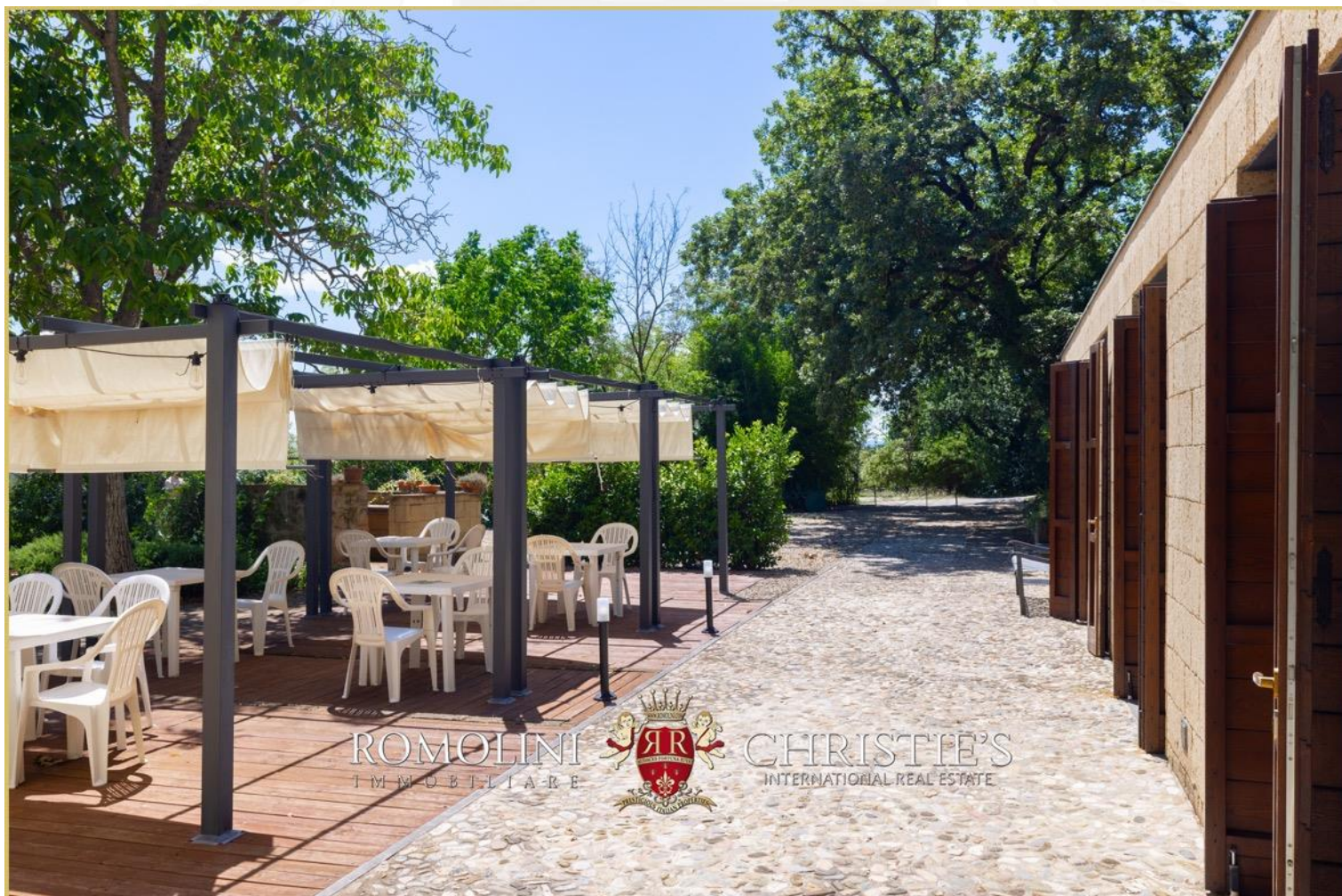
















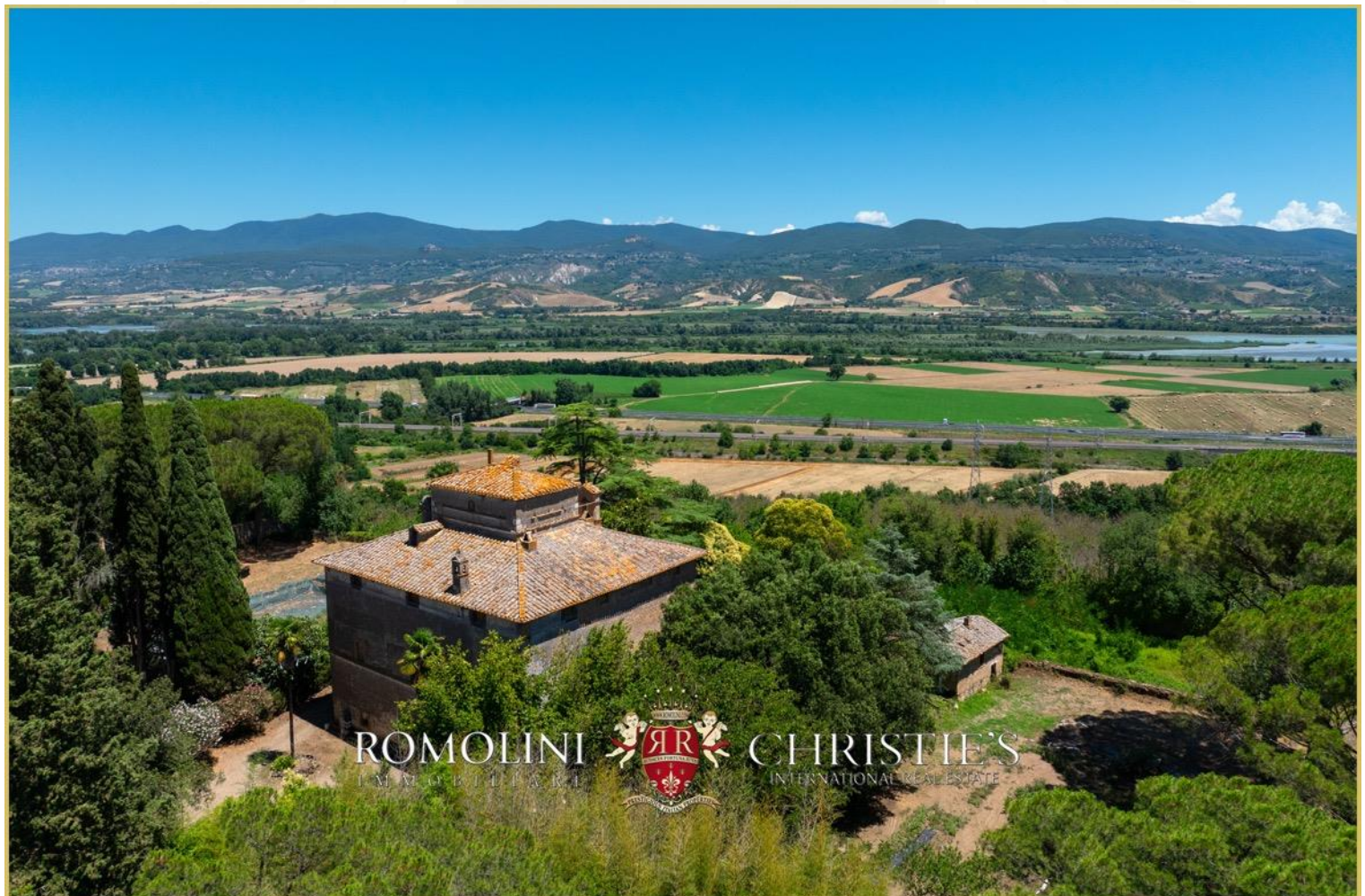




























































































































ROMOLINI  
IMMOBILIARE

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)