



PALAZZO ALBERTI

UN TESORO STORICO TRA
FASCINO RINASCIMENTALE
E OPPORTUNITÀ ESCLUSIVE
NELLA TUSCIA



POUCHAIN
REAL ESTATE

PALAZZO ALBERTI

UN TESORO STORICO TRA FASCINO RINASCIMENTALE E OPPORTUNITÀ ESCLUSIVE NELLA TUSCIA

Nel cuore del centro storico di Orte, tra vicoli suggestivi intrisi di fascino e storia, si erge maestoso Palazzo Alberti alla Rocca. Questo edificio, le cui origini risalgono alla fine del XVI secolo, incarna un capitolo fondamentale nella storia urbana della cittadina, quando alcune famiglie nobiliari promossero importanti interventi di riqualificazione.

Infatti, come riporta il vincolo di tutela a cui è sottoposto da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici in virtù della sua unicità dal punto vista architettonico, costruttivo e storico-artistico, il Palazzo è uno dei cinque lasciati ad Orte dalla famiglia Alberti, originaria di Arezzo, la cui presenza è accertata sin dal 1373. Imprenditori della lana, acquistarono alla fine del '500 la zona trasformata in orto dove un tempo si ergeva l'antica Rocca, fortezza medievale a difesa del paese, distrutta e poi ricostruita per iniziativa del Cardinale Egidio Albornoz nel 1366.

Il Palazzo presenta forme classicheggianti e una certa asimmetria della facciata. La forma è rettangolare con una risega sul lato più lungo a picco sulla rupe.

Fu edificato in due tempi; la parte verso la Porta delle Arci nel 1596, mentre l'altra verso la città, nel 1602. I materiali usati per la struttura sono la muratura tradizionale di pietrame locale e malta di calce e pozzolana; esternamente è intonacato e riquadrato con modanature in massello di pietrame di travertino locale alle finestre, al portale di ingresso e agli angoli. Le strutture orizzontali sono costituite da archi in muratura al

primo piano sottostrada e il piano terra, in travature lignee e tavolato per il primo e il secondo. La copertura a tetto e con solaio in laterizio.

All'interno si trovano soffitti a volta affrescati con classici disegni rinascimentali nella sala e nel corridoio di ingresso, che in origine costituivano un unico vano di rappresentanza. Il resto dell'abitazione, al piano terra, è di forme semplici. Sottostanti al piano seminterrato troviamo le cantine ricavate nel masso tufaceo, costituite in parte da tombe etrusche.

Tramite un'ampia scala si accede al piano nobile, costituito da un grande salone con un'altezza di m 7.30, con tre grandi finestre a doppio ordine che prospettano sulla strada e sul giardino. Il pavimento è in onice, il soffitto e in cassettoni di legno con riquadri decorati con affreschi, le pareti anch'esse decorate con scene mitologiche che si svolgono lungo l'intero perimetro, per un'altezza di m 2.

Lo studio è pavimentato con parquet in legno di quercia, con soffitto a cassettoni decorato e pareti affrescate. Gli altri vani presentano un pavimento in bollettinato d' onice alla veneziana.

Di fronte al palazzo vi è il giardino, che ne fa parte integrante, con ingresso ad arco in pietra di peperino, che porta la data: AD MCLXX.

Questo spazio verde di circa 300 mq, racchiuso da mura, è un luogo di pace e bellezza, perfetto per ammirare il panorama mozzafiato della valle sottostante.

Il palazzo si sviluppa con tre piani fuori terra e altrettanti livelli seminterrati e interrati, per una superficie lorda complessiva di circa 2.300 mq, di cui circa 1500 mq fuori terra e accoglie complessivamente 37 locali e 25 stanze. Al piano terra, di circa





515 mq, si accede attraverso un ingresso centrale che conduce alle camere decorate con soffitti a volta e, in alcuni casi, con pitture originali. Una grande finestra al termine dell'androne regala una vista incantevole sulla piana del Tevere, anticipando l'imponente scala che porta al primo piano.

