

Rif. 2809 – VISTA SULLA VAL D'ORCIA

[www.romolini.com/it/2809](http://www.romolini.com/it/2809)

## PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE: CASALE DI LUSSO VENDITA IN VAL D'ORCIA, TOSCANA

Torrita di Siena – Siena – Toscana



**Superficie**  
1.244 mq

**Camere**  
9+

**Bagni**  
10+

**Piscina**  
15 × 7 m

**Terreno totale**  
46,3 ha

**Vigneto**  
1,6 ha

**Oliveto**  
490 piante

Sulle prime colline della Val d'Orcia, tra Torrita di Siena e Pienza, splendida tenuta rurale di 46 ettari con casale del XV secolo in vendita. L'immobile, attualmente in ristrutturazione, ha un grande potenziale di sviluppo sia come abitazione privata di lusso che come boutique hotel grazie alla bellissima zona circostante e alla facilità di accesso. La proprietà dispone anche di 490 piante di ulivo e di un vigneto Nobile di Montepulciano DOCG.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2809 – VISTA SULLA VAL D'ORCIA

**TIPOLOGIA:** podere con casale del XV secolo

**CONDIZIONE:** da ristrutturare

**POSIZIONE:** collinare, molto panoramica

**ACCESSO:** ottimo, strada asfaltata

**SUPERFICI INTERNE:** 1.244 metri quadrati

**VANI:** 26+

**CAMERE:** 9+

**BAGNI:** 10+

**ANNESSI:** dependance, rudere

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra e mattoni, soffitti a volta, travi in legno, pavimenti in cotto, camini originali, portici, loggiati, giardino, piscina a sfioro, vigneto Nobile di Montepulciano DOCG, oliveto, lago per irrigazione, viale alberato

**ESTERNI:** 46,3 ettari

**VIGNETO:** 1,6 ettari

**OLIVETO:** 490 piante

**GIARDINO:** sì, da creare

**PISCINA:** 15 × 7 m

**ELETTRICITÀ:** già collegare

**ACQUA:** rete idrica comunale + sorgente naturale + lago per irrigazione

**TELEFONO:** da collegare

**ADSL:** possibile

**GAS:** da collegare

**RISCALDAMENTO:** da installare

## CITTÀ PIÙ VICINE

Torrita di Siena (6km; 10'), Pienza (10km; 15'), Montepulciano (13km; 15'), San Quirico d'Orcia (21km; 25'), Castiglion Fiorentino (33km; 40'), Cortona (35km; 35'), Cetona (36km; 45'), Montalcino (37km; 45'), Arezzo (46km; 45'), Siena (60km; 50'), Gaiole in Chianti (62km, 1h), Monteriggioni (72km; 1h), Orvieto (81km; 1h 5'), Saturnia (89km; 2h), Grosseto (93km; 1h 35'), Greve in Chianti (98km; 1h 25'), Firenze (99km; 1h 20'), San Gimignano (102km; 1h 30'), Volterra (107km; 1h 35')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (79km; 1h 10'), Grosseto C. Baccarini (93km; 1h 35'), Firenze A. Vespucci (120km; 1h 25'), Pisa G. Galilei (181km; 2h 5'), Bologna G. Marconi (202km; 2h 10'), Roma Ciampino (203km; 2h 15'), Roma Fiumicino (217km; 2h 20')

## VISTA SULLA VAL D'ORCIA

Sulle prime colline della **Val d'Orcia**, tra **Torrita di Siena** e **Pienza**, splendida **tenuta rurale** di 46 ettari con **casale del XV secolo** in vendita. L'immobile, attualmente in ristrutturazione, ha un grande potenziale di sviluppo sia come **abitazione privata di lusso** che come **boutique hotel** grazie alla bellissima zona circostante e alla facilità di accesso. La proprietà dispone anche di **490 piante di ulivo** e di un **vigneto Nobile di Montepulciano DOCG**.



L'accesso alla proprietà avviene tramite un caratteristico **viale alberato con cipressi** che parte direttamente dalla strada asfaltata, assicurando un collegamento agevole ai servizi. A tal proposito, i due borghi medievali di Pienza e Torrita sono a meno di quindici minuti di auto e offrono tutto il necessario per la quotidianità. Siena e Arezzo, le grandi città più vicine, sono comunque a meno di un'ora di auto. Inoltre, lo **svincolo dell'autostrada A1** che collega Napoli e Milano è raggiungibile in circa venti minuti.

