

Rif. 3024 – **CASTELLO MARSCIANO**

www.romolini.com/it/3024

TENUTA DI 77 HA CON CASTELLO IN VENDITA A MARSCIANO, UMBRIA

Marsciano – Perugia – Umbria



Superficie
2.093 m²

Camere
11+

Bagni
7+

Terreno totale
77,5 ha

Nel cuore dell'Umbria, a pochi chilometri da Perugia, si trova questo castello con straordinaria tenuta di circa 77 ettari che rappresenta un raro esempio di equilibrio tra patrimonio storico, paesaggio agricolo e potenziale di sviluppo immobiliare e turistico. La proprietà si sviluppa in un contesto naturalistico di grande pregio, caratterizzato da vigneti, uliveti secolari, terreni agricoli, boschi e un'area dedicata alla raccolta del tartufo. È un paesaggio autentico, intatto, che racchiude tutta l'essenza della campagna umbra.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 3024 – CASTELLO MARSCIANO

TIPOLOGIA: tenuta con castello

CONDIZIONE: abitabile

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 2.093 metri quadrati

VANI: 35

CAMERE: 11+

BAGNI: 7+

ANNESSI: casale, essiccatoio

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, pavimenti in cotto, soffitti a volta, camini originali, travi in legno a vista, terrazza panoramica, casale da ristrutturare, seminativi irrigui, parco

ESTERNI: 77,5 ettari

GIARDINO: sì, attorno agli edifici

PISCINA: no, ma possibile

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale + pozzo privato

TELEFONO: da collegare

ADSL: possibile

GAS: gas naturale

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:  (EP_{gl, nren} = 466,59 kWh/m²anno)

RISCALDAMENTO: radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (2km; 5'), Marsciano (12 km; 15'), Perugia (25 km; 30'), Todi (35 km; 35'), Deruta (20 km; 25'), Bastia Umbra (40 km; 40'), Assisi (50 km; 50'), Bevagna (40 km; 40'), Montefalco (45 km; 45'), Spello (50 km; 50'), Gualdo Cattaneo (35 km; 35'), Foligno (55 km; 55'), Orvieto (75 km; 1h), Gubbio (75 km; 1h 10'), Castiglione del Lago (65 km; 1h), Città della Pieve (70 km; 1h 5'), Cortona (90 km; 1h 20'), Arezzo (105 km; 1h 30'), Montepulciano (95 km; 1h 25'), Montalcino (125 km; 1h 50'), Siena (145 km; 2h), Firenze (170 km; 2h 15'), San Gimignano (175 km; 2h 20'), Roma (170 km; 2h 15'), Bologna (245 km; 2h 45')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (35 km; 35'), Roma Fiumicino (190 km; 2h 20'), Roma Ciampino (175 km; 2h 10'), Firenze A. Vespucci (185 km; 2h 25'), Ancona R. Sanzio (150 km; 2h), Pisa G. Galilei (235 km; 2h 55'), Bologna G. Marconi (245 km; 2h 45')

CASTELLO MARSCIANO

Nel cuore dell'**Umbria**, a pochi chilometri da **Perugia**, si trova questo **castello** con straordinaria **tenuta** di circa 77 ettari che rappresenta un raro esempio di equilibrio tra patrimonio storico, paesaggio agricolo e potenziale di sviluppo immobiliare e turistico.

La proprietà si sviluppa in un contesto naturalistico di grande pregio, caratterizzato da vigneti, uliveti secolari, terreni agricoli, boschi e un'area dedicata alla raccolta del tartufo. È un paesaggio autentico, intatto, che racchiude tutta l'essenza della campagna umbra.

Nel suo insieme, la tenuta rappresenta un'opportunità unica sul mercato immobiliare italiano. La combinazione tra valore storico, ampiezza della proprietà, vocazione agricola e potenziale turistico-ricettivo la rende particolarmente interessante per un investitore internazionale.

