

Rif. 2802 – **UMBRIAN CHARME ESTATE**

www.romolini.com/it/2802

AZIENDA AGRICOLA DI 154,8 HA CON VIGNETO E ALLEVAMENTO IN VENDITA A NARNI, UMBRIA

Narni – Terni – Umbria



Superficie
11.604 mq

Camere
23 (fino a 35)

Bagni
20 (fino a 35)

Piscina
14 × 6,5 m

Terreno totale
154,8 ha

Vigneto
24,2 ha

Oliveto
1,5 ha

Sulle colline dell'Umbria meridionale, nei pressi dei borghi medievali di San Gemini e Narni, azienda agricola di 154,8 ettari con agriturismo, vigneto e allevamento bovino in vendita. La proprietà conta numerosi edifici (oltre 11.000 mq in totale) e l'attività ricettiva è ben avviata con una clientela consolidata. Le attività agricole sono affidate in gestione ad aziende locali, ma la proprietà dispone di un grande potenziale di sviluppo grazie alla presenza di numerosi edifici da ristrutturare.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2802 – UMBRIAN CHARME ESTATE

TIPOLOGIA: azienda agricola

CONDIZIONE: in gran parte ristrutturata

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 11.604 metri quadrati

VANI: 60+

CAMERE: 23 (fino a 35)

BAGNI: 20 (fino a 35)

ANNESSI: vari edifici agricoli e residenziali

CARATTERISTICHE: agriturismo, casali da ristrutturare, ristorante, campi da padel, piscina, allevamento di bovini, vigneto, cantina di vinificazione, oliveto

ESTERNI: 154,8 ettari

VIGNETO: 24,2 ettari

OLIVETO: 1,5 ettari

GIARDINO: sì, attorno agli edifici

PISCINA: 14 × 6,5 m

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale + pozzi privati

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: radiatori + aria condizionata

CITTÀ PIÙ VICINE

San Gemini (5km; 10'), Narni (10km; 15'), Terni (14km; 15'), Amelia (17km; 20'), Orte (24km; 20'), Todi (38km; 40'), Spoleto (40km; 40'), Rieti (47km; 40'), Montefalco (50km; 55'), Trevi (57km; 50'), Orvieto (68km; 55'), Foligno (70km; 1h), Bolsena (75km; 1h), Perugia (77km; 1h), Roma (99km; 1h 25')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (78km; 1h), Roma Ciampino (119km; 1h 20'), Roma Fiumicino (124km; 1h 20'), Ancona R. Sanzio (180km; 2h), Firenze A. Vespucci (239km; 2h 30'), Pisa G. Galilei (299km; 3h 5'), Bologna G. Marconi (320km; 3h 15')

UMBRIAN CHARME ESTATE

Sulle colline dell'**Umbria** meridionale, nei pressi dei borghi medievali di **San Gemini** e **Narni**, **azienda agricola di 154,8 ettari con agriturismo, vigneto e allevamento bovino** in vendita. La proprietà conta numerosi edifici (oltre 11.000 mq in totale) e l'attività ricettiva è ben avviata con una clientela consolidata. Le **attività agricole sono affidate in gestione ad aziende locali**, ma la proprietà dispone di un **grande potenziale di sviluppo** grazie alla presenza di numerosi edifici da ristrutturare.



L'accesso alla proprietà avviene tramite strada asfaltata (eccezione fatta per un ultimo breve tratto di strada bianca in ottime condizioni) e i servizi di base sono disponibili nelle vicinanze (circa 5km; 10' in auto). La posizione della proprietà, vicina alla **superstrada E45** assicura un rapido collegamento a gran parte delle città storiche dell'Umbria.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

L'**agriturismo** (830 mq, 5 camere e 7 bagni) è un grande edificio rurale su due piani, destinato interamente all'accoglienza degli ospiti. Al piano terra si trova il grande ristorante con bar, cucina professionale, tre bagni per gli ospiti, stanze di servizio per il personale e dispense per i prodotti. Al piano primo sono stati invece ricavati quattro appartamenti indipendenti:

- **App. N°1:** soggiorno, camera e bagno;
- **App. N°2:** soggiorno, camera e bagno;
- **App. N°3:** soggiorno, due camere e bagno;
- **App. N°4:** ingresso, soggiorno, camera e bagno.

