



Categoria: Casale

Località: Montalcino

Provincia: Siena

Rif: 476

Sup. Locali: 520

Prezzo: 370.000,00

Riferimento: 476

N° bagni: 7

N° Camere: 7

Ci sono luoghi della Toscana in cui il paesaggio sembra aver mantenuto intatto il proprio carattere nel tempo. Le colline di Montalcino sono uno di questi: una terra segnata da vigneti, oliveti, boschi e strade bianche, conosciuta nel mondo per il Brunello e profondamente legata alla storia senese. È in questo contesto, in posizione panoramica e di assoluta privacy, che si trova questa proprietà composta da tre edifici e circondata da circa 4 ettari di terreno. Il casale principale, di circa 300 mq, si sviluppa su due livelli e conserva i tratti tipici dell'architettura rurale toscana. Nei primi anni Duemila è stato oggetto di un intervento di recupero che ha interessato anche il rifacimento del tetto, mantenendo materiali ed elementi della tradizione locale, come i pavimenti in cotto e le travi in legno a vista. Il piano terra è attualmente destinato a magazzini e cantina, spazi che conservano il carattere originario del fabbricato e offrono diverse possibilità di utilizzo. Il primo piano, raggiungibile tramite scala esterna, è invece completamente al grezzo e privo di impianti. La distribuzione prevista comprende soggiorno, quattro camere da letto e servizi. È quindi possibile completare questa parte del casale scegliendo finiture e soluzioni coerenti con il gusto personale, mantenendo il legame con l'identità architettonica dell'edificio. A poca distanza dal corpo principale si trova una dependance già restaurata e suddivisa in due appartamenti con ingressi indipendenti. Il primo presenta una zona giorno con cucina a doppia altezza e soppalco, due camere da letto e un bagno. Il secondo, situato al piano superiore, è organizzato come bilocale indipendente. Un terzo fabbricato completa il complesso: attualmente utilizzato come annesso, offre la possibilità di essere trasformato in abitazione, sala hobby o studio, previa verifica urbanistica e autorizzativa. I circa 4 ettari di terreno avvolgono la proprietà e contribuiscono a creare un contesto appartato, autenticamente rurale e in continuità con il paesaggio circostante. L'accesso avviene attraverso circa 3 km di strada bianca, un percorso che accompagna gradualmente verso la proprietà e restituisce quella sensazione di isolamento e tranquillità oggi sempre più difficile da trovare. Montalcino, a 15 minuti di distanza, è uno dei borghi simbolo della Toscana. La sua Fortezza, costruita dai Senesi nel XIV secolo,



---

domina ancora oggi il centro storico; nelle campagne circostanti, a partire dall'Ottocento, la selezione del Sangiovese locale ha dato origine al Brunello di Montalcino, diventato nel tempo uno dei vini italiani più conosciuti al mondo. Dal punto di vista degli impianti, la proprietà non è collegata alla rete elettrica pubblica ma è presente un pozzo e delle sorgenti con relative cisterne per l'acqua e un deposito GPL. Per la presenza di più fabbricati, degli appartamenti già restaurati e degli spazi ancora da completare, la proprietà offre diverse possibilità di sviluppo. Può diventare una residenza privata di grande fascino, una dimora di famiglia nella campagna toscana oppure essere valorizzata attraverso un progetto ricettivo o destinato alla locazione. Il contesto naturale e la rete di strade bianche e percorsi della zona suggeriscono inoltre un'interessante vocazione per attività legate al turismo outdoor. La proprietà potrebbe prestarsi, previa verifica delle necessarie autorizzazioni, alla creazione di un punto dedicato al trekking o alle escursioni in e-bike, con servizi di ospitalità e supporto per chi desidera scoprire lentamente il territorio di Montalcino e la campagna circostante. Una possibilità particolarmente suggestiva per sviluppare un progetto capace di unire ospitalità, natura, sport e scoperta del territorio, valorizzando la posizione appartata della proprietà e il carattere autentico del paesaggio toscano. Una proprietà per chi cerca non soltanto un casale da ristrutturare a Montalcino, ma un luogo da riportare pienamente alla vita, conservandone l'architettura, i materiali e il rapporto profondo con una delle campagne più conosciute della Toscana.



