

AGRITURISMO CON CENTRO BENESSERE IN VENDITA A TODI, UMBRIA

Todi – Perugia – Umbria



Superficie
3.019 m²

Camere
12+

Bagni
19+

Terreno totale
8,4 ha

Piscina
16 x 7 m

A soli 4 km dal centro storico di Todi, in una posizione privilegiata sulle colline che dominano l'antica città umbra e la valle circostante, questa straordinaria tenuta storica è attualmente gestita come agriturismo e coniuga un eccezionale patrimonio storico con ampie strutture ricettive e un notevole potenziale di sviluppo. La tenuta è circondata da circa 8,4 ettari di terreno privato, che offrono un generoso mix di giardini curati e aree agricole.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 3109 – AGRITURISMO TODI

TIPOLOGIA: agriturismo

CONDIZIONE: ristrutturato

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: strada bianca (650 m)

SUPERFICI INTERNE: 3.019 metri quadrati

VANI: 35+

CAMERE: 12+

BAGNI: 19+

ANNESSI: dependance, centro benessere, capannoni agricoli

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, travi in legno, pavimenti in cotto, impianto d'allarme, infissi in legno, logge, centro benessere, terreni agricoli, piscina, giardino, vista sul centro storico di Todi, potenziale di sviluppo

ESTERNI: 8,4 ettari

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: 16 × 7 m

ELETTRICITÀ: già collegata + impianto fotovoltaico (37 kW)

ACQUA: rete idrica comunale + pozzo privato

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: GPL

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:  (EP_{gl, nren} = 105,00 kWh/m²anno)

RISCALDAMENTO: radiatori + aria condizionata

CITTÀ PIÙ VICINE

Todi (4 km; 10'), Massa Martana (23 km; 25'), Acquasparta (27 km; 25'), Orvieto (40 km; 40'), Spoleto (43 km; 45'), Terni (45 km; 40'), Perugia (48 km; 45'), Narni (48 km; 45'), Montefalco (50 km; 50'), Bevagna (55 km; 55'), Assisi (60 km; 55'), Amelia (55 km; 50'), Spello (60 km; 1h), Magione (61 km; 1h), Passignano sul Trasimeno (74 km; 1h 10'), Gubbio (85 km; 1h 20'), Viterbo (90 km; 1h 20'), Rieti (95 km; 1h 25'), Cortona (105 km; 1h 30'), Arezzo (110 km; 1h 35'), Pienza (115 km; 1h 40'), Siena (125 km; 1h 45'), Montepulciano (125 km; 1h 45'), Firenze (175 km; 2h 10'), Roma (120 km; 1h 30')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (42 km; 40'), Roma Ciampino (145 km; 1h 40'), Roma Fiumicino (165 km; 1h 50'), Firenze A. Vespucci (180 km; 2h 15'), Ancona R. Sanzio (175 km; 2h 20'), Pisa G. Galilei (225 km; 2h 45'), Bologna G. Marconi (235 km; 2h 40')

AGRITURISMO TODI

A soli 4 km dal centro storico di **Todi**, in una posizione privilegiata sulle colline che dominano l'antica città umbra e la valle circostante, questa straordinaria **tenuta storica** è attualmente gestita come **agriturismo** e coniuga un eccezionale patrimonio storico con ampie strutture ricettive e un **notevole potenziale di sviluppo**.

Situata nel rinomato territorio vitivinicolo del **Sagrantino** e del **Grechetto**, la proprietà gode di una posizione strategica per esplorare alcune delle città medievali e delle destinazioni culturali più famose dell'Umbria. La sua vicinanza a Todi e alla **superstrada E45** (a soli 3 km), insieme alla presenza di importanti destinazioni umbre facilmente raggiungibili, la rende particolarmente adatta a continuare a essere utilizzata come agriturismo di alto livello o attività ricettiva.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

L'**edificio principale** (528 m², 9 camere e 12 bagni) è un antico casale ristrutturato, disposto su tre livelli. Il piano seminterrato è dedicato alle aree di ospitalità e di servizio e comprende due spaziose sale da pranzo (la cucina professionale si trova al piano terra), un'ampia cantina, tre bagni e uno spogliatoio. Ai piani superiori si trovano cinque appartamenti:

- **App. N°1:** soggiorno con cucina e due camere con bagno privato;
- **App. N°2:** soggiorno con cucina, due camere e due bagni;
- **App. N°3:** soggiorno, cucina e due camere con bagno privato;
- **App. N°4:** soggiorno con cucina, due camere e due bagni;
- **App. N°5:** soggiorno con cucina, camera e bagno.

