



Tenuta Caparedda

A **Nuoro**, vi proponiamo una **esclusiva proprietà rustica** con fabbricati storici, in **Località Caparedda**, a **1,5 km dal centro della città**.



1 – Nuoro – Tenuta Caparedda

un'esclusiva proprietà rustica panoramica sulla valle

La **Tenuta Caparedda** si estende su una superficie di **circa 6,3 ettari**, situata **alle pendici del Monte Ortobene**, in un'area completamente **immersa nel verde** rigoglioso della vegetazione mediterranea.

Grazie alla sua **posizione dominante**, la proprietà offre una **vista spettacolare sulla vallata** fino alla città di Nuoro, con un panorama mozzafiato che abbraccia il **Monte Ortobene**.

diversi fabbricati agricoli adatti a molti utilizzi

All'interno del fondo **diversi fabbricati rurali (171 mq in totale)** testimoniano **la storia** del luogo, ma anche le **molteplici possibilità di utilizzo**. Troviamo infatti:

- ** La **casa colonica** (61 mq): un'accogliente antica abitazione composta da **quattro vani**: cucina, zona pranzo-soggiorno, camera da letto e bagno. **L'architettura tipica dei classici "stazzi"**, con pianta rettangolare e tetto a doppia falda, conferisce alla casa un **autentico fascino rustico**.
L'immobile è in **buone condizioni** strutturali, mantenuto e curato nel tempo, e rappresenta un perfetto esempio di integrazione tra tradizione e funzionalità.



Sardahousing.com

2 – Nuoro – Tenuta Caparedda

- **** Il Camerone** (80 mq): ricostruzione più recente di un vecchio ovile, questo fabbricato è composto da un **ampio ambiente unico** con **angolo cottura** e un **bagno**.

Anche questo immobile è in **buone condizioni** strutturali e di manutenzione e offre una **veranda** che si estende lungo tutto il fronte, **con una spettacolare vista sulla vallata**.

Il tetto a doppia falda in coppi sardi, le **rifiniture in pietra e legno** in armonia con lo stile della proprietà e **la vista** dalla veranda rendono questo ambiente ideale come spazio abitativo aggiuntivo, studio o laboratorio.



Sardahousing.com

3 - Nuoro – Tenuta Caparedda veranda panoramica



alcuni locali rurali tipici della tradizione agro-pastorale sarda

- ** Il **Locale arrostitoio** (14 mq): un piccolo fabbricato in granito con uno spessore medio delle mura di 50-60 cm, con copertura in tegole sarde.
È uno degli edifici più antichi della tenuta (oltre un secolo di storia), utilizzato in passato per la preparazione degli arrostiti e oggi adibito a magazzino.



4 - Nuoro – Tenuta Caparedda - l'arrostitoio

- ** il **Pollaio** (16 mq): struttura destinata in passato al ricovero di galline, mantiene l'architettura rustica tipica delle costruzioni agricole sarde, realizzata in blocchi di cemento con tetto inclinato in latero-cemento.



5 - Nuoro – Tenuta Caparedda – il pollaio



- ** Su **Pinnettu**: un edificio circolare (di circa 3,5 metri di diametro) **tipico della tradizione pastorale sarda**, oggi utilizzato come **deposito per attrezzi**. Questa costruzione aggiunge alla proprietà un **ulteriore elemento di fascino tradizionale**.



6 –Nuoro – Tenuta Caparedda – Su Pinnettu

infrastrutture e dotazioni per migliorare gestione e abitabilità

Gli **interventi costanti** realizzati fin dalla fine dell'Ottocento hanno migliorato e mantenuto l'efficienza dell'azienda. I **fabbricati** e le **opere accessorie** presenti nel fondo, infatti, facilitano una gestione razionale e una vivibilità confortevole.