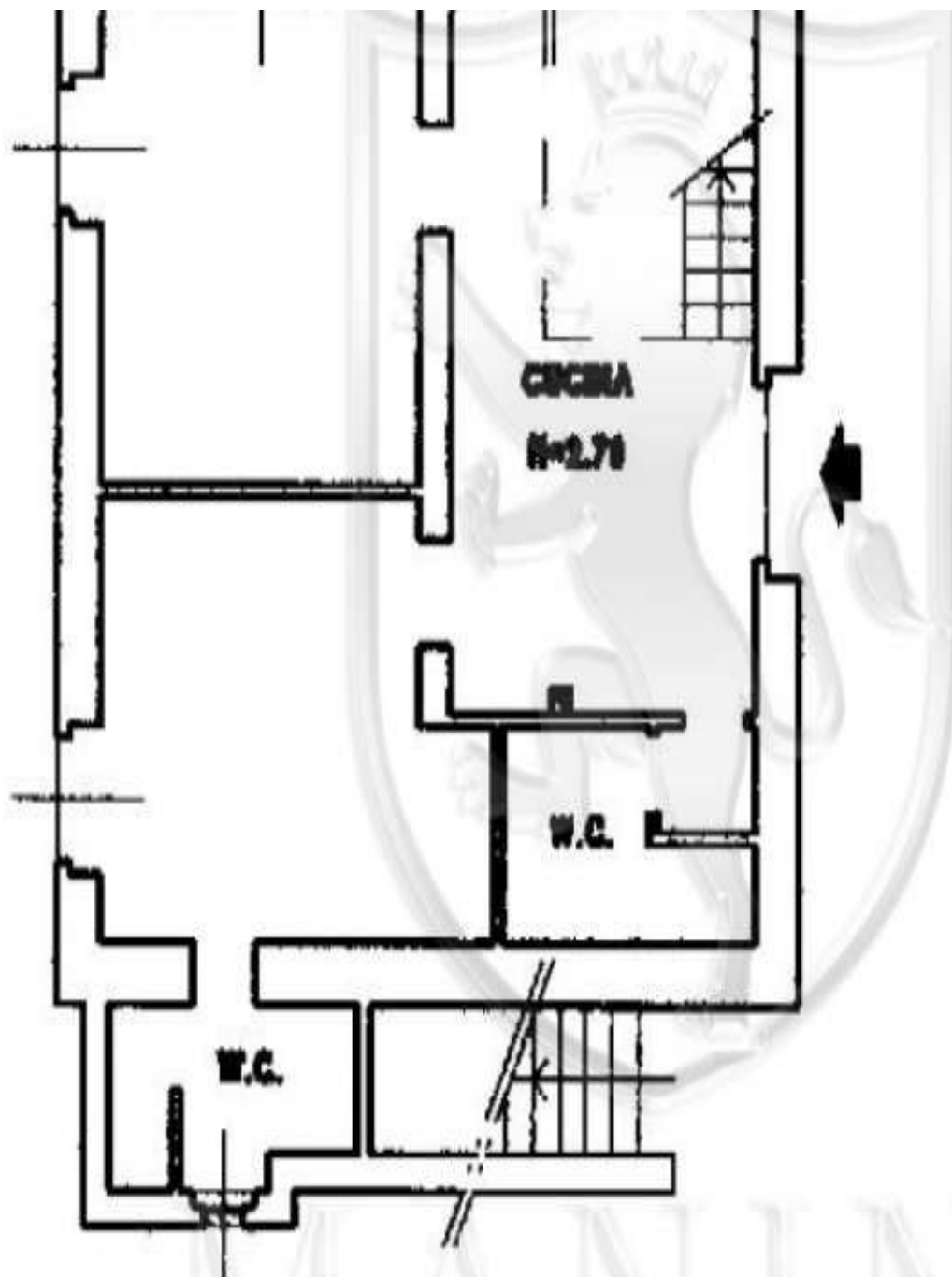


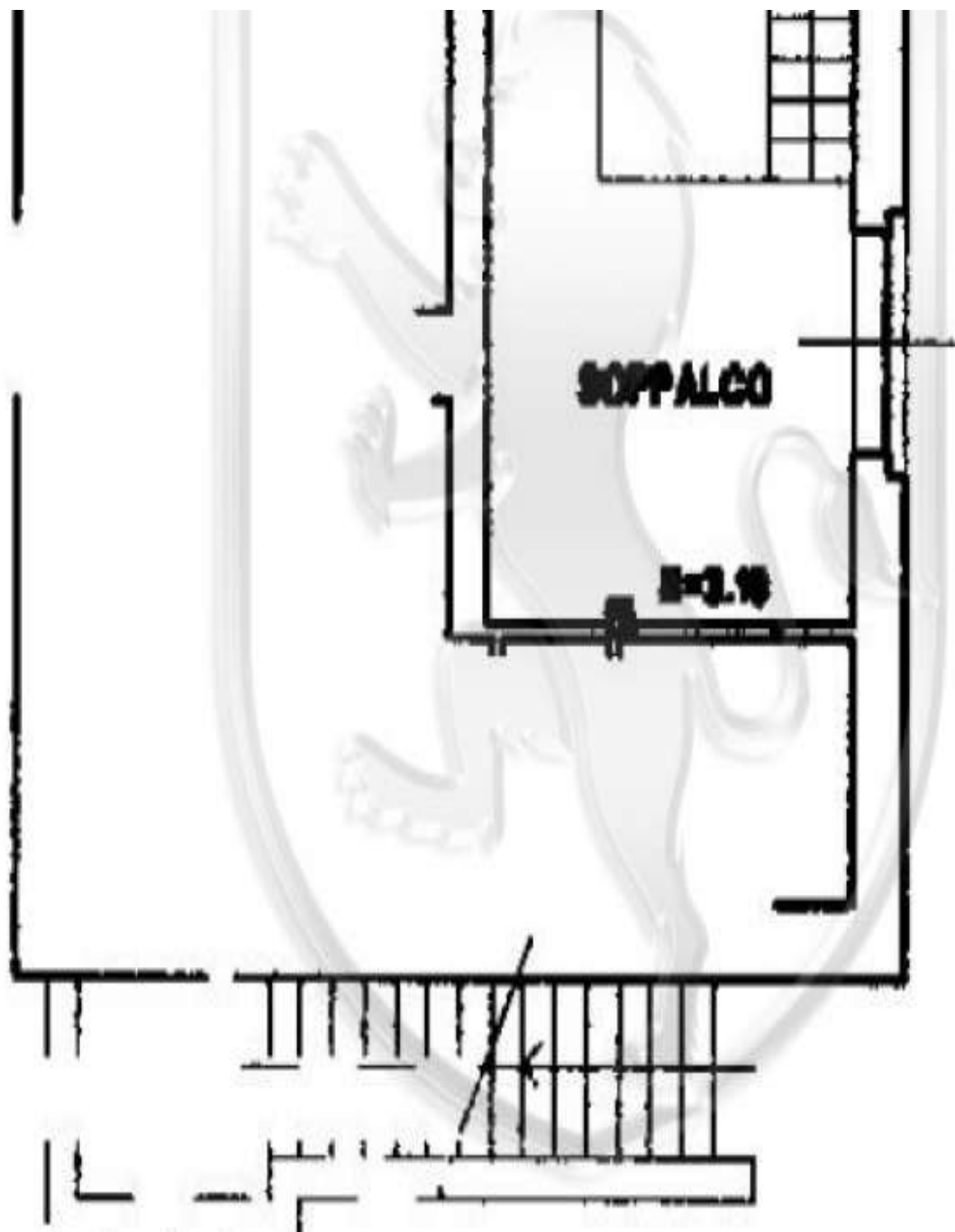