Questa configurazione consente di utilizzare gli spazi abitativi in modo indipendente, offrendo una notevole flessibilità sia per scopi ricettivi che residenziali privati.

Situata proprio accanto alla casa colonica principale, la **dependance** (66 m², 3 camere e 3 bagni) è disposta su un unico livello e si compone di tre camere con bagno privato per gli ospiti.

Il **centro benessere** (325 m², 4 bagni) costituisce una componente importante della tenuta. Costruito appositamente per questo scopo e progettato nello stile architettonico di un tradizionale edificio rurale umbro, offre una vasta gamma di servizi su un unico piano. L'area benessere comprende vasca idromassaggio, bagno turco, sauna finlandese, tre docce emozionali e sala relax. Tra le altre strutture figurano una palestra, una sala massaggi, due spogliatoi, un'ampia stanza polivalente attualmente adibita a sala giochi e quattro bagni.

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE

La proprietà comprende **due fabbricati agricoli** (di superficie rispettivamente pari a 1.250 m² e 850 m²). In base alle norme urbanistiche vigenti, tali strutture potrebbero essere convertite a uso ricettivo, previa elaborazione e approvazione del relativo progetto da parte del Comune di Todi. La normativa consente inoltre la conversione di parte delle superfici agricole a uso residenziale, fino a un massimo di 200 m² ed entro 50 m dall'edificio esistente più vicino, con la possibilità di ricostruzione in un altro sito fino a 1.000 metri di distanza. Qualsiasi intervento di questo tipo rimane soggetto all'approvazione preventiva da parte del Comune di Todi.

STORIA E CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE

La storia di questa proprietà è profondamente legata a Todi e al territorio circostante. Le testimonianze documentarie ne confermano l'esistenza già nel **XV secolo**, sebbene le sue origini siano notevolmente più antiche. Durante i lavori di restauro sono stati rinvenuti elementi archeologici e architettonici che indicano una fondazione romana.

Tra i reperti più significativi figurano una moneta di bronzo raffigurante Cesare Augusto, frammen-

ti di mosaico, numerose pietre di travertino lavorate e imponenti archi in pietra e mattoni. Questi resti indicano che l'attuale complesso fu costruito in seguito alla demolizione del cosiddetto "Palazzo di Traiano", una villa romana le cui strutture in muratura ancora esistenti sono individuabili all'interno delle fondamenta dell'edificio attuale.

La proprietà passò successivamente nelle mani delle suore dell'antico ordine delle Lucreziane. La loro presenza è documentata da un atto notarile del **1699**, ed è noto che vi rimasero almeno fino al **1747**. In quell'anno, la piccola chiesa interna dedicata a San Giovanni fu spogliata dell'affresco raffigurante la **Vergine in trono con il Bambino**. L'opera d'arte fu successivamente trasferita nella cappella di una chiesa parrocchiale locale, dove si trova ancora oggi. In seguito, il complesso fu trasformato in una tradizionale casa colonica.

Nel **1999**, gli attuali proprietari hanno avviato un ampio programma di restauro, riportando con cura la tenuta storica al suo antico splendore. Oggi tutti gli edifici sono in ottime condizioni e conservano i materiali caratteristici dell'architettura rurale umbra, tra cui muri in pietra, soffitti in legno e terracotta e porte, cancelli e infissi in legno massello.

ESTERNI

La tenuta è circondata da circa **8,4 ettari di terreno privato**, che offrono un generoso mix di giardini curati e aree agricole.

Gli spazi esterni comprendono un giardino in posizione incantevole con una grande **piscina 16 x 7 m panoramica** circondata da una terrazza solarium di 300 m². Il resto del terreno comprende un piccolo uliveto, campi coltivabili e boschi, creando un contesto naturale variegato attorno agli edifici.