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa signorile** (904 mq, 4 camere e 5 bagni) è un grande edificio in pietra e mattoni del **XV secolo**, in tipico stile toscano, attualmente in ristrutturazione. A livello strutturale il fabbricato è stato interamente consolidato, sia nelle mura che nei tetti, mentre a livello di finiture si trova in stato di grezzo da completare. Durante i lavori la scelta è stata quella di preservare tutte le finiture originali del casale che quindi mantiene inalterati i soffitti a volta tipici dei locali agricoli al piano inferiore, le travi in legno sui soffitti e le grandi arcate esterne che incorniciano i porticati. Il progetto attualmente presentato prevede la seguente distribuzione:

- **Piano terra:** ingresso con bagno di servizio, grande salone di rappresentanza centrale con cucina a vista (molto adatto anche come area ricevimenti), sala lettura con giardino

d'inverno, salotto con portico, sala biliardo, cantina per i vini e (con accesso indipendente dall'esterno) locale tecnico e lavanderia;

- **Piano primo:** ingresso con soggiorno, suite padronale (camera, soggiorno, cabina armadio, bagno privato e piccola area benessere con bagno turco e sauna) e tre camere con bagno en-suite.

Non lontano dalla villa il vecchio magazzino agricolo è stato recuperato ed è prevista la conversione in una graziosa **dependance per gli ospiti** (163 mq, 2 camere e 2 bagni) su due livelli: al piano terra si trovano la zona giorno con area pranzo, la cucina e una camera con bagno privato; al piano primo la seconda camera con bagno privato.

La seconda **dependance** (135 mq, 3 camere e 3 bagni) sarà invece ricavata a partire dalle volumetrie della vecchia porcilaia e ospiterà tre spaziose camere con cabina armadio e bagno privato.

All'interno della proprietà si trova poi un **rudere** (42 mq) da recuperare, con volumetrie potenzialmente utilizzabili per espandere le strutture esistenti.

Gli edifici sono circondati da un ampio spazio da destinare a **giardino** (circa 5.600 mq) con **belvedere** e sentieri in ghiaia. Di fronte alla dependance è stata realizzata la **piscina 15 × 7 m a sfioro**, orientata a sud così da avere sempre luce e con una vista mozzafiato che si apre sulle colline della Val d'Orcia.

## ESTERNI

La tenuta si estende per circa **46,3 ettari** in posizione leggermente collinare e con ottima esposizione al sole. Oltre al giardino, l'azienda può contare su un grande **oliveto** (1,8 ha per un totale di 490 piante) che permette di produrre un ottimo olio extravergine d'oliva biologico. Il **vigneto** (1,6 ha con varietà Sangiovese e Merlot) è di recente impianto ma sarà attivo alla produzione del **Nobile di Montepulciano** una volta maturo. Il resto della proprietà è coperto da campi (28,0 ha) e boschi (14,2 ha) ed è presente un **piccolo lago artificiale** per l'irrigazione.

Attualmente, la proprietà sta valutando la possibilità di realizzare un'**ampia area parcheggio auto** sul lato nord-ovest della proprietà (capacità di 30+ auto) e di un **teatro romano** proprio sotto la piscina, un luogo che andrebbe ad offrire il palcoscenico perfetto per rappresentazioni ed eventi in un contesto naturalistico di rara bellezza.



