

Casale Marittimo – Toscana

# NEGOCIACIÓN CONFIDENCIAL Casa señorial y finca de olivos con 24ha y maravillosa vista al mar

Número de propiedad: Immo-2021-119



[www.von-poll.it](http://www.von-poll.it)

SUPERFICIE HABITABLE: ca. 400 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 240.000 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## De un vistazo

Número de propiedad	Immo-2021-119
Superficie habitable	ca. 400 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	10
Dormitorios	5
Baños	3

Casa	
Comisión	4% + IVA/MwSt.
Espacio total	ca. 440 m <sup>2</sup>
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Chimenea

Número de propiedad: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## Datos energéticos

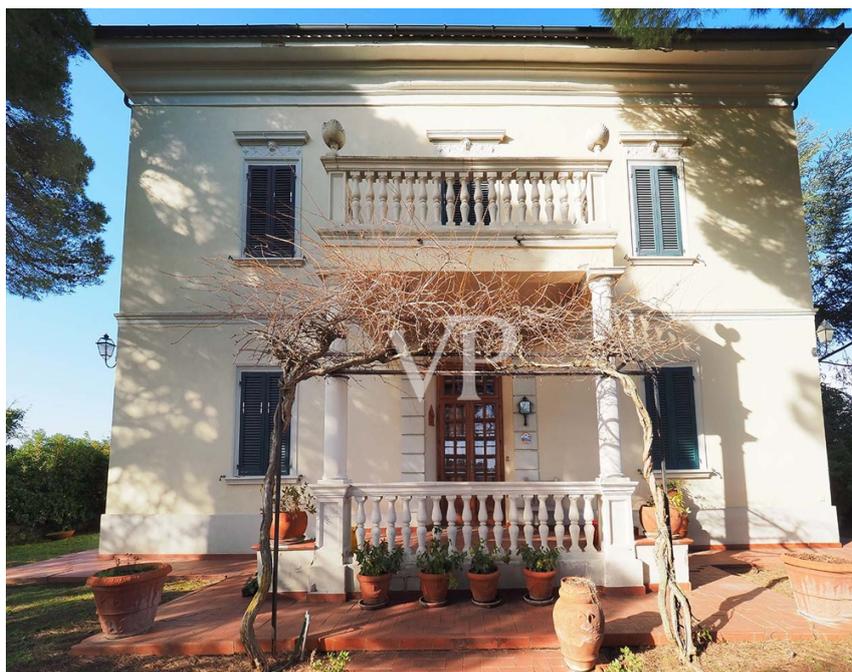
Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	18.01.2030	Demanda de energía final	164.30 kWh/m <sup>2</sup> a
		Clase de eficiencia energética	G

Número de propiedad: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## La propiedad



[www.von-poll.it](http://www.von-poll.it)



Número de propiedad: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## La propiedad



Número de propiedad: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## La propiedad



Número de propiedad: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## La propiedad



Número de propiedad: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## La propiedad



Número de propiedad: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## La propiedad



Número de propiedad: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## La propiedad



Número de propiedad: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## La propiedad