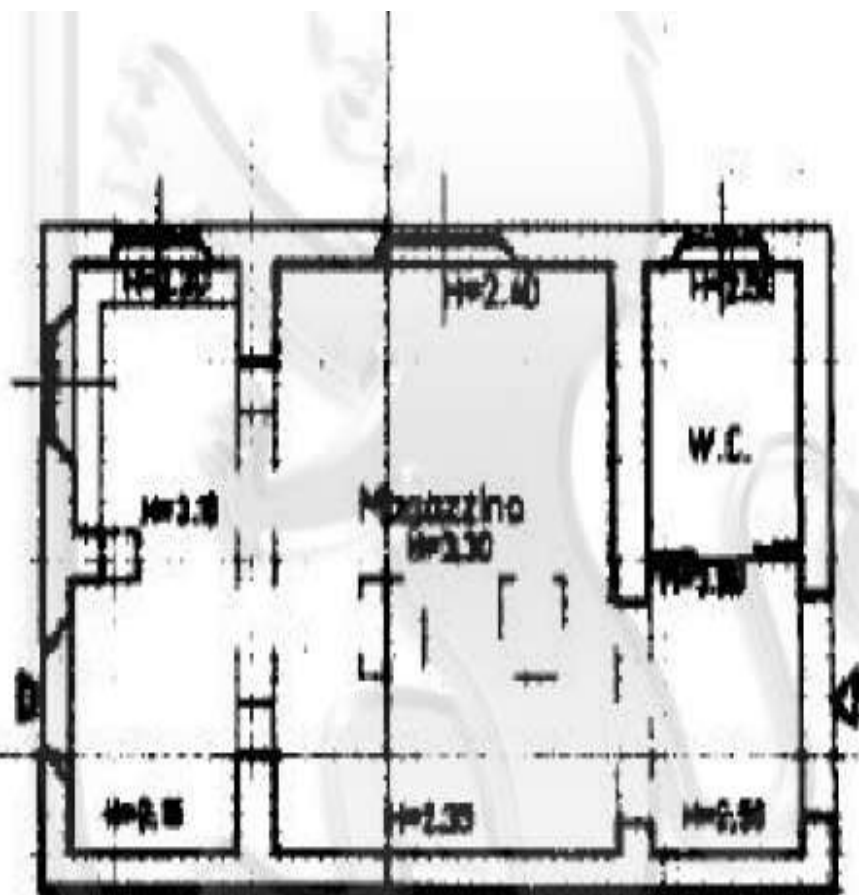
# MANINI®

---