ROMOLINI®  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI®  
IMMOBILIARE



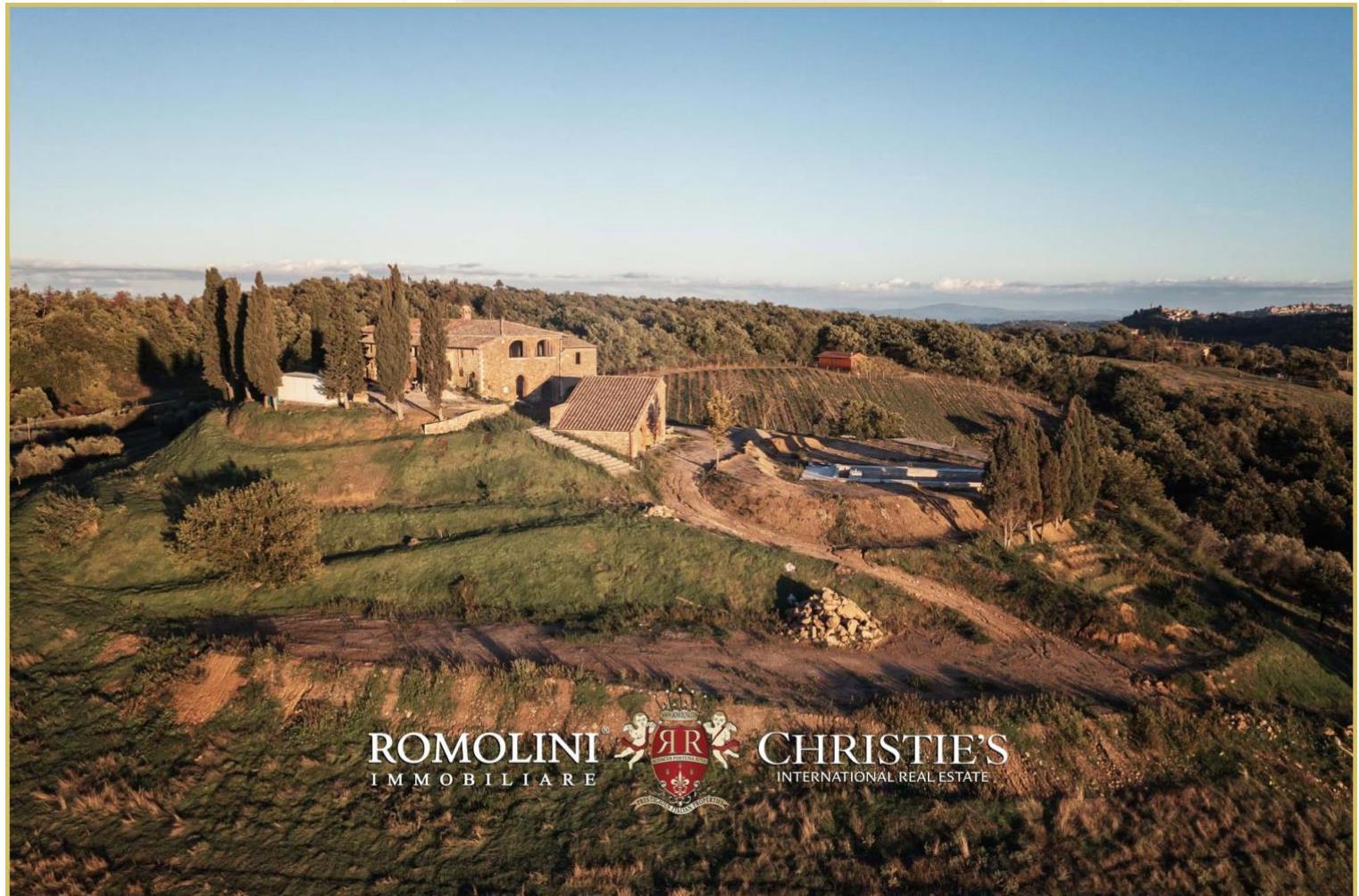
CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI®  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI®  
IMMOBILIARE