- Il sistema di **terrazzamenti** di circa 2.000 mq, realizzato oltre 70 anni fa con tecniche tradizionali, rappresenta uno splendido **esempio di architettura agricola integrata nel contesto naturale** che caratterizza il paesaggio rurale delle pendici montane.
- Il fondo è servito da una **viabilità interna privata**, costituita da un vialetto in cemento di circa 400 metri che dal cancello d'ingresso sulla Strada Statale 129 conduce al centro della proprietà.
- La **gestione idrica** garantisce un ottimo livello di **autosufficienza**. Nel fondo, infatti, sono presenti **due fonti d'acqua praticamente perenni**, il cui apporto idrico viene raccolto e gestito tramite sistemi di pompaggio e condotte in PEBD. In particolare, **una delle fonti**, ubicata nei pressi del Rio Caparedda, fornisce l'acqua **per gli usi civili** dei fabbricati; **l'altra fonte**, situata vicino al sistema di gradonamento, **alimenta una vasca di accumulo in muratura di circa 16 mc**, utilizzata **per scopi irrigui**.
- La tenuta è inoltre connessa alla **rete elettrica pubblica**.

La quantità e la qualità delle dotazioni di questa tenuta, oltre alla sua posizione strategica, la rendono **adatta a vari usi, sia agricoli che residenziali o ricreativi**.



una tenuta perfettamente integrata nel contesto ambientale



7 - Nuoro – Tenuta Caparedda – il sistema di terrazzamenti

L'intera proprietà si caratterizza per la sua **conformazione collinare**, con pendenze che raggiungono il 35%, conferendo al **paesaggio un carattere suggestivo e incontaminato**.

Nel terreno si trovano in **aree boschive di lecci e sughere** in fase di ripopolamento e in porzioni terrazzate, perfettamente integrate nel contesto naturale. I terrazzamenti, inoltre, offrono ampie possibilità per coltivazioni di frutteti, ortaggi o vigneti.

Il fondo è immerso in un **ambiente naturale incontaminato**, ricco di **flora mediterranea** con una predominanza di **lecci e sughere**, ben integrate con un rimboschimento di **pini** realizzato negli anni '70.

Il **Riu Caparedda**, che **attraversa il fondo** formando cascatelle e giochi d'acqua, crea un'**atmosfera sonora perfetta** per chi cerca un rifugio **lontano dal caos** cittadino.



8 - Nuoro – Tenuta Caparedda – la vista fino al Monte Ortobene



sardahousing.com

+39 070 748016 info@sardahousing.com

conforme sul piano urbanistico

Dal punto di vista urbanistico, l'area rientra nel Piano Urbanistico Comunale di Nuoro, in Zona H2 – Tutela Ambientale e Paesaggistica, normata ai sensi dell'articolo 32 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Sono permesse **solo coltivazioni agricole a basso impatto ambientale** e la **manutenzione dei fabbricati esistenti**. Per gli edifici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di **demolizione/ricostruzione**, secondo le disposizioni del Testo Unico per l'Edilizia.

Gli **immobili** sono **conformi** dal punto di vista urbanistico. Su richiesta è **disponibile una relazione peritale** dell'intero fondo, con ubicazione, accessi, infrastrutture, inquadramento urbanistico e valutazione complessiva.



9 - Nuoro – Tenuta Caparedda

una tenuta unica per valore storico e ambientale

Le caratteristiche del **terreno** e del **paesaggio** circostante rendono questa proprietà ideale per chi desidera vivere in un contesto tranquillo e **in sintonia con la natura**.

La **posizione** strategica e la **varietà di edifici e terreni** offrono **diverse possibilità di utilizzo**: dalla creazione di un'azienda agricola alla conversione in una **residenza** privata immersa nella natura, fino allo sviluppo di attività legate all'**agriturismo** o all'**ospitalità rurale**.

La **vicinanza al centro di Nuoro** e il **valore naturale e storico** rendono questa proprietà un **investimento raro** e di grande valore.

Classe energetica G.