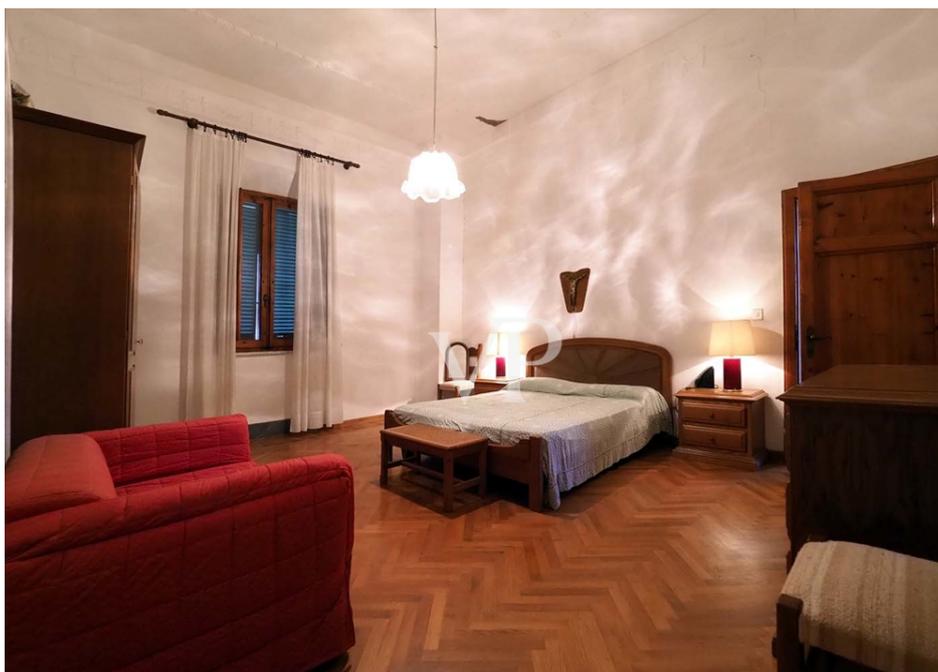
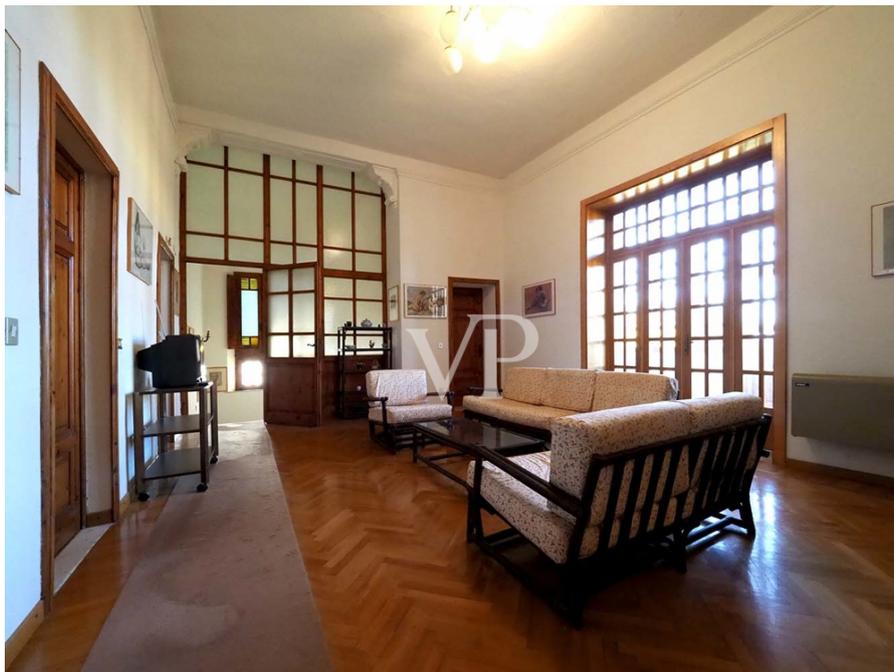
Número de propiedad: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## La propiedad



Número de propiedad: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## La propiedad



Número de propiedad: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## La propiedad



Número de propiedad: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## La propiedad



Número de propiedad: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## La propiedad



Número de propiedad: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## La propiedad



Número de propiedad: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## La propiedad



Número de propiedad: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## La propiedad



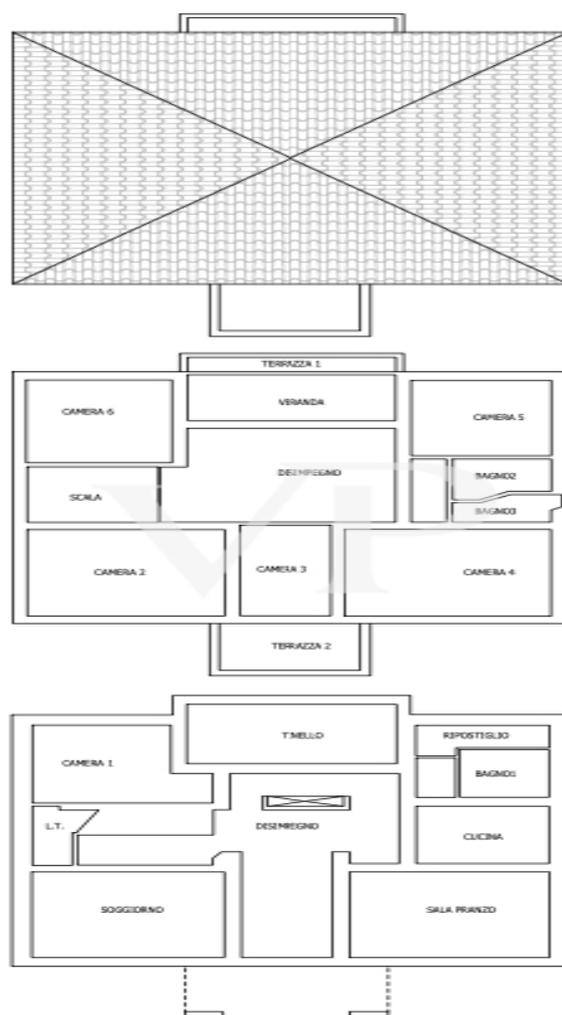
Número de propiedad: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## La propiedad