Si tratta infatti di un bene capace di coniugare diverse possibili destinazioni d'uso: residenza privata di prestigio, **resort di lusso** diffuso, **boutique hotel** o azienda agricola di alto profilo. Il tutto inserito in uno dei paesaggi più autentici e riconosciuti d'Italia.

Un luogo che conserva intatta la propria identità storica ma che, al tempo stesso, offre tutte le condizioni per essere reinterpretato in chiave contemporanea e generare valore nel lungo periodo.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il cuore della tenuta è un **castello medievale** (1.500 m², 8 camere e 6 camere) le cui origini risalgono alla fine del X secolo, abitato senza interruzioni fino ai giorni nostri. L'edificio principale si sviluppa su cinque livelli, ed è dominato da una **torre del XIII secolo** con passerella muraria e merlature originali.

- **Piano seminterrato:** ampi, cucina, bagno e ingresso;
- **Piano terra:** ingresso principale, quattro saloni di rappresentanza, studio e servizi;
- **Piano primo:** grande cucina, sala da pranzo, studio, soggiorno, cinque camere e quattro bagni;
- **Piano secondo:** appartamento per ospiti (soggiorno, cucina, tre camere e bagno);
- **Piano terzo:** ambiente mansardato con struttura a capriata.

Gli interni conservano un fascino storico straordinario: si contano oltre cinquanta ambienti tra grandi saloni di rappresentanza, sale da ricevimento, ambienti con soffitti a volta, pavimenti in cotto fatto a mano e camini in pietra finemente scolpiti con stemmi nobiliari. L'atmosfera è quella di una residenza storica autentica, dove ogni dettaglio racconta secoli di storia.

Al primo piano si apre una **terrazza panoramica di circa 60 m²** con vista aperta sulla campagna circostante, mentre questo livello ospita anche ampie sale, una cucina con camino, uno studio e quattro camere con bagno privato. Il secondo piano prosegue con ulteriori ambienti di rappresentanza, una seconda cucina, altre camere en-suite e l'accesso diretto alla torre storica e alla passerella lungo le mura, da cui si gode una vista particolarmente suggestiva.

I livelli superiori offrono spazi più flessibili, tra mansarde con travi a vista, studi e ambienti che possono essere reinterpretati come ulteriori camere o atelier. Nel piano seminterrato si trovano inoltre importanti reperti di origine etrusca, testimonianza delle radici antichissime del sito.

La proprietà è ulteriormente completata da un **casale rustico** (450 m², 3 camere e 1 bagno), attualmente da ristrutturare, che si presta perfettamente a diventare una villa indipendente o una struttura ricettiva di alto livello con vista diretta sul castello.

