

Rif. 3097 – **VILLA PETRONIA**

www.romolini.com/it/3097

PRESTIGIOSA VILLA STORICA IN VENDITA SULLE COLLINE DI AREZZO, TOSCANA

Arezzo – Arezzo – Toscana



Superficie
1.542 m²

Camere
7 (fino a 8)

Bagni
6

Terreno totale
6.800 m²

Nel cuore delle dolci colline che circondano Arezzo, in una delle aree più autentiche e suggestive della Toscana, si erge questa elegante villa padronale d'epoca, immersa nella quiete di un importante parco privato secolare di 6.800 m². La presenza di più edifici e la possibilità di reinterpretare gli spazi secondo un progetto unitario rendono questa tenuta particolarmente interessante per chi desideri creare una residenza privata di rappresentanza oppure sviluppare una destinazione di ospitalità di alto profilo.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 3097 – VILLA PETRONIA

TIPOLOGIA: villa signorile

CONDIZIONE: da rinfrescare

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: strada bianca (700 m)

SUPERFICI INTERNE: 1.542 metri quadrati

VANI: 36

CAMERE: 7 (fino a 8)

BAGNI: 6

ANNESSI: colonica, edificio agricolo, capannone

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, travi in legno, pavimenti in cotto e parquet, salone di rappresentanza, torretta, cantine storiche, camino in pietra decorata, giardino

ESTERNI: 6.800 metri quadrati

GIARDINO: sì, attorno alla villa

PISCINA: no

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale

TELEFONO: da collegare

ADSL: possibile

GAS: gas naturale

RISCALDAMENTO: radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (3km; 5'), Arezzo (10 km; 15'), Castiglion Fibocchi (15 km; 20'), Capolona (20 km; 25'), Subbiano (20 km; 25'), Civitella in Val di Chiana (25 km; 30'), Bucine (35 km; 40'), Cortona (40 km; 45'), Anghiari (45 km; 50'), Sansepolcro (55 km; 1h), Monte San Savino (30 km; 35'), San Giovanni Valdarno (45 km; 50'), Città di Castello (65 km; 1h 10'), Siena (75 km; 1h 15'), Firenze (85 km; 1h 10'), Perugia (90 km; 1h 25'), Pienza (80 km; 1h 20'), Montepulciano (70 km; 1h 10'), Montalcino (100 km; 1h 35'), Gubbio (105 km; 1h 45'), Assisi (115 km; 1h 45'), San Gimignano (120 km; 1h 45'), Orvieto (135 km; 1h 50'), Lucca (150 km; 2h 10'), Pisa (157 km; 1h 50'), Bologna (170 km; 2h 10'), Roma (220 km; 2h 40')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (95 km; 1h 15'), Perugia San Francesco (105 km; 1h 35'), Pisa G. Galilei (165 km; 2h), Bologna G. Marconi (175 km; 2h 15'), Roma Ciampino (225 km; 2h 45'), Roma Fiumicino (250 km; 3h)

VILLA PETRONIA

Nel cuore delle dolci colline che circondano **Arezzo**, in una delle aree più autentiche e suggestive della **Toscana**, si erge questa elegante **villa padronale d'epoca**, immersa nella quiete di un importante **parco privato secolare di 6.800 m²**. La presenza di più edifici e la possibilità di reinterpretare gli spazi secondo un progetto unitario rendono questa tenuta particolarmente interessante per chi desidera creare una residenza privata di rappresentanza oppure sviluppare una destinazione di ospitalità di alto profilo.



La villa si trova su una collina, in posizione panoramica ma non isolata, e tutti i servizi per le esigenze quotidiane sono disponibili nel vicino paese (meno di cinque minuti in auto). La città di **Arezzo**, dove è possibile trovare supermercati, centri commerciali, negozi di ogni tipo e scuole è a circa dieci minuti di auto. Anche lo svincolo dell'**autostrada A1** che collega agevolmente a Firenze, Roma e Milano è raggiungibile in meno di venti minuti.

LA VILLA PADRONALE

Il piano d'ingresso conserva intatto il carattere originario della dimora e accoglie ampi ambienti con altezze fino a 3,10 m. Le antiche **cantine e il granaio**, un tempo destinati alla conservazione dei prodotti della tenuta, costituiscono oggi spazi di grande potenziale, ideali per essere reinterpretati secondo un progetto contemporaneo di ospitalità e benessere. È poi presente una cappella privata, prezioso locale adiacente alle cantine e testimonianza esclusiva della tradizione nobiliare della villa. Le volumetrie e l'atmosfera di questi ambienti si prestano naturalmente alla realizzazione di un centro benessere privato, **una suggestiva sala degustazione dedicata ai vini del territorio**, **una cantina di rappresentanza o un esclusivo private club**. Completano il livello i locali tecnici, con caldaia e lavanderia.

Un importante vano scala conduce al piano nobile, cuore rappresentativo della villa. Qui l'architettura raggiunge la sua massima espressione, con ambienti caratterizzati da altezze fino a **4,60 m**, importanti aperture e affacci privilegiati sul parco. La zona giorno comprende una grande cucina padronale, un'elegante sala da pranzo, un'intima sala lettura, uno studio e un magnifico **salone di rappresentanza**, impreziosito da un accesso diretto verso il parco. La zona notte ospita invece due/tre ampie camere, una cabina armadio riservata e tre bagni padronali.

Gli ambienti conservano le proporzioni e il fascino tipici delle dimore storiche toscane, offrendo al contempo ampi margini per un progetto di restauro capace di valorizzarne ulteriormente l'identità.

L'ultimo livello abitabile è attualmente articolato in **due unità indipendenti**, una configurazione particolarmente versatile per accogliere familiari, ospiti o personale di servizio.

- **App. A:** soggiorno, cucina, due camere e bagno;
- **App. B:** salone con vista sul parco, mansarda, due camere e bagno.

Gli spazi possono essere mantenuti come due appartamenti distinti oppure, attraverso un intervento progettuale, **riconfigurati in un'unica prestigiosa residenza**, inglobando anche l'attuale giardino d'inverno che separa i due ingressi.

A coronamento della villa si trova l'antica torre, raggiungibile attraverso una suggestiva e imponente scala in legno. L'ambiente conserva le **travi lignee originali e l'antico monaco**, elementi che ne sottolineano il valore storico e architettonico. Questo grande spazio mansardato offre ulteriori possibilità di utilizzo: può diventare uno studio privato, una biblioteca, una camera padronale, uno spazio raccolto per gli ospiti oppure essere destinato a deposito.

GLI ANNESSI

Di fronte alla villa si trova una graziosa **casa colonica (157 m²)** da ristrutturare. La posizione e l'indipendenza rispetto al corpo principale la rendono particolarmente adatta alla realizzazione di una residenza per gli ospiti, di una dependance privata o di ulteriori unità destinate all'ospitalità. Alla colonica si aggiunge un **annesso (34 m²)** destinabile a servizio di una futura piscina o di attività sportive e ricreative.

Completa la proprietà un importante **capannone agricolo (658 m²)**, la cui struttura offre un significativo potenziale di trasformazione, subordinatamente alle necessarie autorizzazioni urbanistiche. L'eventuale cambio di destinazione d'uso potrebbe consentire la realizzazione di ulteriori spazi a servizio del progetto complessivo, tra cui **suite e camere di alto livello** per una struttura ricettiva esclusiva, una **dependance indipendente**, spazi dedicati a eventi privati e ricevimenti, aree per attività ricreative, benessere o servizi complementari.





















































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