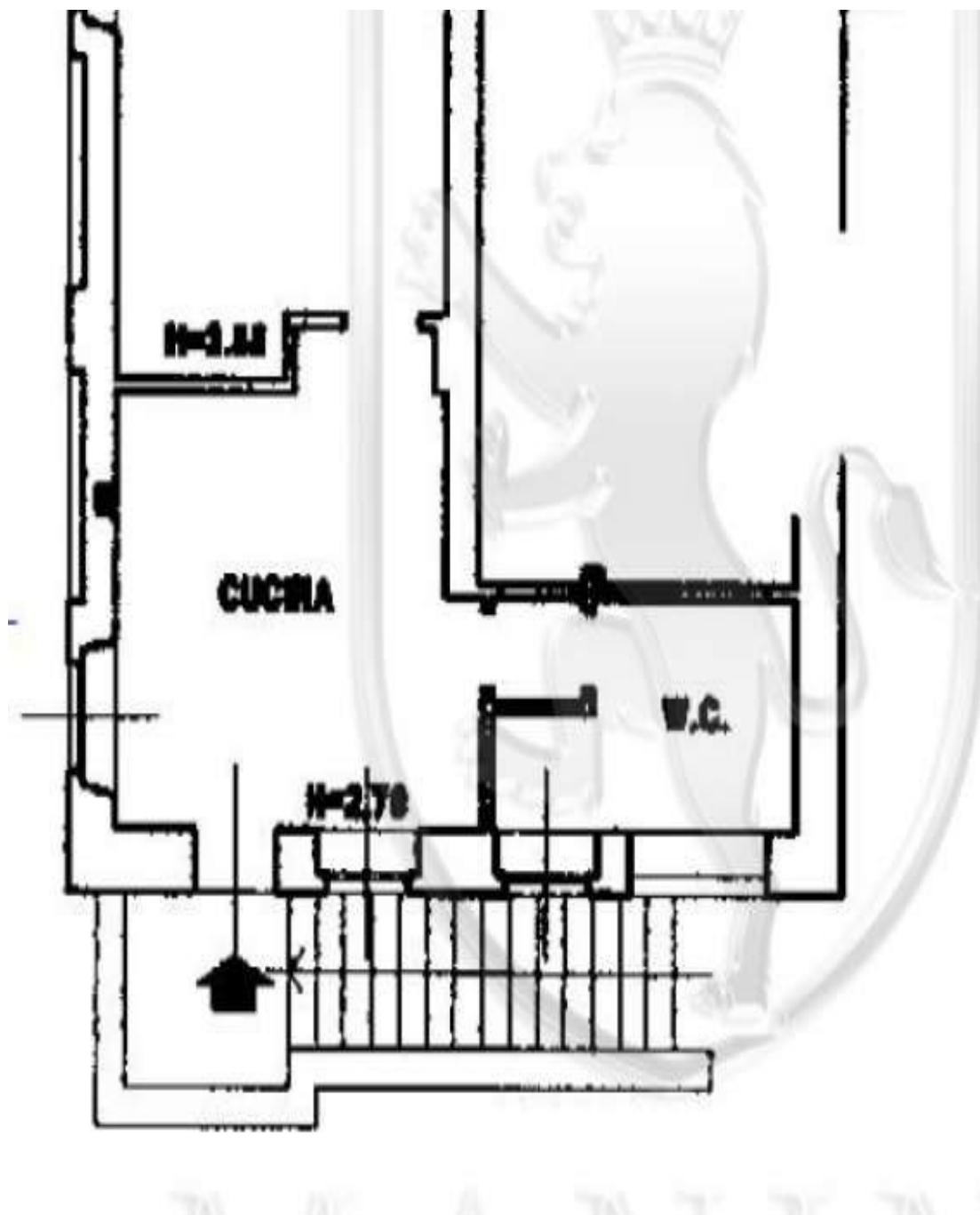




