

Casale Marittimo – Toscana

# Villa padronale ed azienda agricola olivicola con 24ha e vista mare stupenda

CODICE OGGETTO: Immo-2021-119



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

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

**CODICE OGGETTO: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	Immo-2021-119
Superficie netta	ca. 400 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	10
Camere da letto	5
Bagni	3

Casa	
Compenso di mediazione	Soggetto a commissione
Superficie commerciale	ca. 440 m <sup>2</sup>
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto

CODICE OGGETTO: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.01.2030	Consumo energetico	164.30 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	G

CODICE OGGETTO: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## La proprietà



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



CODICE OGGETTO: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## La proprietà



CODICE OGGETTO: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## La proprietà



CODICE OGGETTO: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## La proprietà





CODICE OGGETTO: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## La proprietà



CODICE OGGETTO: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## La proprietà



CODICE OGGETTO: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## La proprietà



CODICE OGGETTO: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## La proprietà



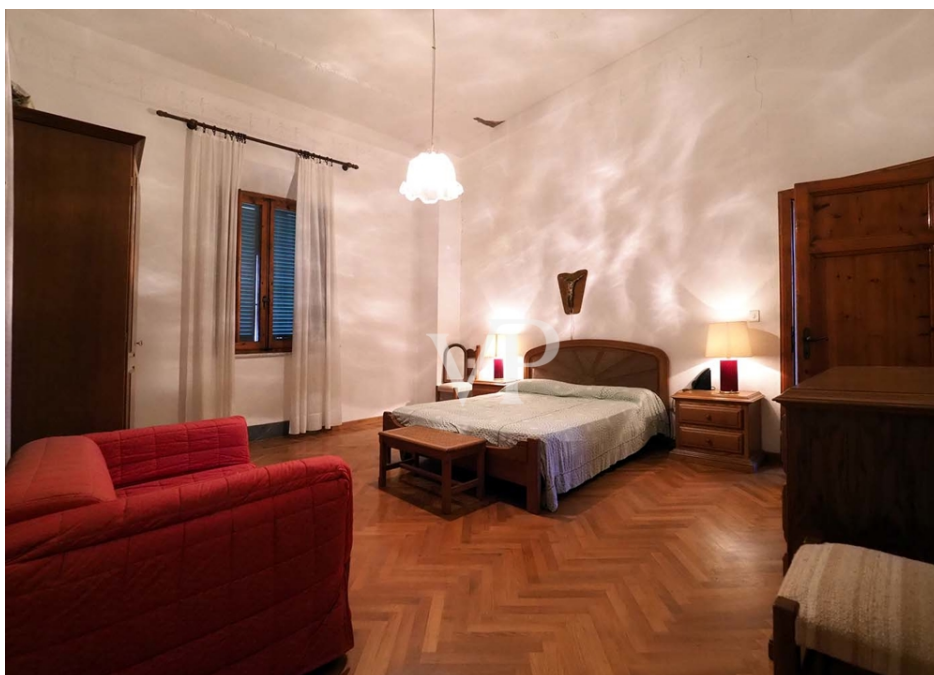
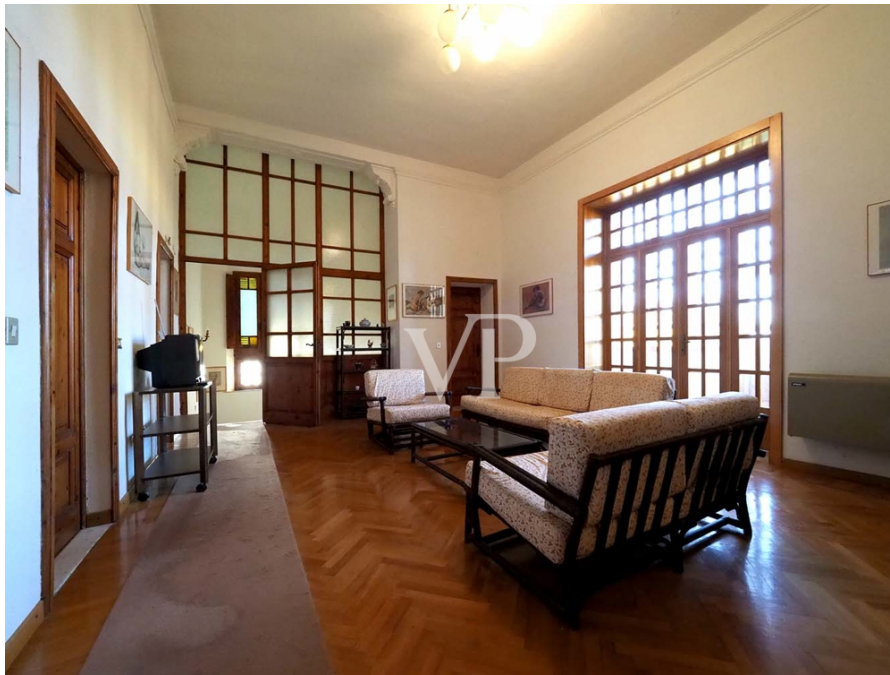
CODICE OGGETTO: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## La proprietà



