

AZIENDA AGRICOLA DI 18 HA CON AGRITURISMO IN VENDITA A BIBBIENA, CASENTINO

Bibbiena – Arezzo – Toscana



Superficie
759 m²

Camere
5+

Bagni
5+

Terreno totale
18,3 ha

Nel cuore del Casentino, alle pendici delle Foreste Casentinesi che custodiscono l'antico Eremo di Camaldoli, questa proprietà conserva una storia profondamente legata alla presenza secolare dei Monaci Camaldolesi, che per secoli ebbero un ruolo determinante nella vita religiosa, economica e agricola di questo territorio. L'attività ricettiva è oggi ospitata in un fabbricato completamente ristrutturato e organizzato in tre appartamenti, per un totale di 11 posti letto autorizzati. L'azienda agricola si sviluppa su una superficie di circa 18,3 ettari ed è condotta secondo i principi dell'agricoltura biologica.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 3094 – PODERE CAMALDOLI

TIPOLOGIA: azienda agricola

CONDIZIONE: parzialmente ristrutturata

POSIZIONE: aperta e soleggiata

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 759 metri quadrati

VANI: 22+

CAMERE: 5+

BAGNI: 5+

ANNESSI: reception, edificio da ristrutturare

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, soffitti a volticine, pavimenti in pietra e cotto, travi in legno, archi, giardino, terreno adatto per cavalli

ESTERNI: 18,3 ettari

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: no, ma possibile

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale

TELEFONO: già collegata

ADSL: sì

GAS: gas naturale

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:  (EP_{gl, nren} = 206,81 kWh/m²anno)

RISCALDAMENTO: radiatori + aria condizionata

CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (500m; 2'), Bibbiena (5 km; 10'), Poppi (10 km; 15'), Subbiano (20 km; 25'), Stia (20 km; 25'), Pratovecchio (22 km; 30'), Chiusi della Verna (25 km; 35'), Capolona (25 km; 30'), Arezzo (35 km; 40'), Anghiari (45 km; 55'), Sansepolcro (55 km; 1h 5'), Bagno di Romagna (55 km; 1h 10'), Cortona (65 km; 1h 10'), Città di Castello (65 km; 1h 15'), Firenze (75 km; 1h 25'), San Giovanni Valdarno (75 km; 1h 15'), Faenza (90 km; 1h 30'), Ravenna (115 km; 1h 50'), Siena (115 km; 1h 45'), Perugia (120 km; 1h 50'), Bologna (135 km; 1h 50'), Lucca (145 km; 2h 10'), Pisa (155 km; 2h 15'), Roma (245 km; 2h 55')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (90 km; 1h 35'), Perugia San Francesco (125 km; 1h 55'), Bologna G. Marconi (140 km; 1h 55'), Pisa G. Galilei (165 km; 2h 20'), Forlì L. Ridolfi (95 km; 1h 35'), Rimini F. Fellini (135 km; 2h), Roma Ciampino (245 km; 2h 55'), Roma Fiumicino (270 km; 3h 15')

PODERE CAMALDOLI

Nel cuore del **Casentino**, alle pendici delle Foreste Casentinesi che custodiscono l'antico Eremo di Camaldoli, questa proprietà conserva una storia profondamente legata alla presenza secolare dei **Monaci Camaldolesi**, che per secoli ebbero un ruolo determinante nella vita religiosa, economica e agricola di questo territorio.

La storia della proprietà si inserisce nella più ampia rete di terre, poderi e strutture agricole che, nel corso dei secoli, facevano capo alla comunità monastica fondata da **San Romualdo all'inizio dell'XI secolo**. Il sistema camaldolese non si sviluppò infatti soltanto attorno all'Eremo e al Monastero, ma comprendeva un articolato patrimonio rurale destinato a sostenere la vita della comunità e a organizzare le attività agricole del territorio.

L'origine del podere si intreccia proprio con questa antica organizzazione. I luoghi dell'azienda erano originariamente di proprietà dei monaci e svolgevano una funzione significativa lungo l'antica viabilità del Casentino: **una stazione di posta destinata al cambio dei cavalli**, situata lungo la strada carrozzabile che attraversava la campagna seguendo il corso del fiume Archiano. Un luogo di passaggio e di collegamento, dunque, tra **il mondo agricolo della valle e quello monastico delle montagne**, dove la vocazione produttiva e quella dell'ospitalità erano già profondamente connesse.

Oggi questa antica vocazione rivive attraverso l'azienda agricola e l'attività agrituristica, in un paesaggio di straordinaria autenticità dove **natura, agricoltura, ospitalità e storia convivono ancora armoniosamente**.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

L'attività ricettiva è oggi ospitata in un fabbricato completamente ristrutturato e organizzato in **tre appartamenti**, per un totale di **11 posti letto autorizzati**.

L'edificio si sviluppa su tre livelli, con un appartamento per ciascun piano. Ogni unità dispone di cucina, soggiorno e zona notte. L'appartamento al piano terra dispone di **una camera**, mentre gli appartamenti al primo e al secondo piano sono composti da **due camere ciascuno**.

Gli ambienti conservano il carattere tipico dell'architettura rurale toscana e offrono agli ospiti un'esperienza immersiva in un contesto naturale e storico di particolare valore.

Nel giardino di pertinenza dell'agriturismo si trova un piccolo fabbricato che un tempo ospitava **la pesa agricola** e che oggi è stato trasformato nella **reception dell'azienda**.

L'attività ricettiva potrebbe essere ulteriormente ampliata attraverso il recupero di un altro fabbricato situato **nel cuore dell'azienda**.

La posizione è particolarmente interessante: l'edificio gode di una vista ampia e aperta sul paesaggio circostante, con scorci che raggiungono **la Verna**, e rappresenta una potenziale opportunità per creare nuovi spazi destinati all'ospitalità, alla ristorazione o ad attività complementari.

Il recupero di questo edificio permetterebbe inoltre di rafforzare il carattere unitario del complesso, valorizzando ulteriormente il rapporto tra architettura rurale, paesaggio e attività agricola.

L'ATTIVITÀ AGRICOLA

L'azienda agricola si sviluppa su una superficie di circa **18,3 ettari** ed è condotta secondo i principi dell'**agricoltura biologica**. La gestione delle attività agricole e agrituristiche fa capo a una società agricola appositamente costituita.

La produzione agricola è oggi prevalentemente orientata ai **cereali**, coltivati secondo il metodo biologico e destinati, attraverso accordi di filiera, al conferimento a una cooperativa che provvede alla trasformazione e commercializzazione del prodotto, utilizzato per la produzione di **pasta e altre specialità biologiche**.

Anche il comparto agricolo presenta interessanti margini di sviluppo e diversificazione, attraverso l'introduzione di nuove colture, ad esempio **produzioni orticole**, che potrebbero trovare un natura-

le collegamento con l'attività agrituristica e con una possibile valorizzazione della filiera corta.

Per posizione, conformazione dei terreni e caratteristiche del paesaggio, la proprietà presenta inoltre una particolare vocazione per la **tenuta di cavalli e le attività equestri**.

Questa possibilità potrebbe essere sviluppata sia come attività autonoma sia come elemento complementare all'esperienza degli ospiti dell'agriturismo, creando percorsi e attività legate all'equitazione, alle passeggiate nella natura e alla scoperta del territorio.



La posizione della proprietà, immersa nel paesaggio del Casentino e al tempo stesso facilmente accessibile, rappresenta infatti un elemento di particolare interesse per chi desidera vivere un'esperienza autentica a contatto con la natura, con la possibilità di raggiungere direttamente **sentieri, boschi e percorsi rurali**.





















































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