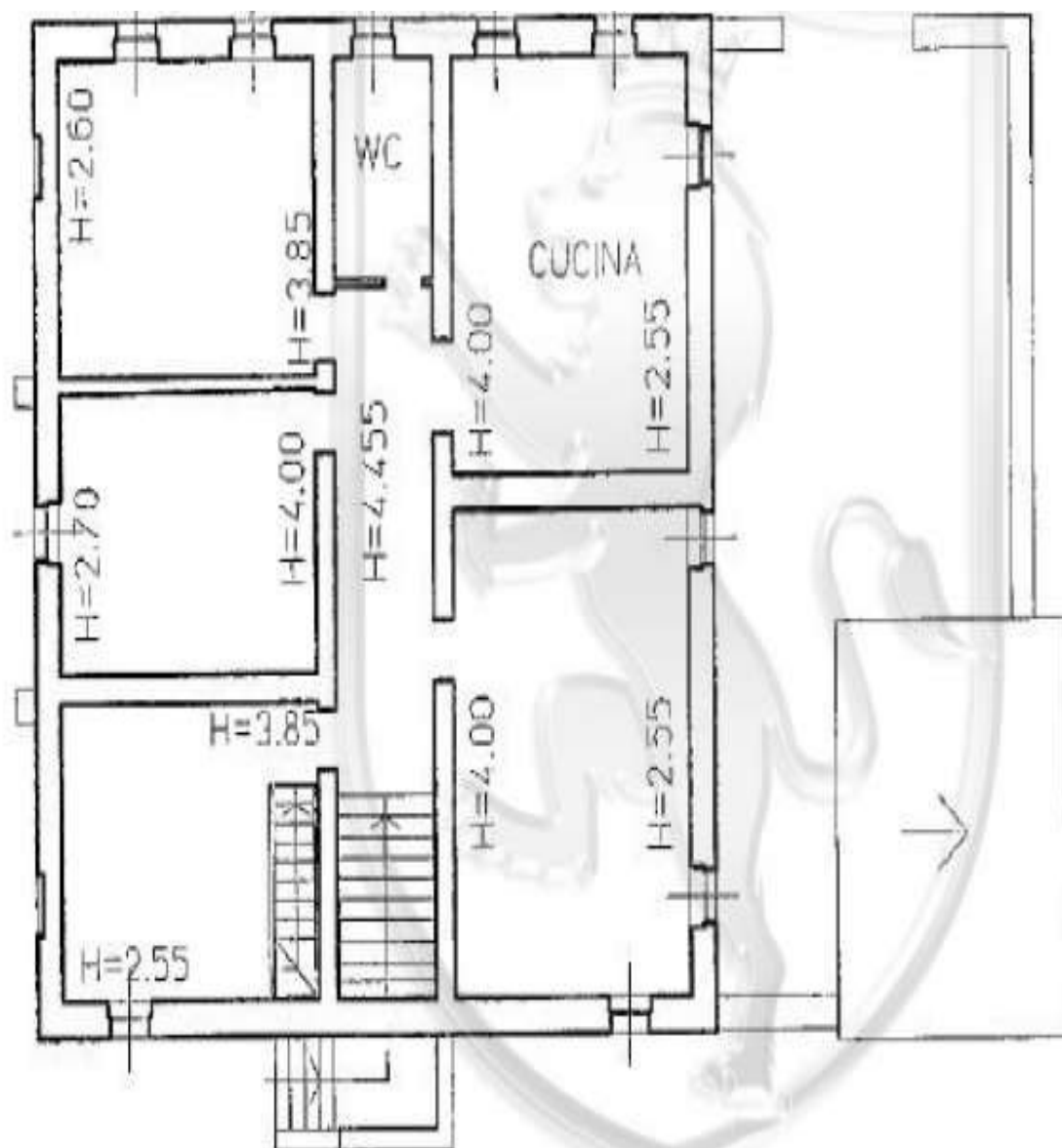




**PIANO TERRA**

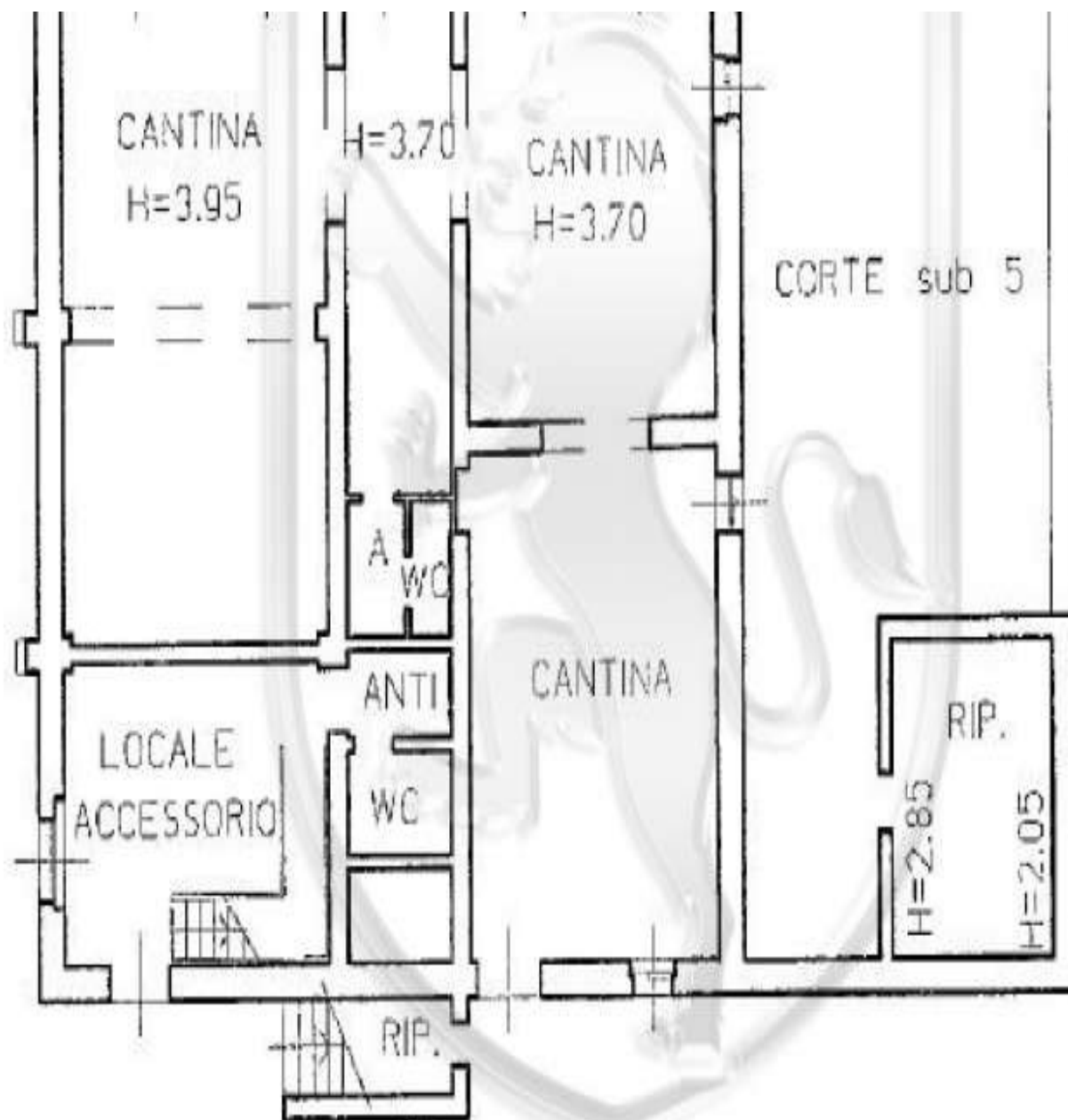






PIANTA PIANO PRIMO





PIANTA PRIMO PIANO