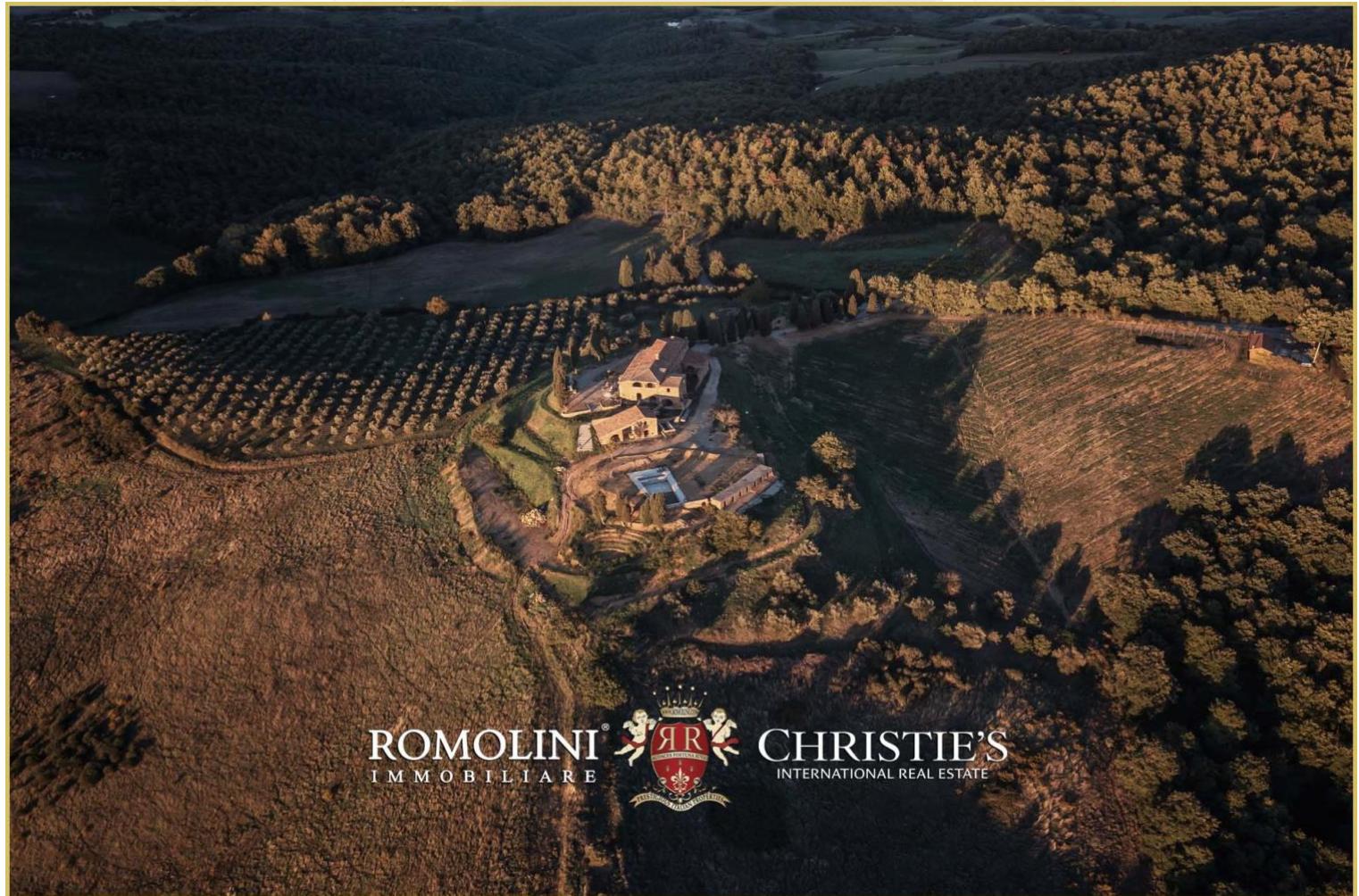
CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI®  
IMMOBILIARE



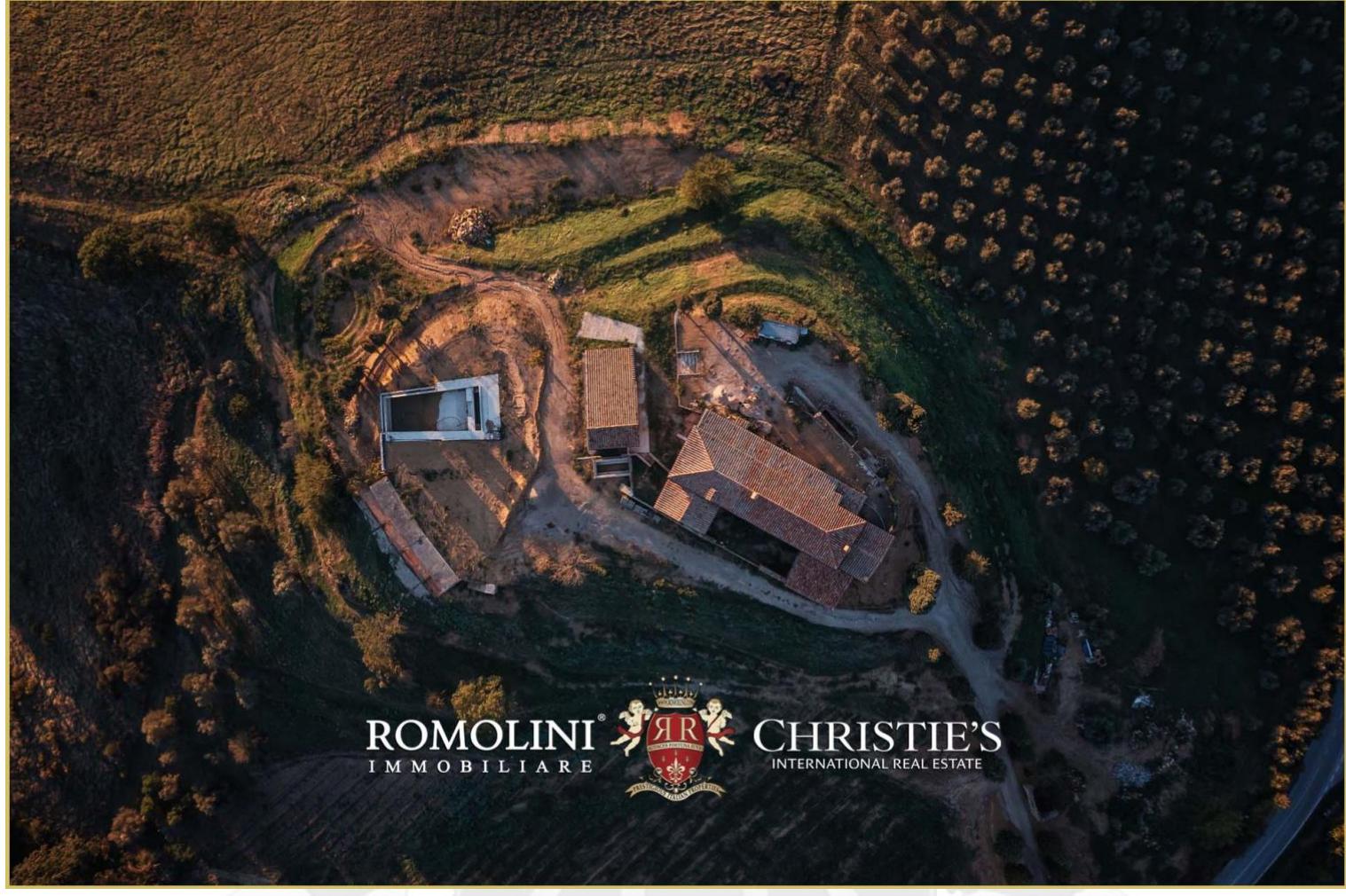
CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI®  
IMMOBILIARE