Il **casale Augusto** (218 mq, 3 camere e 2 bagni) è posto non lontano dall'Agriturismo ed è strutturato su due piani. Attualmente, il piano inferiore è interamente destinato a magazzini con un piccolo bagno di servizio ma potrebbe essere facilmente convertito in un appartamento indipendente. Il piano superiore è invece diviso in due appartamenti:

- **App. N°5:** soggiorno con cucina, due camere e bagno;

- **App. N°6:** soggiorno con cucina, camera e bagno.

Il **casale Nerone** (176 mq, 3 camere e 2 bagni) è un edificio rurale su due piani diviso in due appartamenti:

- **App. N°7:** soggiorno con cucina, due camere e bagno;
- **App. N°8:** soggiorno con cucina, camera e bagno.

Sempre nei pressi dell'agriturismo si trova la **zona fitness** (93 mq, 2 bagni) costituita da una spaziosa sala con attrezzature e due spogliatoi (uomini/donne) con bagno.

Gli edifici sono circondati da **15.500 mq di giardini ben curati** con vialetti in ghiaia, alberi ombreggianti e **piscina 14 x 6,5 m** con solarium in pietra. La proprietà ospita anche **due campi da Padel** che sono stati in tempo recenti sede di tornei e attività sportive riconosciute.

Nella parte meridionale della proprietà, all'interno di un giardino circondato da alberi, si trova una **villa signorile** (783 mq, 5 camere e 4 bagni) su due livelli da ristrutturare. Al piano terra si trovano le sale di rappresentanza, la cucina e la sala da pranzo, mentre al primo piano trovano posto cinque camere e un grande soggiorno. La villa è circondata da **8.320 mq di giardino** da recuperare, molto adatti anche per la creazione di una piscina.

A corredo della villa si trovano **due ampi magazzini agricoli** (475 mq), le cui volumetrie potrebbero essere usate per la realizzazione di altre unità abitative.

La parte agricola della proprietà si trova tra l'agriturismo e la villa signorile, in una posizione abbastanza defilata lontana dagli immobili residenziali. Questa porzione include le **stalle** (5.463 mq) dove vengono allevate le **vacche di razza Chianina**, un **deposito** (51 mq) e una **rimessa per i mezzi** (575 mq) con annesso negozio e appartamento da ristrutturare (3 camere e 1 bagno).

Sempre nel contesto dell'azienda agricola si trovano la **cantina di vinificazione** (385 mq), composta di grandi stanze per la lavorazione e lo stoccaggio dei prodotti, una **rimessa per gli attrezzi** (77 mq) e un **casale da ristrutturare** (202 mq). Gli edifici sono attualmente affittati a un'azienda locale che si occupa della coltivazione dei vigneti e della produzione del vino. Attorno alla cantina sono stati ricavati vari **piazzali di manovra per i mezzi** (3.580 mq).

Verso nord-ovest rispetto all'agriturismo si trova invece un podere rurale composto da un **casale rustico** (401 mq, 4 camere e 2 bagni), interamente da ristrutturare, una **rimessa per i mezzi** (65 mq) e un **grande deposito agricolo** (979 mq).

Completono la proprietà **due casali in rovina** (831 mq in totale) che una volta ristrutturati potrebbero facilmente ospitare fino a sei appartamenti per gli ospiti da aggiungere a quelli già presenti. Ogni casale è circondato da un giardino privato esclusivo da recuperare (rispettivamente 1.400 mq e 5.720 mq).

ESTERNI

L'azienda si stende nella sua interezza per circa **154,8 ettari**, distribuiti quasi interamente in un unico corpo esteso prevalentemente in direzione nord-sud.

Esclusi i giardini e le pertinenze degli edifici, la tenuta affitta gran parte dei terreni agricoli ad aziende locali che si occupano della manutenzione e della raccolta dei frutti. Le coltivazioni principali sono costituite da **vigneti** (circa 24,2 ha di varietà Grechetto, Chardonnay, Vermentino, Sangiovese, Ciliegiolo e Pinot Nero), **ulivi** (1,5 ha) e **seminativi** (102,3 ha) usati per la coltivazione di cereali. La rimanente parte dell'azienda è coperta da **boschi misti** (circa 23,6 ha).





