

Rif. 3082 – **TENUTA CIVITELLA**

www.romolini.com/it/3082

AZIENDA AGRICOLA BIOLOGICA DI 96,5 HA IN VENDITA A CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

Civitella in Val di Chiana – Arezzo – Toscana



Superficie
1.624 m²

Camere
10+

Bagni
10+

Terreno totale
96,5 ha

Oliveto
650 piante

Olio
600 kg

Nel cuore della Val di Chiana, nelle immediate vicinanze dell'antico borgo di Civitella in Val di Chiana, si trova questa interessante azienda agricola biologica, che si estende su una superficie complessiva di oltre 96 ettari. La proprietà presenta una conformazione variegata: i seminativi si sviluppano prevalentemente in pianura, mentre oliveti e boschi occupano le aree collinari, creando un paesaggio armonioso e caratteristico della campagna toscana.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 3082 – TENUTA CIVITELLA

TIPOLOGIA: azienda agricola biologica

CONDIZIONE: da ristrutturare

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: strada bianca

SUPERFICI INTERNE: 1.624 metri quadrati

VANI: 25+

CAMERE: 10+

BAGNI: 10+

ANNESI: edifici rurali e agricoli

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, travi in legno, pavimenti in cotto, camini, terreno adatto per cavalli, piante di ulivo, abbondanza di acqua, potenziale di sviluppo turistico ricettivo

ESTERNI: 96,5 ettari

OLIVETO: 650 piante

PRODUZIONE DI OLIO: 600 kg / anno

GIARDINO: da creare

PISCINA: no, ma possibile

ELETTRICITÀ: da collegare

ACQUA: pozzo privato

TELEFONO: da collegare

ADSL: possibile

GAS: da collegare

RISCALDAMENTO: da installare

CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (4 km; 5'), Civitella in Val di Chiana (7 km; 10'), Bucine (11 km; 15'), Montevarchi (20 km; 25'), Arezzo (23 km; 30'), Castiglion Fibocchi (25 km; 30'), Laterina (25 km; 30'), Castiglion Fiorentino (35 km; 40'), Gaiole in Chianti (34 km; 45'), Cortona (41 km; 50'), Siena (46 km; 45'), Montepulciano (51 km; 50'), Pienza (58 km; 1h), Monteriggioni (61 km; 55'), Castiglione del Lago (63 km; 50'), Firenze (69 km; 1h 10'), San Gimignano (82 km; 1h 15'), Montalcino (90 km; 1h 25'), Perugia (90 km; 1h 20'), Volterra (97 km; 1h 30'), Assisi (115 km; 1h 40'), Pisa (145 km; 1h 50'), Lucca (140 km; 1h 50'), Bologna (165 km; 1h 55'), Roma (215 km; 2h 30')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (85 km; 1h 10'), Perugia San Francesco (90 km; 1h 20'), Pisa G. Galilei (145 km; 1h 50'), Grosseto C. Baccarini (111 km; 1h 30'), Bologna G. Marconi (166 km; 1h 55'), Roma Ciampino (229 km; 2h 25'), Roma Fiumicino (242 km; 2h 30')

TENUTA CIVITELLA

Nel cuore della **Val di Chiana**, nelle immediate vicinanze dell'antico borgo di **Civitella in Val di Chiana**, si trova questa interessante **azienda agricola biologica**, che si estende su una superficie complessiva di oltre 96 ettari. La proprietà presenta una conformazione variegata: i seminativi si sviluppano prevalentemente in pianura, mentre oliveti e boschi occupano le aree collinari, creando un paesaggio armonioso e caratteristico della campagna toscana.

La posizione è strategica, a breve distanza da **Arezzo** e ben collegata con **Siena** e con i principali centri della **Toscana**. L'ottima accessibilità, l'ampia superficie agricola, la presenza di terreni pianeggianti e collinari e il patrimonio edilizio da recuperare rendono la proprietà particolarmente interessante per chi desideri sviluppare un progetto agricolo e agrituristico di ampio respiro.

Per caratteristiche e conformazione dei terreni, la proprietà potrebbe inoltre prestarsi alla realizzazione di un'attività legata all'allevamento e alla gestione di cavalli, da valutare in relazione allo sviluppo dell'attività agrituristica.

I seminativi e gli oliveti sono condotti secondo il metodo dell'**agricoltura biologica**, con le relative certificazioni e il riconoscimento dei contributi previsti dalle misure agroambientali.

- I **seminativi**, per una superficie complessiva di circa **65,7 ettari**, sono destinati a coltivazioni in rotazione, tra cui cereali, leguminose e oleaginose, secondo una gestione agroeconomica orientata alla conservazione della fertilità del suolo e alla sostenibilità delle colture.
- L'**oliveto**, in parte terrazzato, si estende per circa **9,4 ettari** dove sono presenti circa **650 piante**. La produzione annuale è di circa 35 quintali di olive, corrispondenti a una produzione di circa **600 litri di olio extravergine di oliva**. Le varietà coltivate sono quelle della tradizione toscana, principalmente Moraiolo e Frantoio.
- I **boschi** (20,8 ha), facilmente gestibili, rappresentano un'importante componente del patrimonio aziendale e contribuiscono alla biodiversità e all'equilibrio dell'ecosistema agricolo.

La proprietà è inoltre attraversata da un **torrente**, che percorre la valle prima di confluire nel torrente Ambra che un affluente del fiume Arno, elemento che contribuisce ulteriormente alla ricchezza ambientale e paesaggistica della tenuta.

POTENZIALE PROGETTO AGRICOLO E AGRITURISTICO

Le caratteristiche della proprietà suggeriscono una diversificazione dell'attività agricola attraverso lo sviluppo di un progetto agrituristico, con il recupero e la ristrutturazione di due distinti nuclei di fabbricati.

Nella zona pianeggiante si trova un antico **mulino ad acqua** da ristrutturare, disposto su due livelli e con una superficie complessiva di circa 714 m², circondato da circa 1.100 m² di giardino. In posizione collinare, immerso tra gli oliveti e con ampie vedute sulle dolci colline comprese tra la Val di Chiana e la Val d'Ambra, si trova invece un **antico complesso colonico**, anch'esso completamente da ristrutturare. Il complesso è articolato in più fabbricati per una superficie complessiva di circa 910 m², circondato da circa 3.970 m² di terreno pianeggiante da destinare a giardino.

La presenza dei due nuclei edilizi, distinti per posizione e caratteristiche, offre la possibilità di sviluppare un progetto articolato, integrando attività agricola, ospitalità rurale e valorizzazione dei prodotti aziendali.





































ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

VENITE A TROVARCI
SU INSTAGRAM

VISITA IL NOSTRO
CANALE YOUTUBE

AGENZIA ROMOLINI IMMOBILIARE S.R.L.

Piazza Torre di Berta n. 4

52037, Sansepolcro (AR), Toscana, Italia

www.romolini.com

(+39) 0575 788 948

www.vineyardswineries.com

info@romolini.com