

Rif. 2789 – **VILLA IL ROCCOLO**www.romolini.com/it/2789

VILLA STORICA CON ROCCOLO E 9,1 HA DI TERRA IN VENDITA A FOIANO DELLA CHIANA, TOSCANA

Foiano della Chiana – Arezzo – Toscana**Superficie**
557**Camere**
5**Bagni**
4**Terreno totale**
9,1 ha

Adagiato sulla sommità di un poggio panoramico della Valdichiana, non lontano da Foiano e Lucignano, podere di 9,1 ha con villa e roccolo in vendita. La proprietà, in buone condizioni generali, è costituita da vari edifici per un totale di 5 camere ed è circondata da un bosco che assicura privacy e riservatezza. La natura tranquilla della zona è molto adatta se si volesse inserire la proprietà nel circuito turistico-ricettivo.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2789 – VILLA IL ROCCOLO

TIPOLOGIA: podere

CONDIZIONE: abitabile

POSIZIONE: collinare

ACCESSO: strada bianca (350 m)

SUPERFICI INTERNE: 557 metri quadrati

VANI: 18

CAMERE: 5

BAGNI: 4

ANNESSI: vari edifici

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, pavimenti in cotto e graniglia, travi in legno, camini originali, archi, piante di ulivo, giardino

ESTERNI: 9,1 ettari

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: no, ma possibile

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale

TELEFONO: da collegare

ADSL: sì

GAS: gas naturale + gasolio

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:  (EP_{gl, nren} = 253,30 kWh/m²anno)

RISCALDAMENTO: radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

Foiano della Chiana (4km; 5'), Lucignano (4km; 5'), Monte San Savino (12km; 15'), Castiglion Fiorentino (18km; 20'), Cortona (24km; 30'), Montepulciano (25km; 30'), Arezzo (30km; 30'), Pienza (32km; 35'), Montalcino (46km; 50'), Siena (51km; 45'), Monteriggioni (66km; 55'), Firenze (87km; 1h 10'), San Gimignano (88km; 1h 15'), Volterra (102km; 1h 30')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (70km; 55'), Firenze A. Vespucci (108km; 1h 15'), Pisa G. Galilei (169km; 1h 55'), Bologna G. Marconi (190km; 2h), Roma Ciampino (204km; 2h 10'), Roma Fiumicino (217km; 2h 15')

VILLA IL ROCCOLO

Adagiato sulla sommità di un poggio panoramico della **Valdichiana**, non lontano da **Foiano e Lucignano**, **podere di 9,1 ha** con **villa e roccolo** in vendita. La proprietà, in buone condizioni generali, è costituita da vari edifici per un totale di 5 camere ed è circondata da un bosco che assicura privacy e riservatezza. La natura tranquilla della zona è molto adatta se si volesse inserire la proprietà nel circuito turistico-ricettivo.

I servizi sono disponibili nei vicini paesi di Foiano della Chiana e Lucignano (entrambi a circa 5 km di auto) ma altre città d'arte rinomate della **Toscana** (tra cui Cortona, Arezzo, Pienza, e Montepulciano) sono tutte raggiungibili in meno di un'ora. Altro dettaglio non da poco è la vicinanza della proprietà allo svincolo dell'**autostrada A1** che conduce rapidamente a Roma e Firenze.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa** (312 mq, 3 camere e 3 bagni) si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre alla cantina.

- **Piano terra:** caratteristico ingresso con soffitto a volte, soggiorno, sala da pranzo con camino, cucina, secondo soggiorno con uscita sul giardino e bagno di servizio. Tra la cucina e la sala da pranzo si trova la scala che scende nella cantina;
- **Piano primo:** soggiorno con camino, tre camere e due bagni;
- **Piano secondo:** soffitte parzialmente praticabili, molto utili come deposito.

La villa visse il suo massimo splendore alla fine del **XIX secolo**, quando una famiglia di nobili senesi (discendenti di una celebre casa affiliata ai Guelfi Neri ed esiliata in Valdichiana) decise di trasformare un antico casale contadino in una raffinata residenza signorile. La proprietà conserva ancora oggi dettagli di grande fascino: placche dipinte che decorano la facciata, davanzali e stipiti lavorati, una scala interna in pietra serena. Lo stile Liberty conferisce alla villa un'eleganza senza tempo.

All'interno della resede della villa si trova una **rimessa** (26 mq), utile per riporre attrezzature e arredi da giardino.

La **limonaia** (87 mq), situata nelle immediate vicinanze della villa, è attualmente adibita a rimessa e locale lavanderia. Il tetto è stato trasformato in un terrazzo accessibile dal giardino. Di fronte alla limonaia si trova un piccolo annesso da ristrutturare.

Sempre nei pressi della villa, ma completamente indipendente, si trova la **casa del custode** (108 mq, 2 camere e 1 bagno), accompagnata da un fabbricato accessorio. La casa, su un solo piano, è composta da due camere, sala da pranzo, soggiorno, bagno e ripostiglio.