Prezzo: euro 240.000.

info@sardahousing.com - www.sardahousing.com



Sardahousing.com

10 - Nuoro – Tenuta Caparedda – la casa



Sardahousing.com

11 - Nuoro – Tenuta Caparedda – la casa



12 - Nuoro – Tenuta Caparedda – la casa



13 - Nuoro – Tenuta Caparedda – la casa



14 - Nuoro – Tenuta Caparedda – la veranda



15 - Nuoro – Tenuta Caparedda – la veranda



Sardahousing.com

16 - Nuoro – Tenuta Caparedda – la vista



Sardahousing.com

17 - Nuoro – Tenuta Caparedda – il camerone



18 - Nuoro – Tenuta Caparedda – il camerone



19 - Nuoro – Tenuta Caparedda – il camerone



20 - Nuoro – Tenuta Caparedda – il camerone



21 - Nuoro – Tenuta Caparedda



Sardahousing.com

22 - Nuoro – Tenuta Caparedda

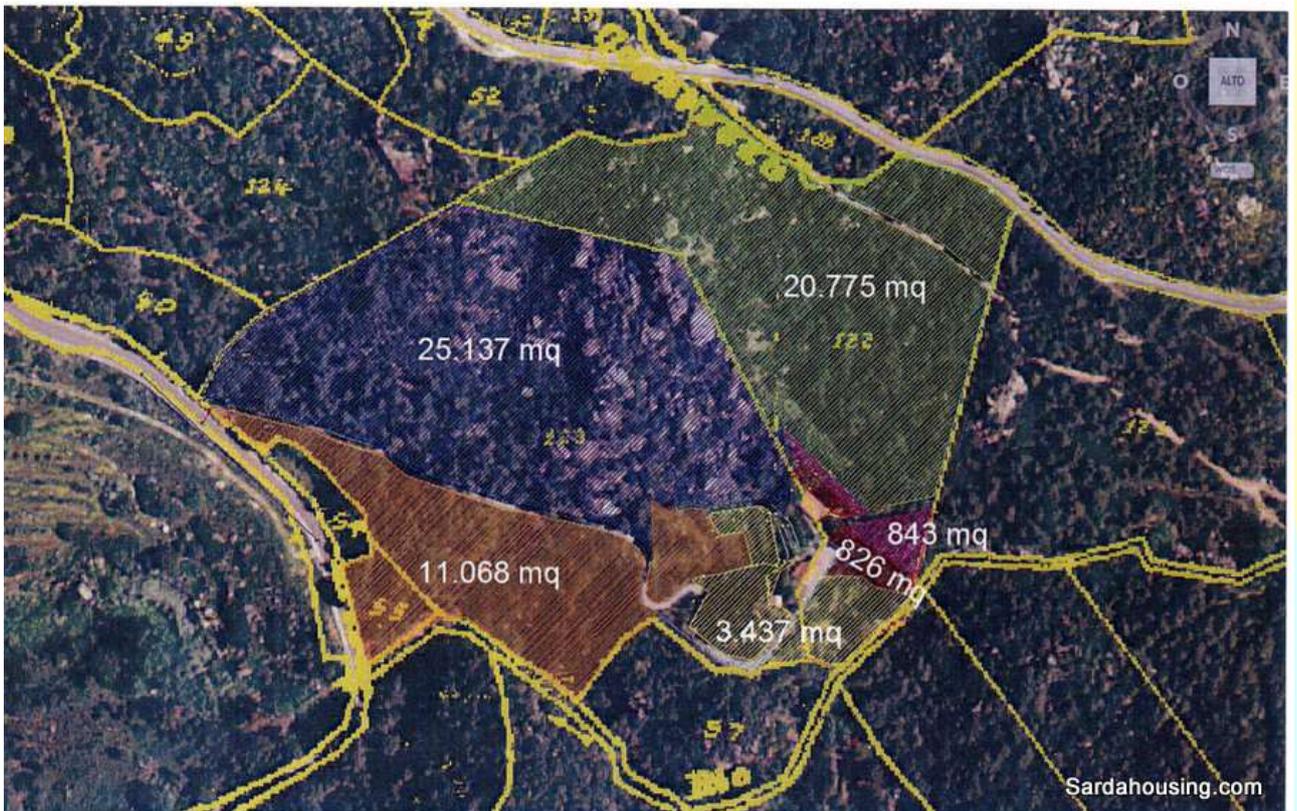


Sardahousing.com

23- Nuoro – Tenuta Caparedda



24 - Nuoro – Tenuta Caparedda - posizione



25 - Nuoro – Tenuta Caparedda