

Rif. 3104 – **PODERE APPARITA**

www.romolini.com/it/3104

CASALE DA RISTRUTTURARE IN VENDITA A BIBBIENA, CASENTINO

Bibbiena – Arezzo – Toscana



Superficie
358 m²

Camere
7+

Bagni
7+

Terreno totale
2.6 ha

Casa colonica di antica origine, con annessi agricoli da ristrutturare, circa 2,6 ettari di terreni agricoli e un'area con potenziale edificatorio a destinazione residenziale in vendita. Una combinazione interessante che offre molteplici e diversificate possibilità di sviluppo. Questa proprietà si trova in un'area immediatamente prossima al centro storico di Bibbiena, in Casentino, dove sono disponibili tutti i servizi necessari.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 3104 – PODERE APPARITA

TIPOLOGIA: podere

CONDIZIONE: da ristrutturare

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 358 metri quadrati

VANI: 15

CAMERE: 7+

BAGNI: 7+

ANNESSI: edificio agricolo

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, travi in legno, pavimenti in cotto, camino, giardino, terreno edificabile

ESTERNI: 2,6 ettari

GIARDINO: sì, da creare

PISCINA: no

ELETTRICITÀ: da collegare

ACQUA: rete idrica comunale

TELEFONO: da collegare

ADSL: possibile

GAS: da collegare

RISCALDAMENTO: da installare

CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (400m; 2'), Poppi (8 km; 10'), Soci (8 km; 10'), Chiusi della Verna (22 km; 25'), Stia (22 km; 30'), Pratovecchio (25 km; 30'), Subbiano (25 km; 30'), Capolona (28 km; 35'), Arezzo (31 km; 35'), Anghiari (42 km; 50'), Sansepolcro (47 km; 50'), Città di Castello (65 km; 1h 10'), Cortona (59 km; 1h 5'), Bagno di Romagna (65 km; 1h 15'), San Giovanni Valdarno (65 km; 1h 10'), Firenze (63 km; 1h 5'), Perugia (108 km; 1h 40'), Faenza (95 km; 1h 35'), Siena (115 km; 1h 45'), Ravenna (125 km; 2h), Bologna (140 km; 2h), Pisa (155 km; 2h 20'), Lucca (145 km; 2h 10'), Roma (250 km; 3h)

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (68 km; 1h 10'), Perugia San Francesco (120 km; 1h 50'), Bologna G. Marconi (140 km; 2h), Pisa G. Galilei (160 km; 2h 20'), Rimini F. Fellini (165 km; 2h 15'), Forlì L. Ridolfi (105 km; 1h 45'), Roma Ciampino (250 km; 3h), Roma Fiumicino (275 km; 3h 20')

PODERE APPARITA

Casa colonica di antica origine, con **annessi agricoli da ristrutturare**, circa 2,6 ettari di terreni agricoli e un'area con potenziale edificatorio a destinazione residenziale in vendita. Una combinazione interessante che offre molteplici e diversificate possibilità di sviluppo.

Questa proprietà si trova in un'area immediatamente prossima al centro storico di **Bibbiena**, in **Casentino**, dove sono disponibili tutti i servizi necessari. Di particolare interesse anche sotto il profilo storico-paesaggistico, il toponimo è documentato nell'antica cartografia della Toscana già dal **1710**, dove compare con il nome "*Podere del Apparita*".

Il nome stesso richiama una delle caratteristiche più distintive del luogo: la posizione sopraelevata e strategica, dalla quale si gode di un'ampia visuale sul territorio circostante e sulla vallata. Nella tradizione toscana, il termine *apparita* identifica infatti un luogo dal quale, percorrendo il territorio, si apre improvvisamente un'ampia visuale sul paesaggio.

Il compendio si distingue per la posizione panoramica, il rapporto diretto con il centro storico di Bibbiena, la presenza di storici terrazzamenti agricoli e il potenziale edificatorio.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

L'imponente edificio in pietra conserva caratteristiche architettoniche proprie delle antiche case coloniche toscane, tra cui una piccola e caratteristica torretta colombaia.

Il fabbricato è articolato in più corpi di fabbrica, con un edificio principale disposto su tre livelli (seminterrato, piano terra e primo piano) oltre a un annesso agricolo e una tettoia.

L'immobile è totalmente da ristrutturare, con la possibilità, secondo le norme in vigore e previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni, di valutare il cambio di destinazione d'uso da agricola a residenziale, comprese le relative pertinenze.

Gli strumenti urbanistici consentirebbero la realizzazione di una nuova unità edilizia a destinazione residenziale per un volume massimo di circa 600 m³, nel rispetto dei seguenti parametri:

- massimo 2 piani fuori terra;
- altezza massima di 6,50 m;
- rispetto dei criteri di inserimento architettonico e ambientale previsti dalla normativa urbanistica.

ESTERNI

Completano la proprietà circa **2,6 ettari di terreni agricoli**, catastalmente classificati come seminativo arborato e individuati dagli strumenti urbanistici come area agricola periurbana.

In relazione alle caratteristiche del proprietario, anche sui terreni potrebbero essere consentiti determinati interventi edilizi funzionali all'attività agricola, con esclusione delle stalle.













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

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