IL PARCO E IL ROCCOLO

La proprietà è immersa in circa **9,1 ettari di terreno** che garantiscono assoluta privacy e tranquillità. Il fondo comprende un giardino storico, un bosco, terreni seminativi e un **piccolo oliveto**.

Nel parco che circonda la villa si conserva una struttura di notevole interesse storico e naturalistico: il **roccolo** (24 mq). Esempio classico di installazione venatoria, la struttura era un tempo utilizzata per la cattura di uccelli migratori mediante reti e richiami vivi. Il roccolo si componeva di un "tondo" e di un "colonnato", con alberi potati e disposti in modo da guidare gli uccelli verso le reti. Nascosto nella vegetazione era situato il casello, dal quale il "roccolatore" attivava le reti e gestiva i richiami.

Oggi questo tipo di caccia è vietato, ma i roccoli rimangono preziose testimonianze di una tradizione ormai scomparsa, nonché elementi di grande valore storico e ambientale.



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
LA MIGLIOR ESTATE
 CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
LA MIGLIOR ESTATE
 CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE
MAISON DE L'ART
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE
MAISON DE L'ART
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE







ROMOLINI
LA MIA GALLERIA D'ARTE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
LA MIA GALLERIA D'ARTE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI 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



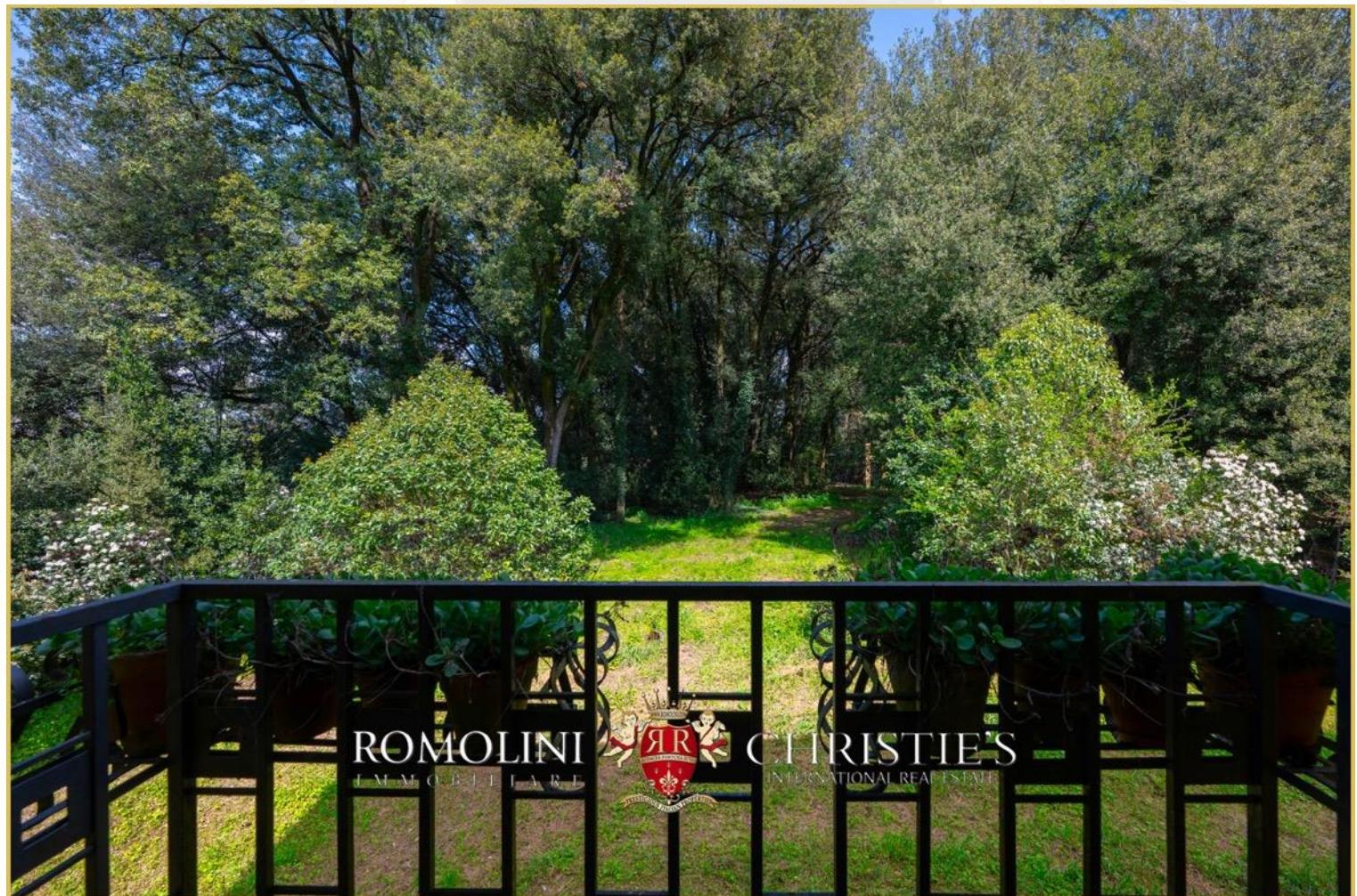
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



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

info@romolini.com