Il secondo piano, disposto su due livelli sfalsati, in origine era in parte destinato al personale di servizio, caratterizzato da soffitti più bassi, e in parte da ambienti più ampi con altezze maggiori, probabilmente aree tecniche a servizio del palazzo, come lavatoi, stenditoi e altro. In alcuni ambienti presenta soffitti lignei e pavimenti d'inizio Novecento ancora intatti. Infine, i tre livelli seminterrati offrono un vero e proprio viaggio nel tempo: accessibili in parte sia dall'interno che dall'esterno, sono caratterizzati da grotte e cunicoli scavati nella roccia, dove si trovano anche resti di antichi colombari. Questi spazi sotterranei, carichi di mistero, offrono straordinarie opportunità di utilizzo.

La Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici ha già approvato un progetto di ristrutturazione e valorizzazione, ancora da realizzare. Sebbene necessiti di interventi di manutenzione, il potenziale di questa proprietà è immenso.

ORTE

Posta in una posizione strategica tra Tuscia e Umbria, Orte è un importante snodo di comunicazione, grazie alla vicinanza all'autostrada A1 e alla stazione ferroviaria, che garantiscono collegamenti rapidi con le regioni centrali italiane e gli aeroporti di Fiumicino e Ciampino.

Il fiume Tevere, che ha sempre influenzato lo sviluppo

commerciale e turistico della città, contribuisce al suo fascino, insieme al patrimonio storico, artistico e culturale.

Orte è celebre per la sua città sotterranea, una rete di cunicoli scavati nella rupe tufacea che raccontano 2.500 anni di ingegno umano, tra pozzi, cisterne e vie ipogee trasformate nel tempo in cantine, magazzini e laboratori artigianali.

In questo contesto, Palazzo Alberti rappresenta una straordinaria opportunità per diventare una struttura ricettiva di charme, nel cuore di un centro storico che non offre nulla di paragonabile dal punto di vista ricettivo. Con il suo giardino privato e la posizione dominante sulla valle, si presenta come un rifugio esclusivo, immerso nella storia, lontano dal caos cittadino, ma perfettamente connesso alle realtà circostanti. Un gioiello pronto a rinascere.

SCHEDA IMMOBILE

ZONA

Orte, Viterbo

TIPOLOGIA

Palazzo storico con giardino privato

PIANI

S3, S2, S1, Terra, primo, secondo

ORIENTAMENTO

Sud, Nord, Est, Ovest.

ANNO DI COSTRUZIONE

XVI secolo

STATO

Da ristrutturare

CLASSE ENERGETICA

G

CATEGORIA CATASTALE

A/1, A/2, A/4, C/2, C/6, orto

COMPOSIZIONE

Piani Seminterrati

Grotte, cantine

Piano Terra

Ingresso, cucina,
10 camere, 3 bagni



Piano Primo (Nobile)

Salone di rappresentanza,
cucina, 7 camere, 3 bagni

Piano Secondo e Ammezzato

8 camere, 3 bagni

MQ LORDI

Seminterrati	650 mq
Piano terra	515 mq
Piano primo	506 mq
Piano secondo	552 mq
Totale	2225 mq