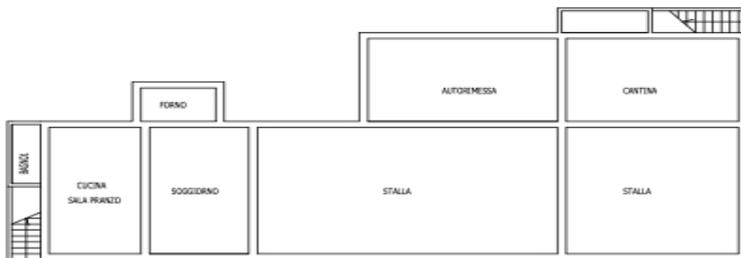
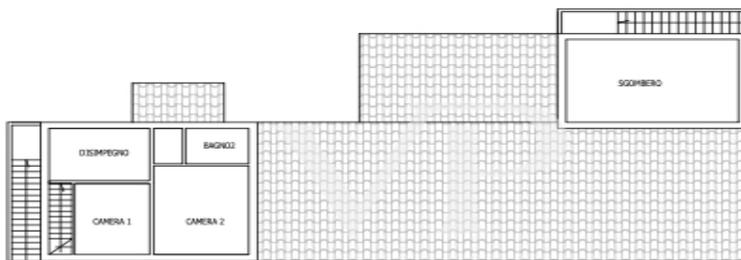
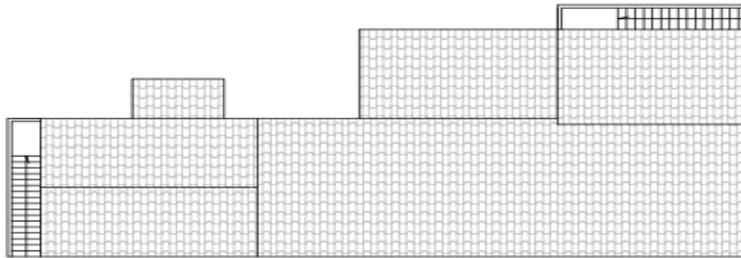


Número de propiedad: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

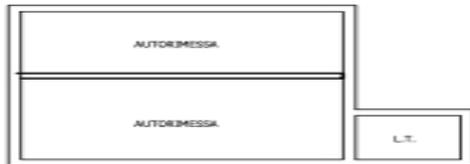
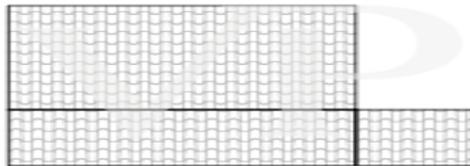
## Planos de planta