CODICE OGGETTO: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## La proprietà



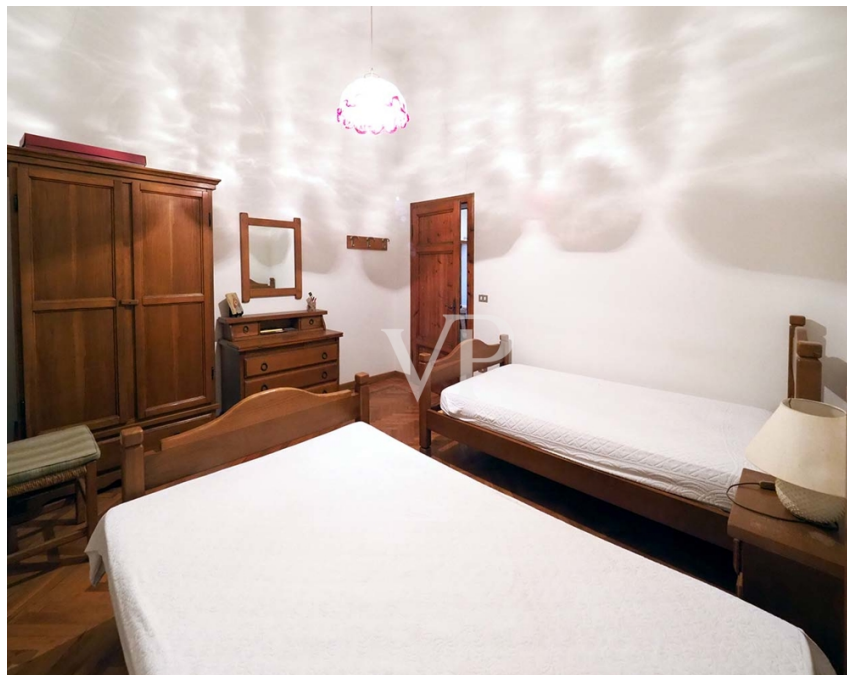
CODICE OGGETTO: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## La proprietà



CODICE OGGETTO: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## La proprietà





CODICE OGGETTO: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## La proprietà



CODICE OGGETTO: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## La proprietà



CODICE OGGETTO: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## La proprietà



CODICE OGGETTO: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## La proprietà



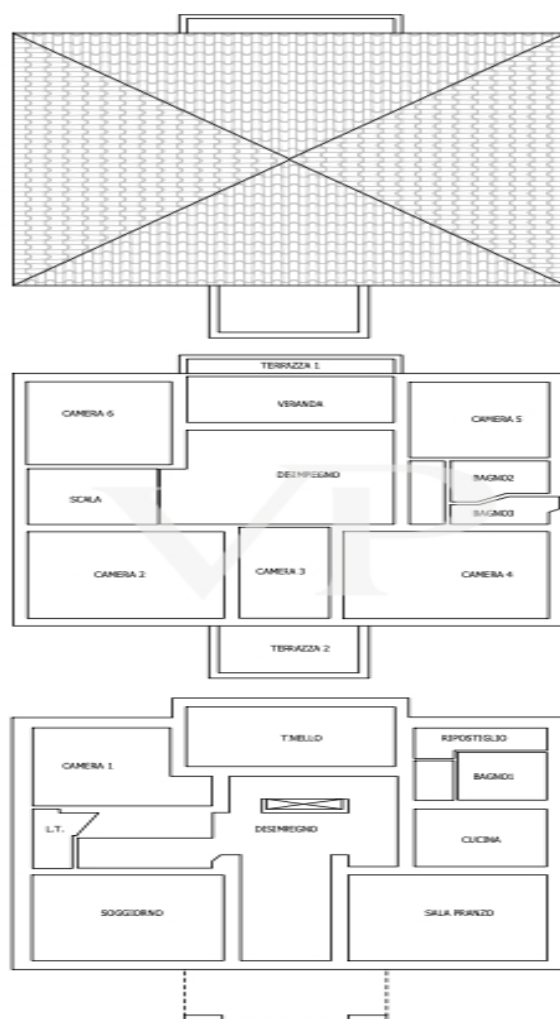
CODICE OGGETTO: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