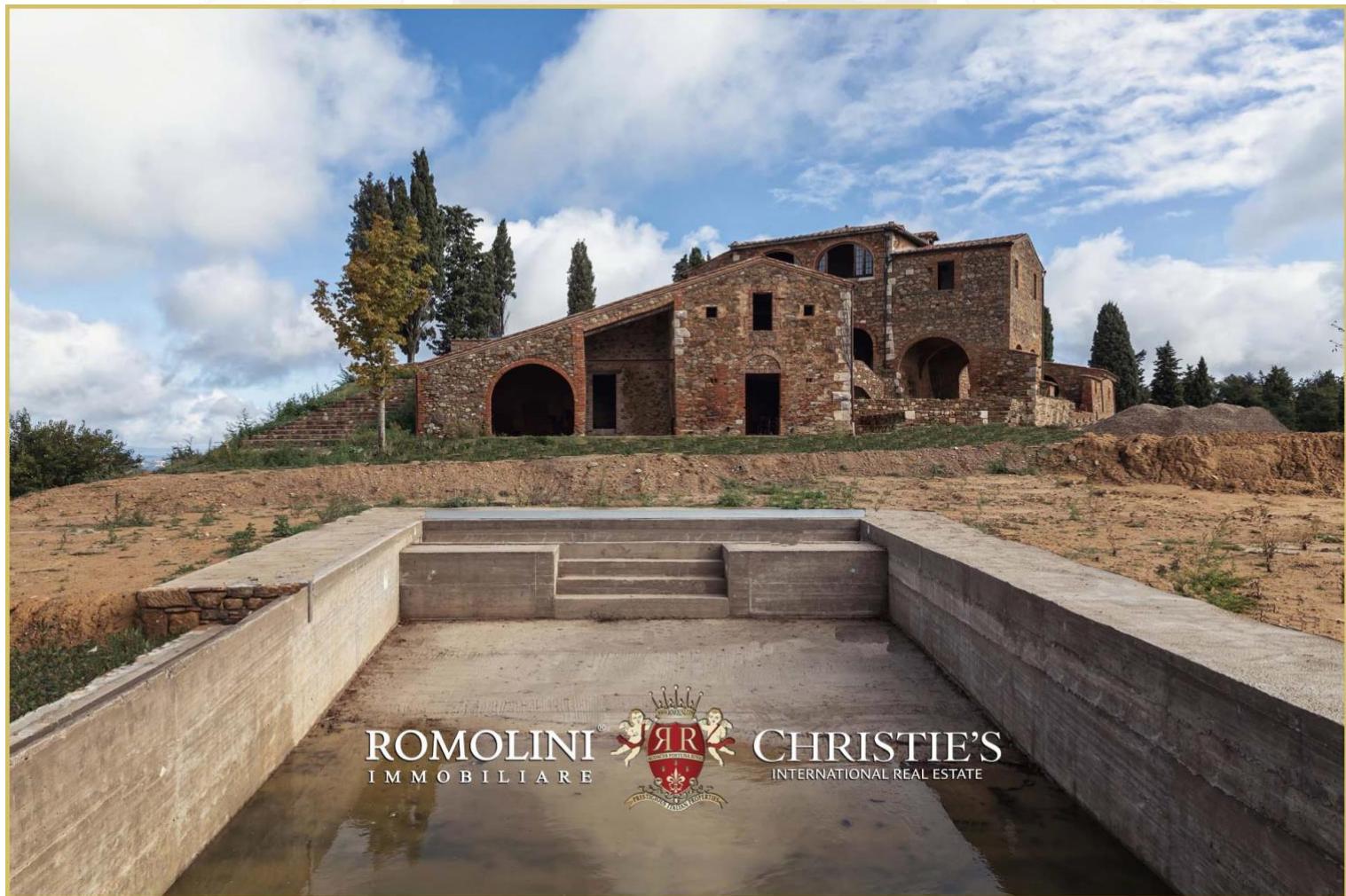
CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