MQ COMMERCIALI

Palazzo - abitazione	1873 mq
Palazzo+giardino e annessi	1924 mq

Giardino Palazzo 290 mq

Annessi 88 mq

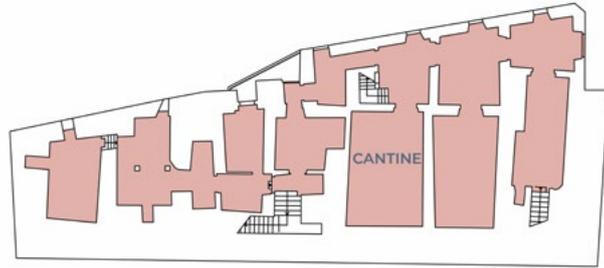
RICHIESTA € 1.350.000,00

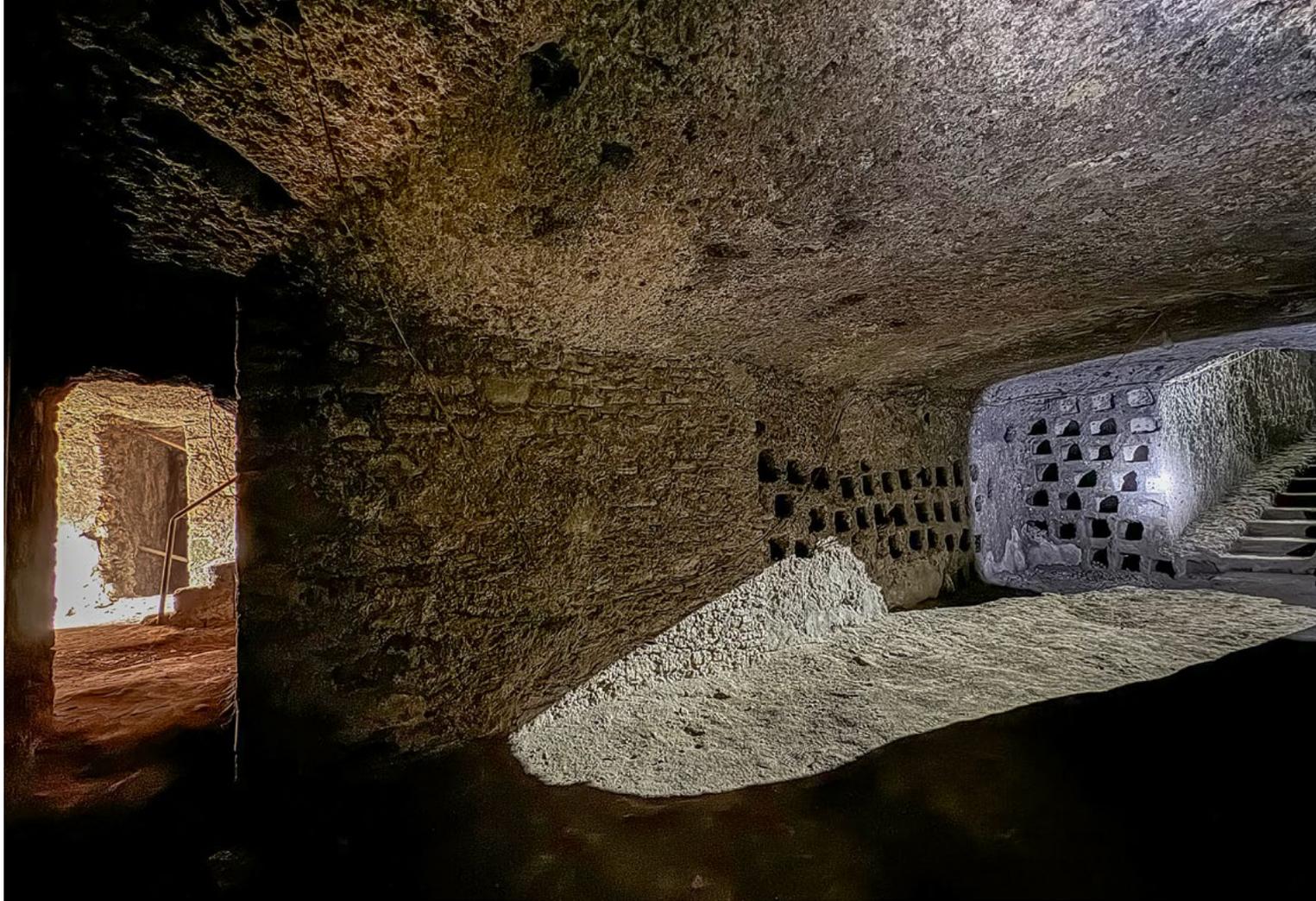




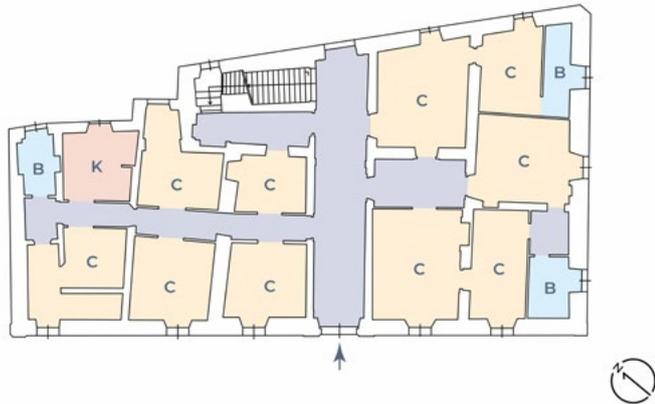
POUCHAIN
REAL ESTATE

SEMINTERRATO





PIANO TERRA

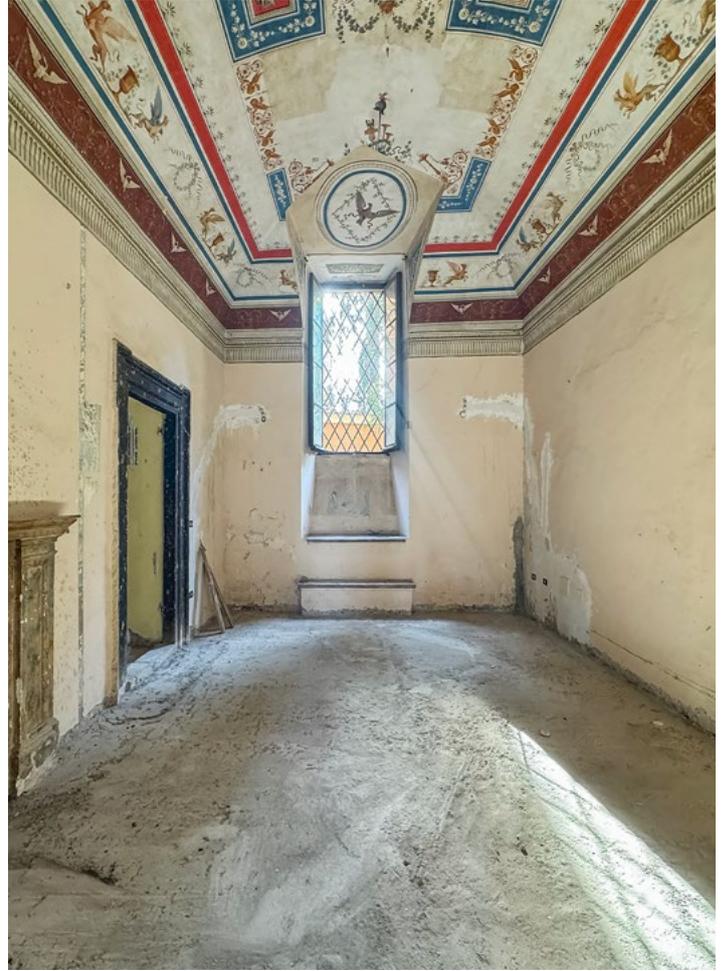