VILLA



FABBRICATO - B



FABBRICATO - A

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## Una primera impresión

Una villa principal, un rústico toscano con vistas al mar que necesita ser restaurado, una finca de olivos en plena (y excelente) producción, un potencial excepcional como bodega - y mucho más, esta propiedad no puede ser encapsulada en una sola descripción, pero todas las partes que la componen sin embargo destacan un denominador común: un oasis de paz con impresionantes vistas sobre la Costa Etrusca. La propiedad está completamente vallada y un portón eléctrico facilita el acceso desde la carretera, tras lo cual se procede por un camino interior en excelente estado que nos conduce a la Villa principal. Junto a ésta, que ofrece grandes espacios típicos de los años 20 del siglo pasado, con salones y salas en la planta baja y 5 dormitorios con dos baños además de un salón interior y una hermosa veranda cerrada, se encuentran algunos volúmenes agrícolas, en el pasado la casa del agricultor encargado del mantenimiento de toda la propiedad con su familia, los establos y otras áreas de servicio. Algunos árboles altos protegen la villa del calor del verano y cada rincón se distingue por la encantadora vista del mar y el campo circundante. Los olivares se extienden por unas 10 hectáreas y están plantados con un concepto moderno de monocultivo - cada variedad de olivo ocupa una superficie diferente, lo que permite la selección del aceite, para una producción de la más alta calidad. Todos los olivares cuentan con un sistema de riego, alimentado por el propio pozo de la propiedad que asegura un flujo de agua constante y abundante, muy por encima de la media de la zona. Una hectárea de viñedo y la superficie restante de bosque de copas concluyen el terreno que rodea la villa, La inclusión de la zona de Casale Marittimo en la zona de la D.O.C. Montescudaio podría sugerir también una expansión de la producción de vino. Además de la plantación de más viñedos, los espacios también permitirán la creación de una bodega y todas las salas técnicas relacionadas.

**Número de propiedad: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana**

## Detalles de los servicios

- La villa principal, que probablemente data de principios del 900, tiene una planta cuadrada regular, con la zona de estar en la planta baja y la zona de dormir en el primer piso, es actualmente habitable con pequeñas obras de mantenimiento extraordinarias.
- Los edificios rurales, de fecha no comprobada y en todo caso construidos antes de 1967, presentan formas regulares típicas de la arquitectura rural, con un edificio de uso residencial, establos, un secadero y una bodega. Los edificios muestran signos de desgaste y necesitan un mantenimiento extraordinario o una renovación del edificio.
- Los terrenos agrícolas están actualmente en producción plantados con olivos, viñedos y bosques, están en perfecto estado de mantenimiento tanto desde el punto de vista hidrogeológico como agronómico.

Número de propiedad: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## Todo sobre la ubicación

Casale Marittimo se extiende al sur del río Cecina en una colina interior llamada Poggio al Pruno, que domina un amplio panorama de la costa del Tirreno. El mar, los bosques de pinos y las playas están a pocos kilómetros y las islas del archipiélago toscano: Elba, Capraia y Gorgona son claramente visibles. El centro histórico de origen medieval, que ha permanecido casi intacto hasta nuestros días, muestra elementos de considerable interés arquitectónico. Del castillo, antigua guarnición en defensa de la costa y el valle, quedan los restos de las murallas. Este antiguo pueblo, enclavado en las verdes colinas de Pisa, ofrece la posibilidad de practicar el senderismo, la equitación, el ciclismo y el contacto con la naturaleza. En Casale la presencia de extranjeros aumenta constantemente. La ciudad de Casale, de origen etrusco, cuenta con importantes hallazgos arqueológicos, como la famosa tumba del "tholos", con tambor cilíndrico y pilar central del siglo VI a.C. (actualmente en el Museo Arqueológico de Florencia). Centro importante también en la época romana, ha devuelto los restos de una importante villa cuya construcción se remonta a la edad de oro del Imperio. Todavía son visibles los restos del castillo medieval del Casale (en particular las murallas incorporadas al tejido urbano) y el Palazzo Rocca. Casale muestra la típica evolución de un pueblo, construido en torno a una roca residencial que sigue un desarrollo en anillos sucesivos teniendo en cuenta las murallas. De hecho, se han encontrado vestigios de dos castillos distintos, un "Casale Vecchio" y un "Casale Nuovo", correspondiente al actual Casale Marittimo, tal vez levantado tras la destrucción del primero. Casale Nuovo, ciudad principal de Pieve, fue un feudo de los condes Della Gherardesca hasta el siglo XV, después de lo cual pasó bajo el dominio de Florencia.

**Número de propiedad: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana**

## Otros datos

Requisitos de compra: El eventual adquirente deberá tener, a nivel individual o societario, la condición de Empresario Agrario Profesional (o en todo caso deberá tenerla con anterioridad a la formalización de la compra), para que le sean de aplicación los beneficios fiscales previstos por el legislador, relativos a la compraventa de explotaciones agrarias entre dichas personas;

Número de propiedad: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christian Weissensteiner

---

Corso Italia 1 Milán  
E-Mail: [milano@von-poll.com](mailto:milano@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)