**ROMOLINI**<sup>®</sup>  
IMMOBILIARE



**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



**ROMOLINI**<sup>®</sup>  
IMMOBILIARE



**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



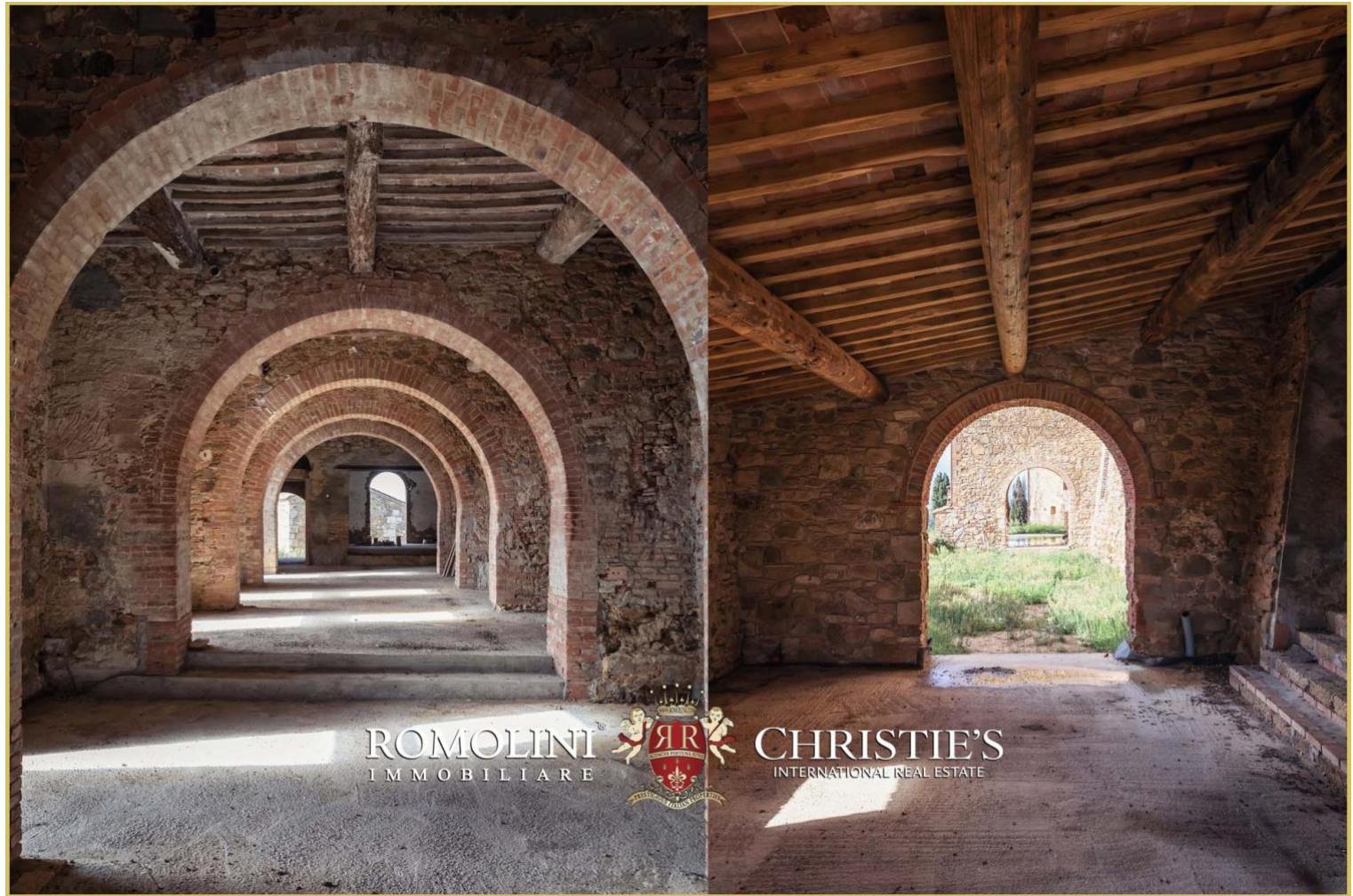
CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