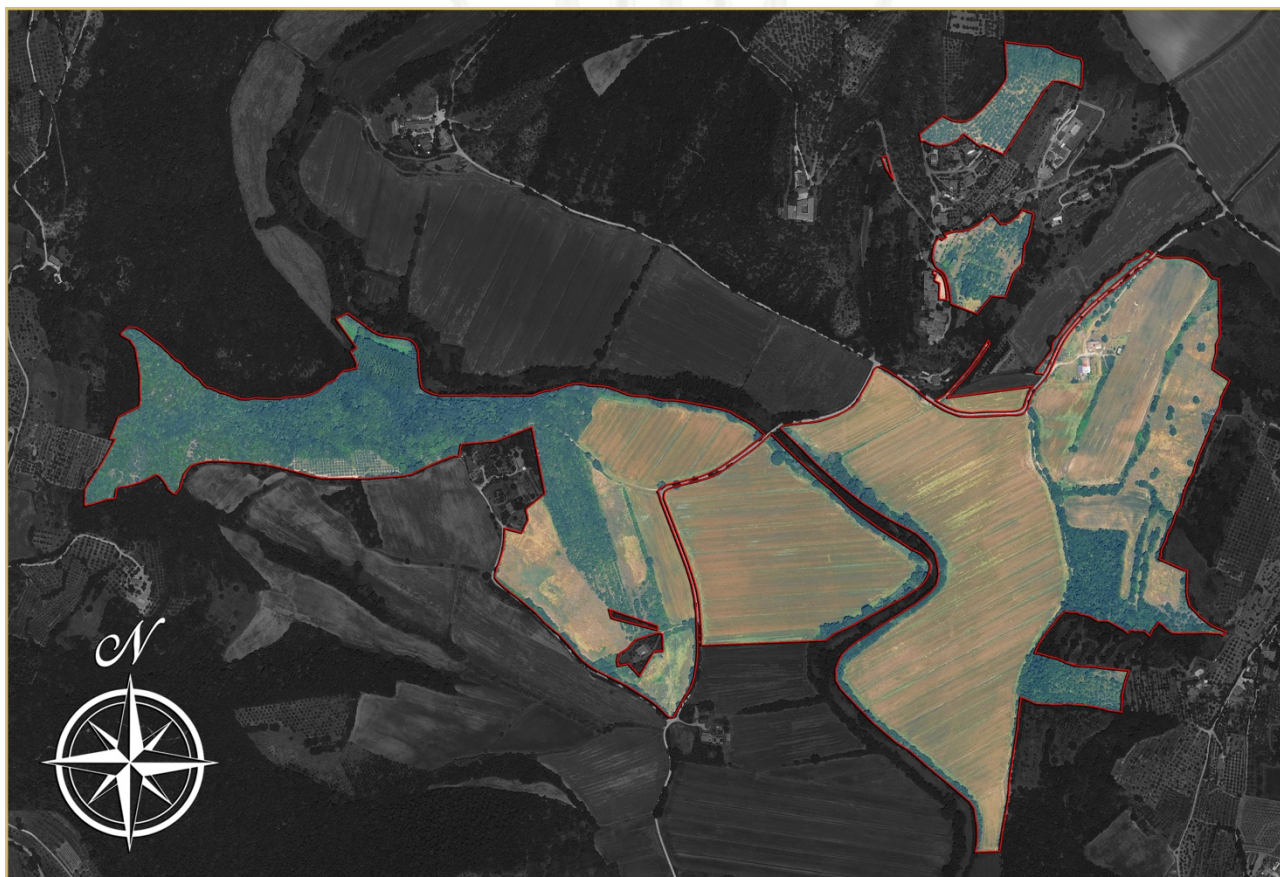
Nella proprietà è poi presenti un vecchio **essiccatoio per il tabacco** (143 m²), in disuso da anni, i cui volumi potrebbero essere usati per costruire nuovi edifici residenziali e agricoli.