## La proprietà

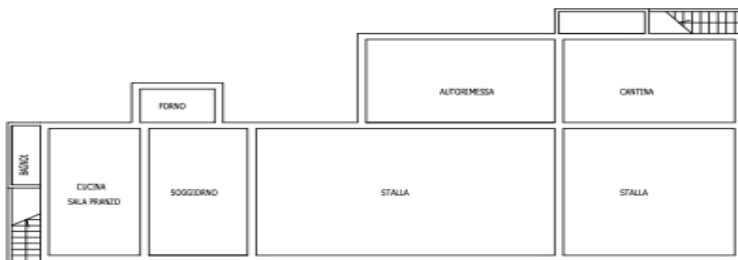
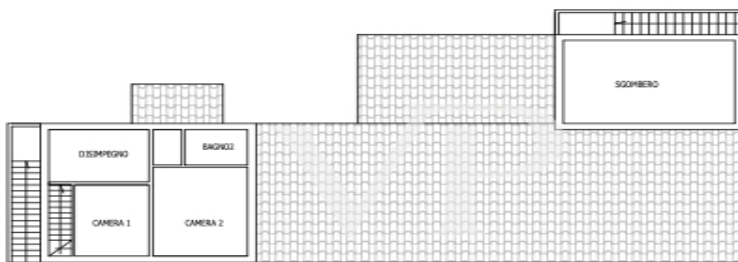
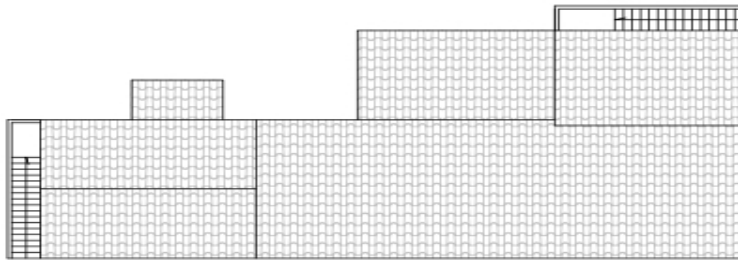


CODICE OGGETTO: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana

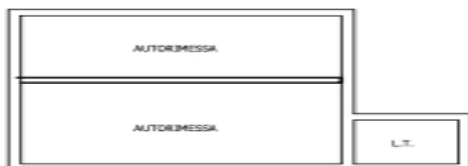
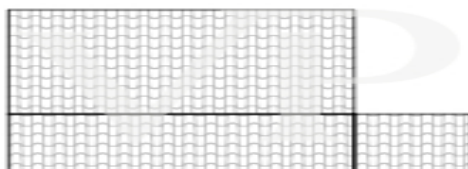
## Planimetrie



