



Categoria: Casale

Località: Loro Ciuffenna

Provincia: Arezzo

Rif: 468

Sup. Locali: 955

Prezzo: 1.180.000,00

Riferimento: 468

N° bagni: 10

N° Camere: 21

Proprietà immobiliare con 10 appartamenti in vendita nel Pratomagno, Toscana. Nel cuore del Pratomagno, in località Le Casacce, nel Comune di Loro Ciuffenna, proponiamo in vendita una proprietà immobiliare immersa nella natura, composta da 10 appartamenti indipendenti e circondata da terreni, boschi, silenzio e ampi panorami sulla vallata valdarnese e aretina. La proprietà si trova in una delle zone più autentiche del Valdarno Aretino, a circa 900 metri di altitudine, in un contesto riservato e paesaggisticamente rilevante. L'area è conosciuta per i percorsi escursionistici, il trekking, il cicloturismo, le passeggiate nel bosco e la vicinanza a borghi e frazioni storiche come Casamona, Faeto, Chiassaia, Anciolina, Pratovalle e San Giustino. Non si tratta semplicemente di un casale in vendita in Toscana, ma di una proprietà immobiliare con una chiara vocazione ricettiva, ideale per chi desidera realizzare un agriturismo, una foresteria, una struttura per turismo escursionistico, un relais rurale, un centro per ritiri, una casa vacanze diffusa o un progetto dedicato al benessere, alla meditazione e all'ospitalità nella natura. La proprietà si sviluppa per circa 1000 mq commerciali, con circa 900 mq calpestabili, ed è composta da 10 appartamenti indipendenti di varie metrature. Ogni unità è pensata per accogliere zona giorno con cucina-soggiorno, camere, bagno e spazi esterni di pertinenza. Lo stato attuale dell'immobile è semifinito. Un appartamento risulta ultimato, mentre gli altri appartamenti devono essere completati con lavori di finitura, completamenti interni e allacci impiantistici. Questa condizione consente al futuro acquirente di intervenire prima della definizione finale degli ambienti, scegliendo materiali, finiture, stile, dotazioni e livello qualitativo in base al progetto che intende sviluppare. La proprietà è particolarmente interessante per un investitore che voglia trasformarla in una struttura ricettiva in Toscana con una forte identità. La distribuzione in 10 appartamenti permette infatti di immaginare diverse formule di utilizzo: agriturismo, residenza turistica, foresteria privata, ospitalità per gruppi, struttura per ciclisti ed escursionisti, centro per ritiri yoga e meditazione, oppure progetto ibrido tra uso privato e redditività turistica. Uno degli elementi più rilevanti è la possibilità di realizzare una piscina, con progetto già



approvato. La piscina può diventare uno degli elementi centrali della futura valorizzazione della proprietà, soprattutto in ottica ricettiva, turistica e internazionale. Adiacenti al corpo principale si trovano una ex seccatoia tipica del luogo e altri manufatti con volumi recuperabili. Questi spazi possono essere interpretati come ambienti complementari alla struttura principale: locali di servizio, aree comuni, spazi wellness, deposito per biciclette, ambienti per attività outdoor, piccole sale per gruppi, oppure funzioni accessorie legate a un progetto agriturismo o ricettivo. La proprietà è circondata da terreni di varie tipologie e bosco ceduo, per una superficie complessiva di circa 40 ettari. La presenza di una dotazione fondiaria così ampia rappresenta un valore importante per chi desidera sviluppare un progetto legato alla natura, all'ospitalità rurale, alle attività outdoor, al turismo lento o a un modello agriturismo più articolato. Dal punto di vista delle risorse idriche, sulla proprietà insistono due pozzi, di cui uno artesiano profondo circa 100 metri e un secondo pozzo in pietra di forma circolare. È inoltre presente una sorgente d'acqua a servizio di un lago antincendio. Questi elementi dovranno essere verificati tecnicamente in fase di due diligence, ma rappresentano un dato di interesse per una proprietà di queste dimensioni e con questa vocazione d'uso. La posizione è uno dei punti più forti dell'immobile. La proprietà si trova nel Pratomagno, area amata da escursionisti, ciclisti, camminatori e viaggiatori che cercano luoghi autentici, silenziosi e lontani dal turismo più affollato. Allo stesso tempo, resta collegata al territorio del Valdarno Aretino e si trova a circa 15 minuti dal casello autostradale A1 Valdarno, con possibilità di raggiungere Arezzo, Firenze e Siena. Il contesto è adatto a un pubblico italiano e internazionale che cerca una proprietà in Toscana da trasformare in una destinazione. Il valore non è soltanto nella consistenza immobiliare, ma nella possibilità di creare un'esperienza: soggiorni nella natura, percorsi nel bosco, trekking, cicloturismo, ritiri, meditazione, formazione, ospitalità rurale, turismo esperienziale e benessere. Il Gruppo Manini può affiancare l'acquirente anche dopo l'acquisto, attraverso un percorso di analisi tecnica, progettazione, completamento lavori, finiture, allacci impiantistici, valorizzazione degli spazi esterni e realizzazione della piscina. L'obiettivo è trasformare la proprietà in un luogo coerente con il contesto, con il mercato e con il tipo di ospitalità che il nuovo proprietario desidera sviluppare. Manini può seguire il completamento dell'immobile secondo diversi scenari: agriturismo, country house, relais rurale, foresteria, struttura per escursionisti e cicloturisti, centro per ritiri, residenza privata con appartamenti per ospiti o investimento immobiliare orientato alla redditività turistica. Per chi cerca una proprietà immobiliare in vendita in Toscana, una struttura ricettiva da completare nel Pratomagno, un agriturismo da sviluppare vicino ad Arezzo, una proprietà con 10 appartamenti nel Valdarno Aretino o un investimento immobiliare legato al turismo nella natura, Le Casacce rappresentano un'opportunità rara. Una proprietà ampia, riservata, immersa nel silenzio, con 10 appartamenti, circa 40 ettari di terreno, progetto piscina approvato, risorse idriche e un potenziale importante per chi desidera creare una destinazione ricettiva nella Toscana più autentica.

Caratteristiche principali
Rif. 468
Prezzo: € 1.180.000
Comune: Loro Ciuffenna
Provincia: Arezzo
Zona: Casamona / Faeto / Le Casacce
Area territoriale: Valdarno Aretino / Pratomagno
Tipologia: proprietà immobiliare
Superficie commerciale: circa 800 mq
Superficie calpestabile: circa 750 mq
Locali: 25
Bagni: 14
Unità: 10 appartamenti indipendenti
Stato: semifinito
Appartamenti ultimati: 1
Appartamenti da completare: 9
Lavori mancanti: finiture, completamenti interni e allacci impiantistici
Terreno: circa 40 ettari tra terreni di varie tipologie e bosco ceduo
Piscina: progetto già approvato
Pozzi: due, di cui uno artesiano profondo circa 100 metri
Sorgente: presente, a servizio di lago antincendio
Fabbricati accessori: ex seccatoia e manufatti con volumi recuperabili
Altitudine: circa 900 metri
Distanza indicativa dal casello A1 Valdarno: circa 15 minuti
Ideale come agriturismo, foresteria, country house, relais rurale, struttura ricettiva per trekking e cicloturismo, centro per ritiri, meditazione e turismo nella natura

Servizi Manini disponibili: analisi tecnica, progettazione, completamento lavori, finiture, allacci impiantistici, realizzazione piscina, valorizzazione immobiliare e sviluppo del concept ricettivo