ESTERNI

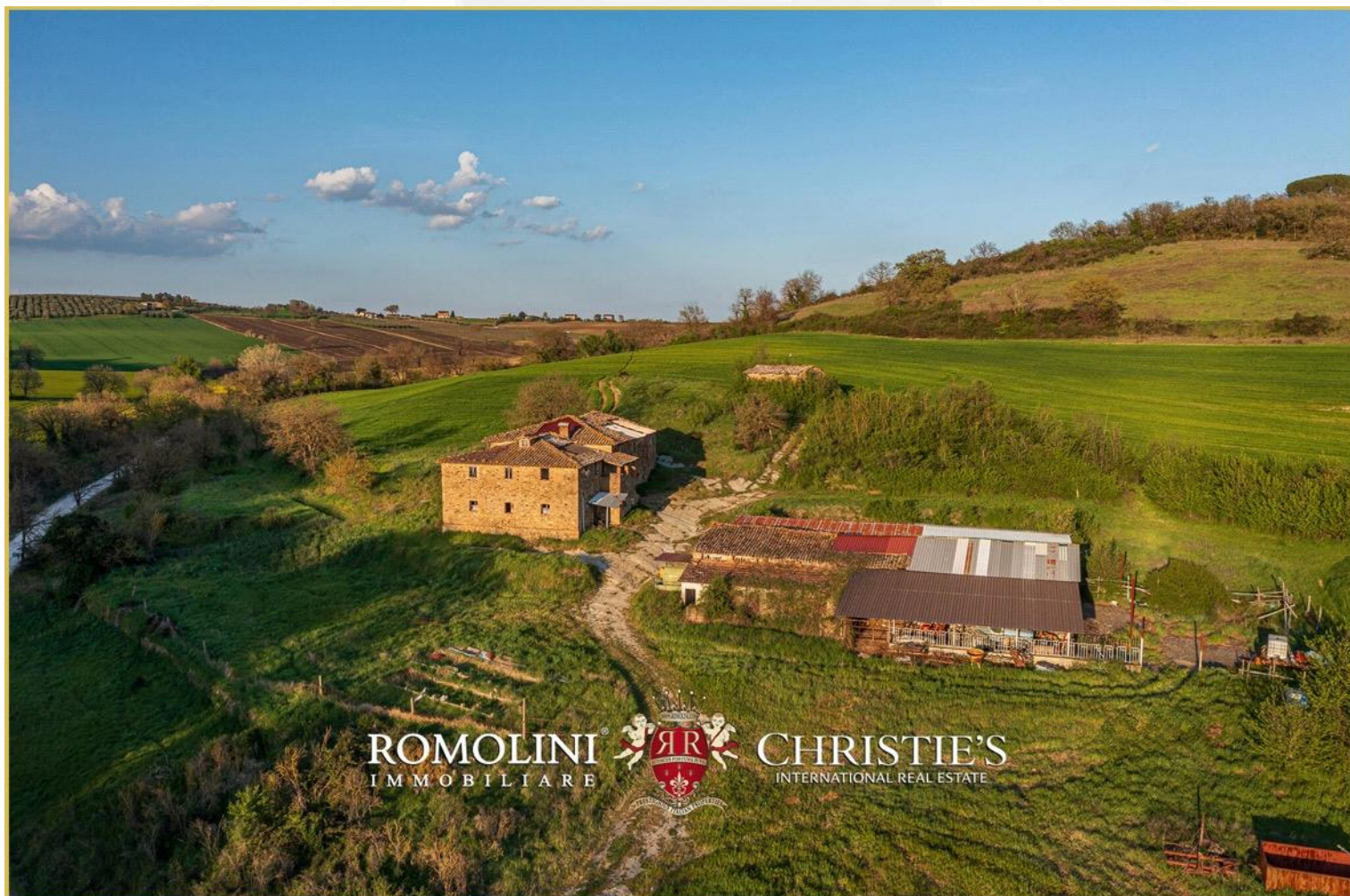
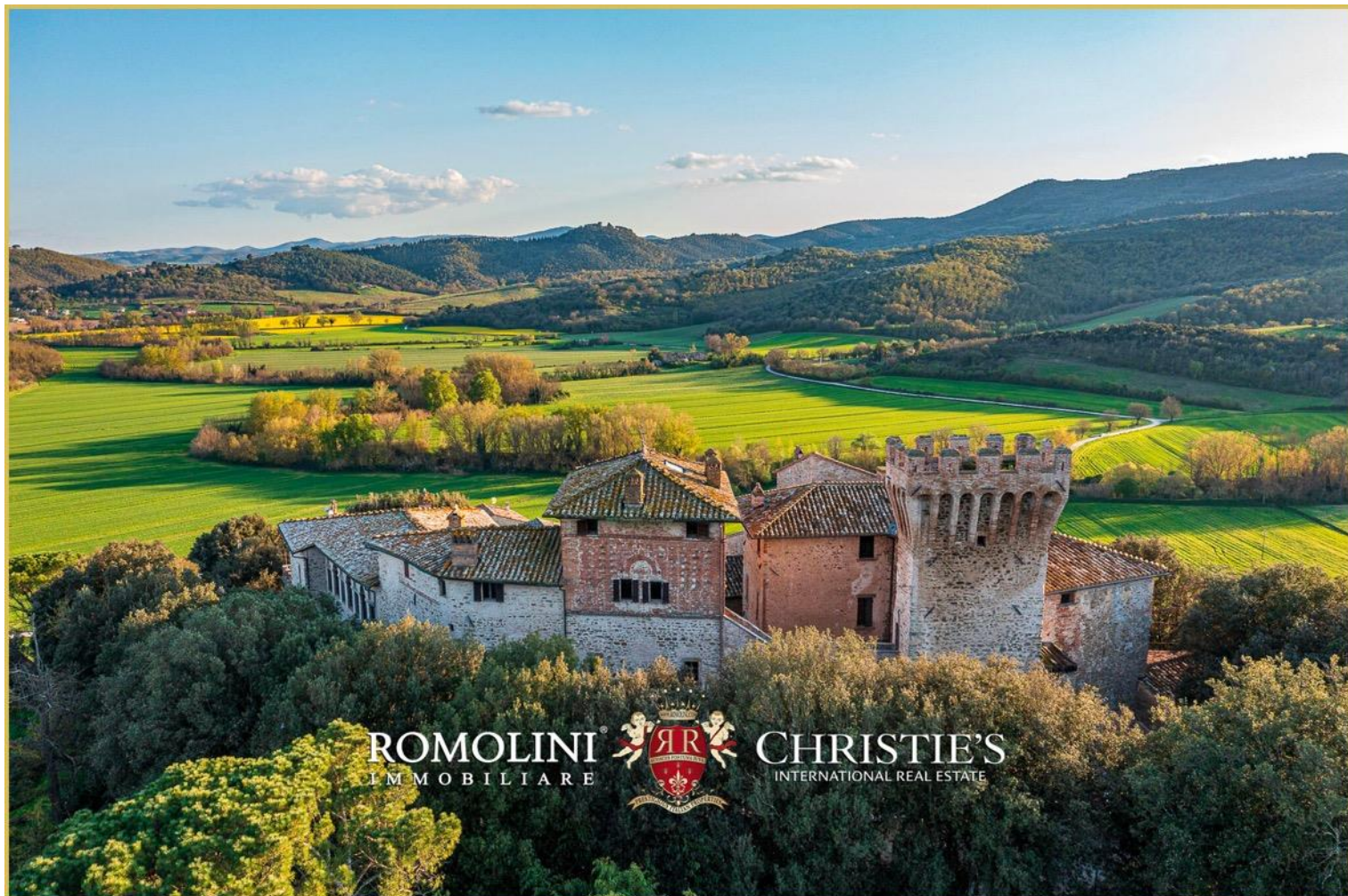
L'intera proprietà si estende per **77,5 ettari** e scende dalla collina fino alla valle sottostante. Comprende campi arabili, uliveti, boschi e numerosi terreni dove possono essere realizzati nuovi vigneti.