VILLA



FABBRICATO - B



FABBRICATO - A

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana**

## Una prima impressione

Villa padronale e rustico toscano con vista mare, azienda olivicola in piena (ed ottima) produzione, eccezionale potenziale come azienda vitivinicola - e tanto altro ancora, questa proprietà non può essere racchiusa in un'unica descrizione, ma tutte le parti che la compongono evidenziano comunque un comune denominatore: un'oasi di pace con una vista sulla Costa degli Etruschi stupenda. La proprietà è completamente recintato ed un cancello elettrico facilita l'accesso dalla strada, dopodiché si procede su una viabilità interna in ottimo stato che ci conduce alla Villa principale. Di fianco a questa, che offre grandi spazi tipici degli anni 20 del secolo scorso, con saloni e sale al pianoterra e 5 camere da letto con doppio bagno oltre ad un salone interno ed una stupenda veranda chiusa, sorgono dei volumi agricoli, in passato la casa del contadino addetto alla manutenzione di tutta la proprietà con la propria famiglia, le stalle ed altri spazi di servizio. Alcuni alberi ad alto fusto proteggono la villa dal troppo calore estivo e ogni angolo si distingue per la vista incantevole, sul mare e la campagna circostante. Gli oliveti si estendono per ca. 10 ha e sono impiantati con concezione moderna del monocultivar - ogni varietà di olivi occupa una zona diversa, consentendo così la selezione del olio, per una produzione di primissima qualità. Tutti gli oliveti dispongono di impianto di irrigazione, alimentato dal pozzo di proprietà che assicura una costante ed abbondante portata idrica, ben superiore alla media della zona. Un'ettaro di vigneto e la restante superficie di bosco ceduo concludono i terreni circostanti la villa, è facile intuire che l'inserimento del territorio di Casale Marittimo nella D.O.C. di Montescudaio potrebbe suggerire anche un'espansione vitivinicola, oltre all'impianto di ulteriori vigneti gli spazi permetteranno anche la creazione di una cantina e tutti i locali tecnici correlati.

**CODICE OGGETTO: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana**

## Dettagli dei servizi

- La villa padronale, risalente probabilmente ai primi del '900, presenta una pianta regolare quadrata, con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo, attualmente è abitabile con lievi opere di manutenzione straordinaria.
- I fabbricati rurali, risalenti a data non dimostrata e comunque costruiti antecedentemente al 1967, presentano forme regolari tipiche dell'architettura rurale, con un edificio a destinazione residenziale, le stalle, un'essicatoio ed una cantina. I fabbricati mostrano i segni dell'usura del tempo ed abbisognano di opere di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia.
- I terreni agricoli sono attualmente in produzione piantumati ad olivo, vigneto e bosco, sono in perfetto stato di manutenzione sia dal punto di vista idrogeologico che agronomico.

**CODICE OGGETTO: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana**

## Tutto sulla posizione

Casale Marittimo si estende a sud del fiume Cecina su una collina dell'entroterra chiamata Poggio al Pruno, che domina su un vasto panorama della costa tirrenica. Il mare, le pinete e le spiagge distano pochi chilometri e sono ben visibili le isole dell'arcipelago toscano: Elba, Capraia e Gorgona. Il centro storico di origine medievale, essendo rimasto fino ad oggi pressoché intatto, denuncia elementi di notevole interesse architettonico. Del castello, antico presidio a difesa della costa e della vallata, rimangono i resti delle mura. Questo antico borgo, inserito nel verde delle colline pisane, offre la possibilità di passeggiate a piedi, a cavallo, in bicicletta e a contatto con la natura. A Casale la presenza di stranieri è in costante aumento. Il comune di Casale, di antica origine paleoetrusca, vanta importanti ritrovamenti archeologici, tra i quali la famosa tomba a "tholos", con tamburo cilindrico e pilastro centrale del VI sec a.C. (attualmente nel Museo Archeologico di Firenze). Centro importante anche nel periodo romano, ha restituito le vestigia di un'importante villa la cui costruzione viene fatta risalire al periodo aureo dell'Impero. Di Casale medievale sono ancora visibili i resti del castello (in particolare le mura inglobate nel tessuto urbano) e il Palazzo Rocca. Casale mostra l'evoluzione tipica di un borgo, costruito intorno ad una roccia residenziale che segue uno sviluppo ad anelli successivi tenendo conto delle cinte murarie. Sono state infatti rinvenute tracce di due distinti Castelli, un "Casale Vecchio" e un "Casale Nuovo", corrispondente all'attuale Casale Marittimo, forse sorto in seguito alla distruzione del primo. Casale Nuovo, capoluogo di Pieve, fu feudo dei Conti Della Gherardesca fino al XV secolo, dopodiché passò sotto il dominio di Firenze.

**CODICE OGGETTO: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana**

## Ulteriori informazioni

Requisiti per l'acquisto: L'eventuale acquirente dovrà avere, a livello individuale o societario, la qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale (o dovrà comunque averla prima del perfezionamento della compravendita), in modo che siano applicabili le agevolazioni fiscali previste dal legislatore, in materia di compravendita di aziende agricole tra tali soggetti;

**CODICE OGGETTO: Immo-2021-119 - 56040 Casale Marittimo – Toscana**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Weissensteiner

---

Corso Italia 1 Milano  
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)