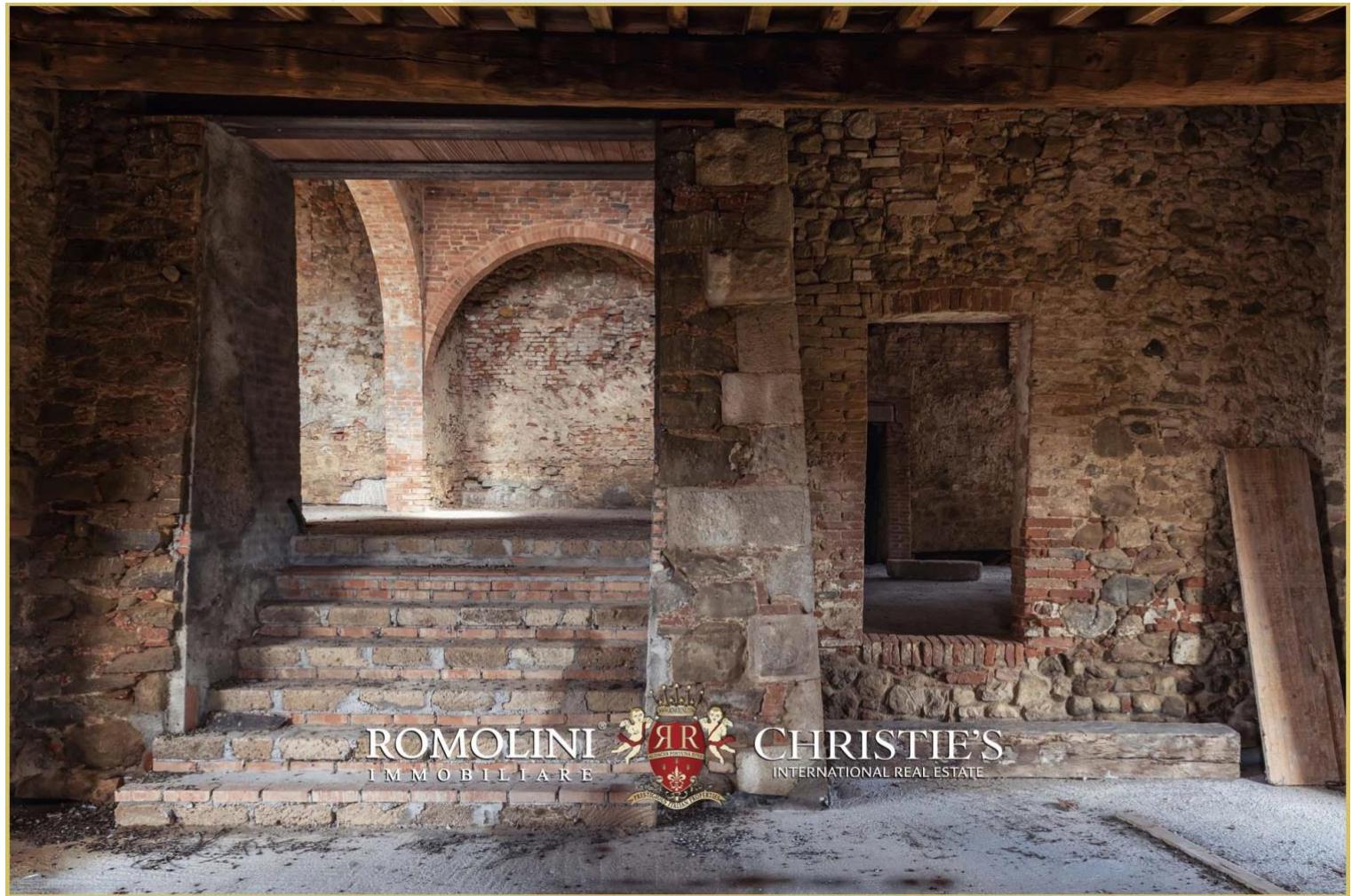
CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