La zona è particolarmente ricca d'acqua grazie al fiume Nestore che confina con la proprietà, garantendo irrigazione ai terreni agricoli (oltre 48,8 ha di seminativi e 1,8 ha di pascoli). È inoltre presente una **tartufaia** e circa **2 ettari di uliveto**.

Il giardino formale recintato del castello può essere riportato al suo antico splendore ed è ideale per eventi e matrimoni. Sono presenti ampi spazi di **parcheggio privato** e il parco circostante può essere irrigato tramite un grande serbatoio per la raccolta dell'acqua piovana.



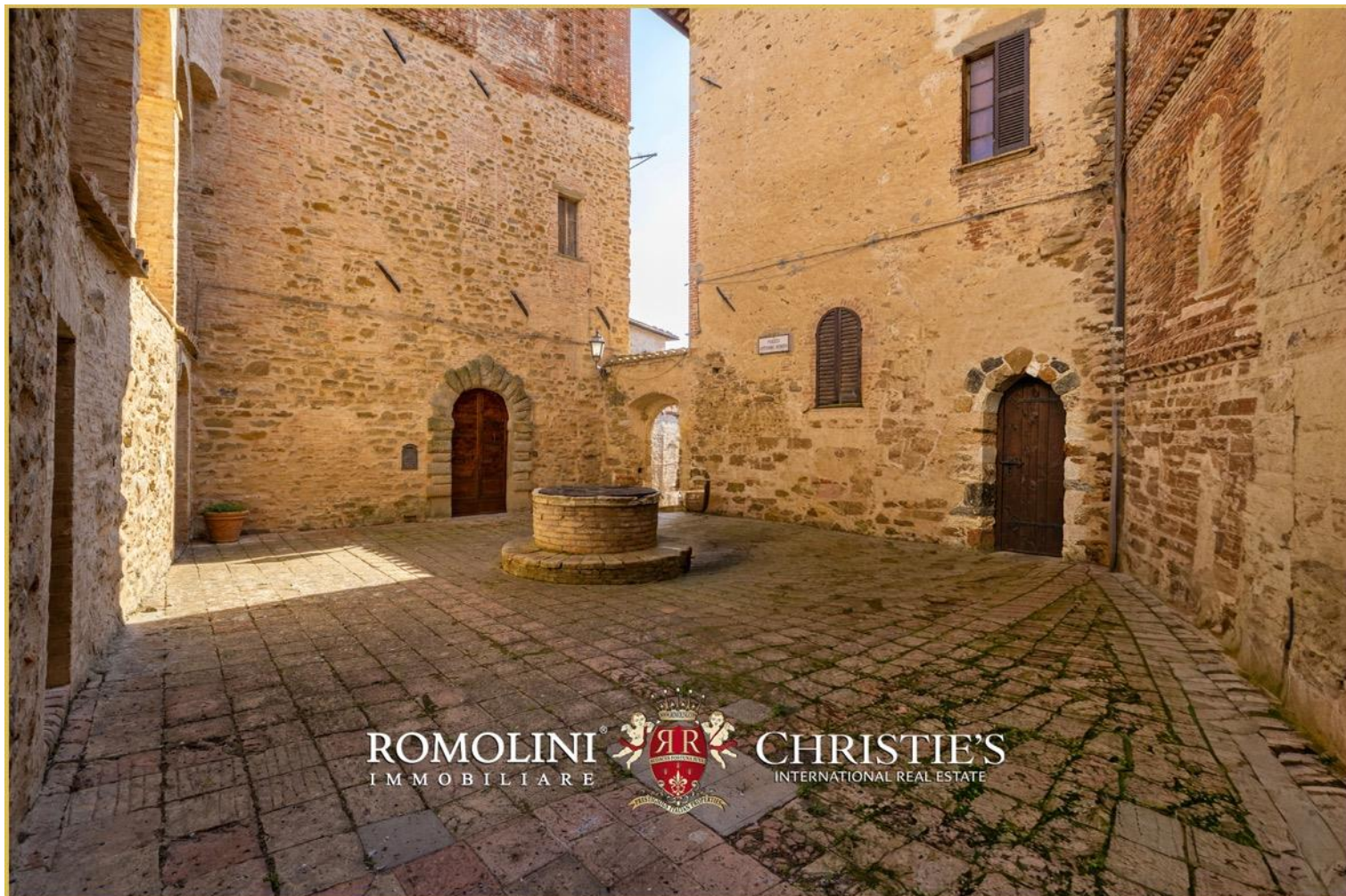
































































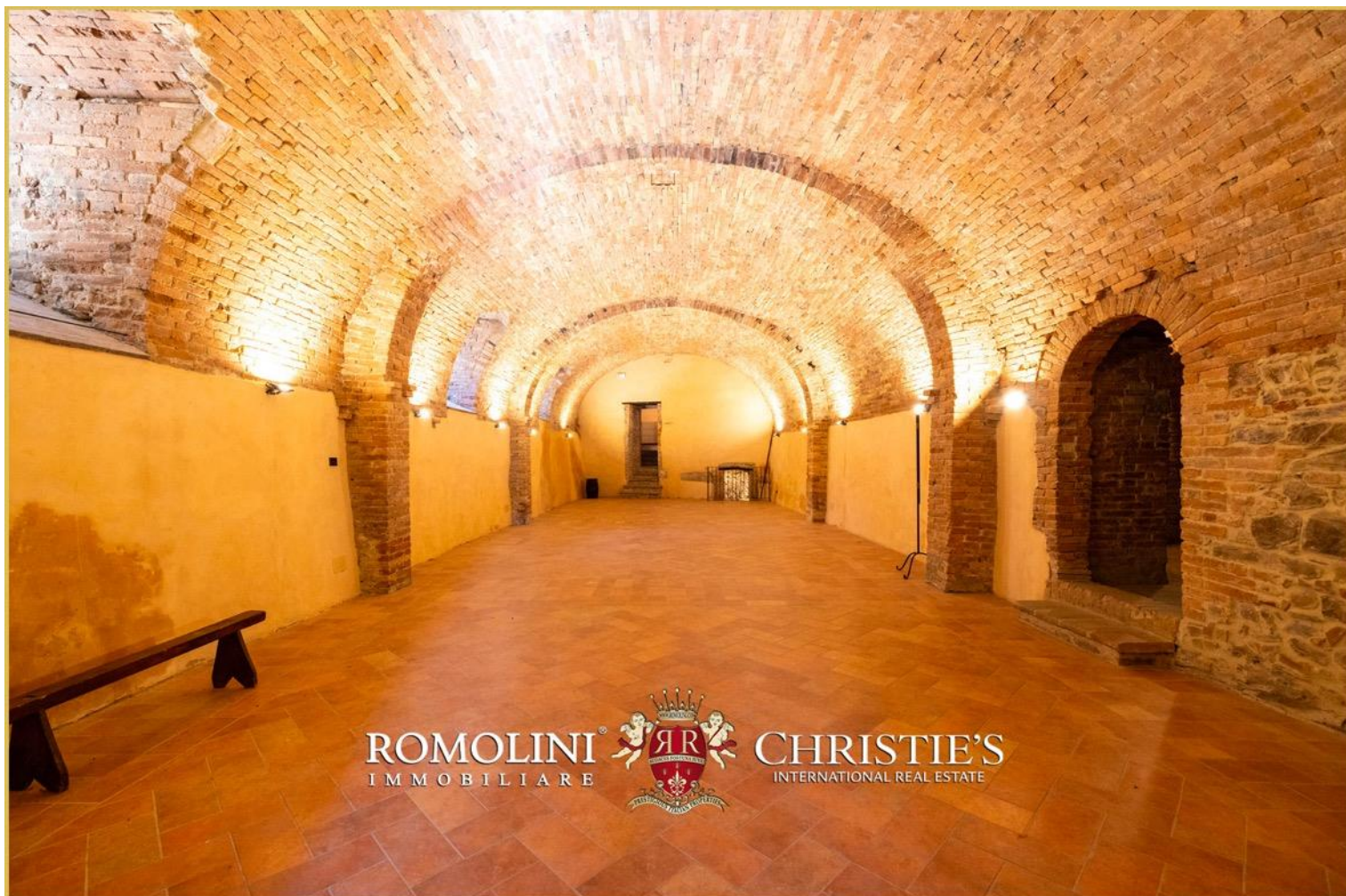




















ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

VENITE A TROVARCI
SU INSTAGRAM

VISITATE IL NOSTRO
CANALE YOUTUBEL

AGENZIA ROMOLINI IMMOBILIARE S.R.L.

Piazza Torre di Berta n. 4

52037, Sansepolcro (AR), Tuscany, Italy

www.romolini.com

(+39) 0575 788 948

www.vineyardswineries.com

info@romolini.com