Legenda

- S = salone
- P = sala da pranzo
- K = cucina

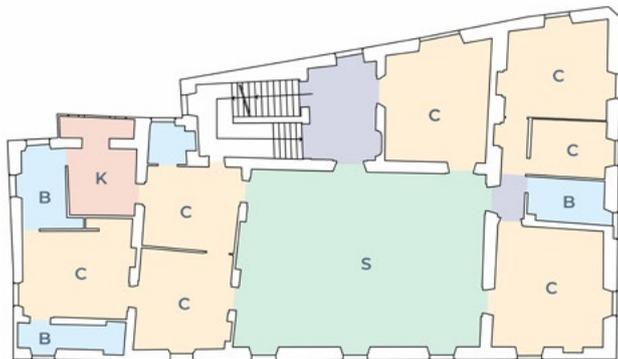








PIANO PRIMO



Legenda

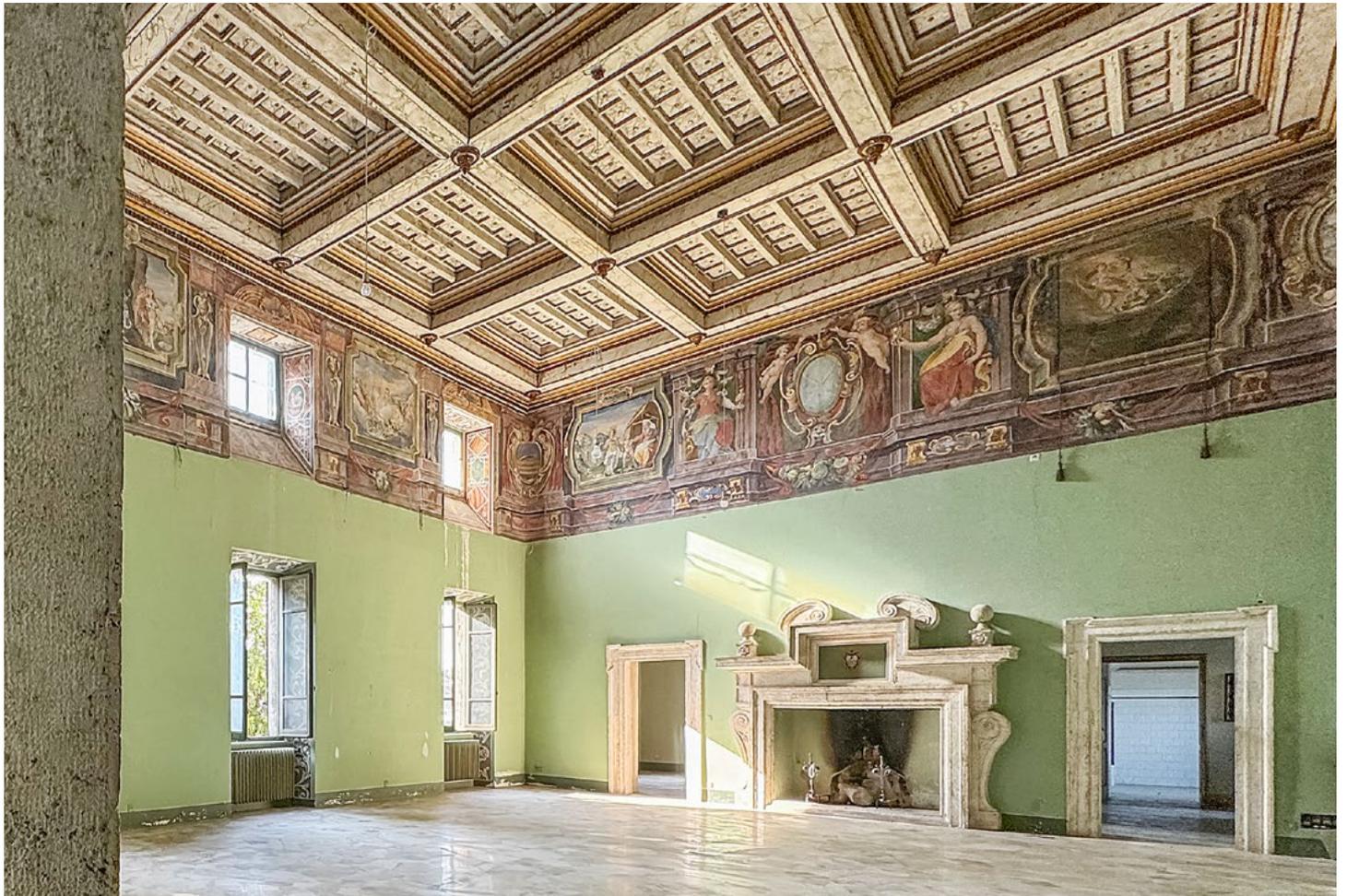
S = salone di rappresentanza

C = camera

K = cucina

B = bagno





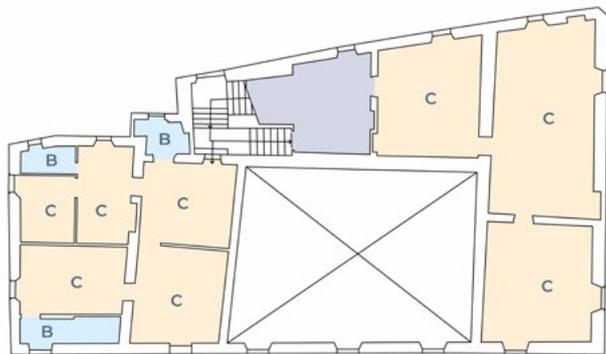








PIANO SECONDO



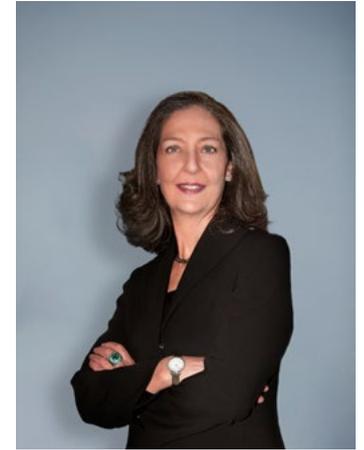
Legenda

C = camera
B = bagno









Patrizia Interlandi
Real Estate Scouting
+39 338 5963039
+39 06 69481121





POUCHAIN REAL ESTATE S.R.L.

Via della Giustiniana, 990
00189 Roma | Italia
Tel. +39 06 69481121

info@pouchainre.com
www.pouchainre.com

C.F. e P.IVA 17013801000
C.C.I.A.A. di ROMA
REA RM 1690046
Capitale sociale 10.000€