La posizione sopraelevata consente agli spazi esterni di sfruttare appieno le spettacolari viste della proprietà su Todi e sulla circostante campagna umbra. La combinazione di ampi terreni, strutture ricettive, servizi per il benessere e il carattere storico degli edifici crea una proprietà di notevole versatilità.





















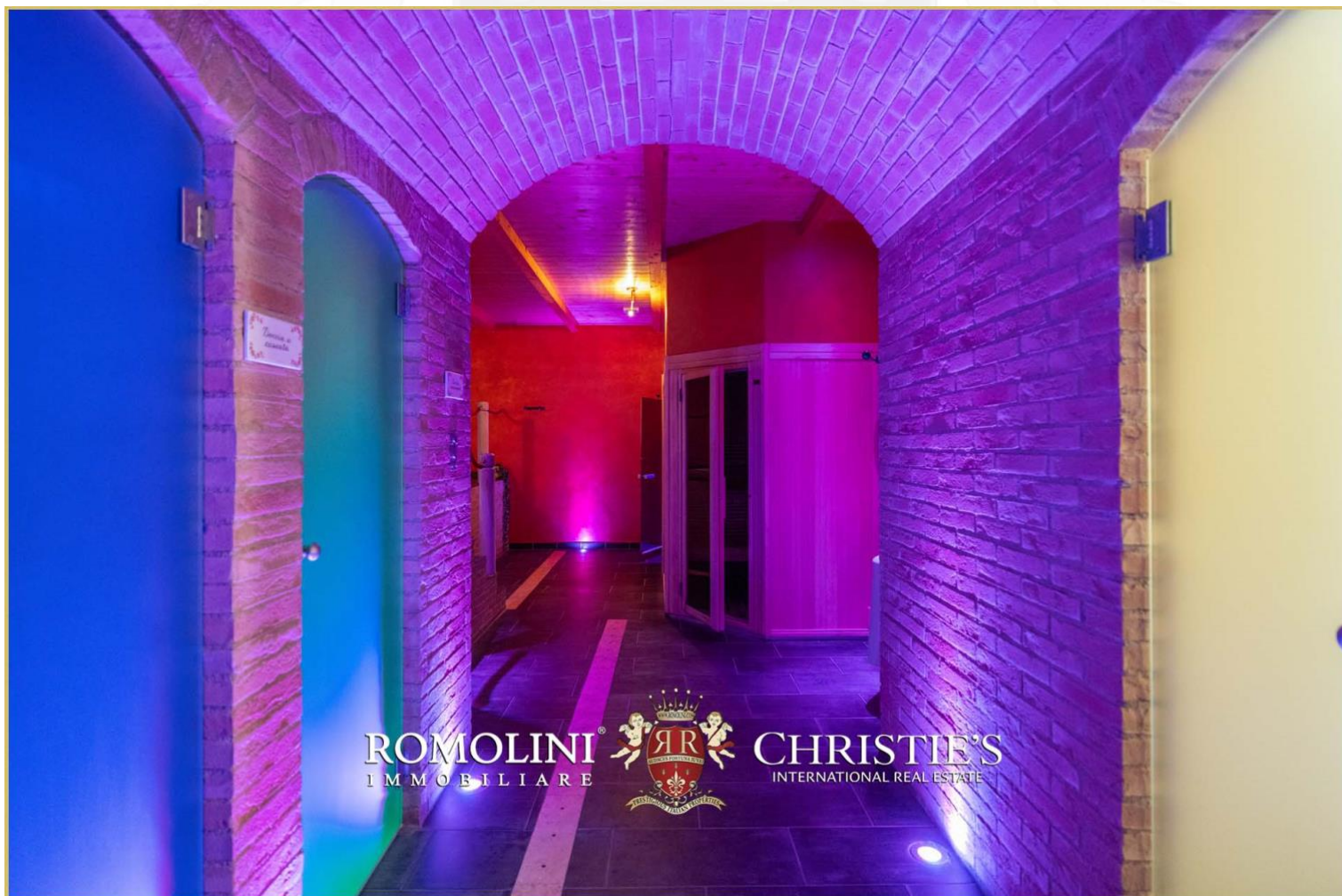






































ROMOLINI
IMMOBILIARE

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