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  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

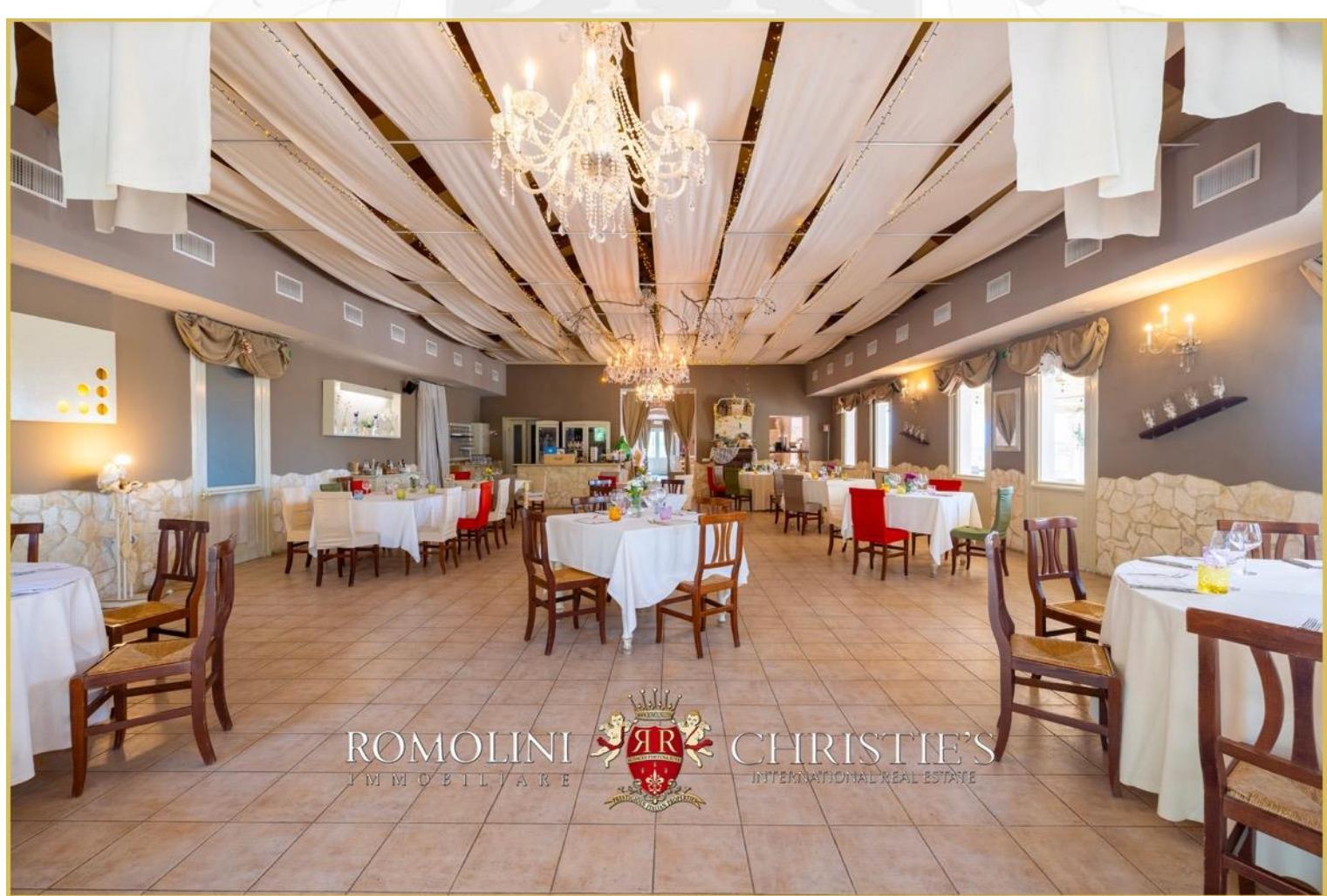




ROMOLINI
IMMOBILIARE



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
INTERNATIONAL REAL ESTATE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE
INTERNATIONAL REAL ESTATE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



CHRISTIE'S

INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



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

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