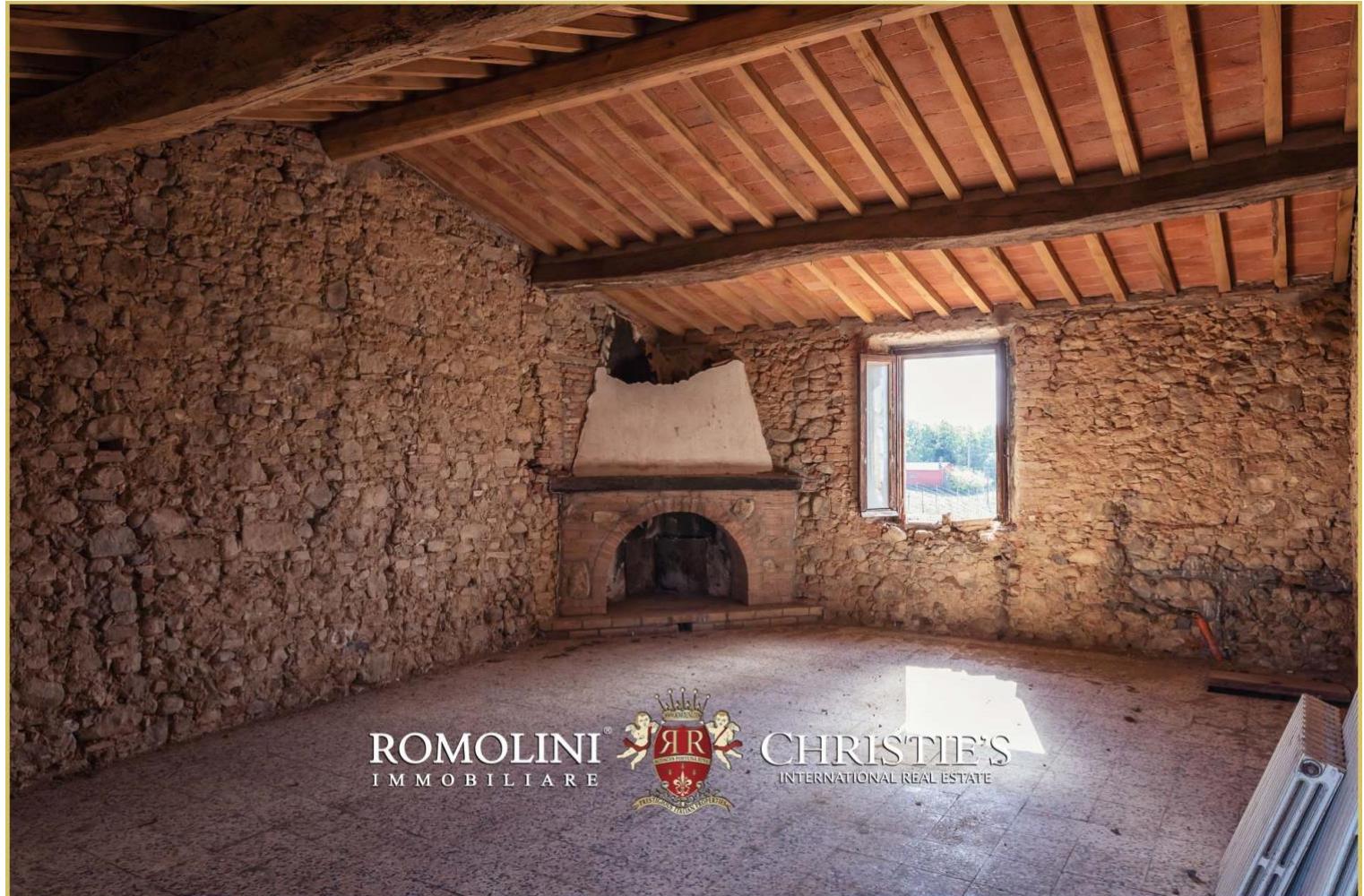
CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



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](http://www.romolini.com)

[info@romolini.com](mailto:info@romolini.com)