

Rif. 1007 – TUSCAN COAST WINERY

[www.romolini.com/it/1007](http://www.romolini.com/it/1007)

## AZIENDA AGRICOLA VITIVINICOLA IN VENDITA SULLA COSTA TOSCANA, MAREMMA DOC

Grosseto – Grosseto – Toscana

[VEDI SUL SITO](#)


<b>Superficie</b> 868 mq	<b>Camere</b> Fino a 6	<b>Bagni</b> Fino a 7
<b>Terreno totale</b> 56,8 ha	<b>Vigneto</b> 12,0 ha	<b>Bottiglie</b> 50.000 max

Nel cuore della Maremma, a pochi km da Scansano, tra le valli del fiume Ombrone e del fiume Albenga, in una delle zone più vocate per la produzione del Morellino, tenuta vitivinicola con cantina, casale e dependance. La proprietà viene completata da 56,8 ettari di cui 12 di vigneto specializzato (6.250 piante per ettaro) con vitigni pregiati IGT (iscrivibili all'albo Maremma DOC).



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 1007 – TUSCAN COAST WINERY

**TIPOLOGIA:** azienda agricola vitivinicola

**CONDIZIONE:** buone, in parte da ristrutturare

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** ottimo

**SUPERFICI INTERNE:** 868 metri quadrati

**VANI:** 15

**CAMERE:** fino a 6

**BAGNI:** fino a 7

**ANNESSI:** casali

**CARATTERISTICHE:** antica costruzione in pietra, soffitti con travi in legno e pianelle in terracotta

**ESTERNI:** 56,8 ettari

**VIGNETO:** 12,0 ettari

**PRODUZIONE DI VINO:** fino a 50.000 bottiglie

**OLIVETO:** 600 piante

**GIARDINO:** sì, attorno agli edifici

**PISCINA:** no

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** pozzo privato

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** GPL

**RISCALDAMENTO:** radiatori

## CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (5km; 10'), Scansano (10km; 15'), Saturnia (27km; 30'), Grosseto (36km; 45'), Albinia (39km; 40'), Pitigliano (41km; 50'), Orbetello (47km; 50'), Porto Santo Stefano (52km; 1h), Castiglione della Pescaia (80km; 1h 5'), Punta Ala (80km; 1h 30'), Pienza (86km; 1h 45'), Montepulciano (90km; 2h), Siena (104km; 1h 30'), San Gimignano (142km; 2h 10'), Roma (172km; 2h 35'), Firenze (178km; 2h 30')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Grosseto Baccarini (40km; 50'), Perugia San Francesco (211km; 2h 40'), Firenze Vespucci (184km; 2h 25'), Roma Ciampino (189km; 2h 30'), Roma Fiumicino (163km; 2h), Pisa Galilei (188km; 2h 10'), Bologna Marconi (266km; 3h 15')

© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.

Piazza Torre di Berta, n°4, 52037 Sansepolcro (AR), Italia

Tel: +39 0575 788 948 – Mail: [info@romolini.com](mailto:info@romolini.com)



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## TUSCAN COAST WINERY

Nel cuore della **Maremma**, a pochi km da **Scansano**, tra le valli del fiume **Ombrone** e del fiume **Albenga**, in una delle zone più vocate per la produzione del **Morellino**, **tenuta vitivinicola** con cantina, casale e dependance.

Cuore della proprietà è la **cantina di vinificazione** (315 mq) che include tutti i locali per la produzione, l'invecchiamento e l'imbottigliamento. Accanto alla cantina si trova poi il **locale vendita** (63 mq). La cantina, perfettamente equipaggiata, comprende 12 tini di acciaio (con capacità dai 20 ai 50 hl) con sistema di controllo della temperatura, per un totale di 460 hl di vino ed 8 tini in acciaio per un totale di 200 hl di vino. Il magazzino e la barricaia sono dotati di un moderno impianto di climatizzazione. I locali potrebbero essere espansi per ulteriori 100 mq.

A fianco della cantina si trova un grande edificio in pietra e muratura che ospita al piano superiore **l'abitazione dei proprietari** (101 mq) mentre al piano terra si trovano dei grandi locali al grezzo da destinare a **casa vacanze per gli ospiti** (305 mq).

Infine troviamo una **dependance** (84 mq) che era intesa come abitazione per il custode dell'azienda o per i dipendenti della struttura.

## ESTERNI E PRODUZIONE DI VINO

La proprietà viene completata da **56,8 ettari** di cui 12,0 di vigneto specializzato (6.250 piante per ettaro) con vitigni pregiati IGT (iscrivibili alla DOC Maremma). La rimanente superficie include un **oliveto** (2,2 ha con circa 600 piante), ampie porzioni di **seminativo** (20,9 ha) molto adatto all'impianto di un altro vigneto, e **boschi** (18,7 ha), oltre a prati, giardini e piazzali di manovra per i mezzi (3,0 ha).

I vigneti sono stati realizzati con materiali tradizionali al fine di preservare il terreno da infiltrazioni di sostanze tossiche, quali gli acidi impiegati per impregnare il legno. La disposizione dei vigneti ha mantenuto inalterata la conformazione dei terreni, evitando gli sbancamenti e la rimozione degli alberi preesistenti, creando così una caratteristica mescolanza che rende le coltivazioni più vive dal punto di vista paesaggistico.

- **Superficie vitata:** 12,0 ettari (0,5 ha Morellino di Scansano DOCG)
- **Varietà:** Syrah, Semillon, Grenache, Pinot Nero, Sauvignon Blanc, Malbec, Mourvedre, Sangiovese
- **Allevamento e densità:** Guyot, cordone speronato (6.250 viti / ha)
- **Giacitura ed esposizione:** 380-500 m slm (sud-ovest)
- **Produzione annuale:** 30.000 bottiglie (fino a 50.000)
- **Composizione del suolo:** suolo acido, ricco di scheletro e argilla

Al momento, l'azienda produce i seguenti vini:

- **Morellino di Scansano DOCG:** 100% Sangiovese
- **Toscana Bianco IGT:** 100% Semillon
- **Toscana Bianco IGT:** 100% Sauvignon Blanc
- **Toscana Rosé IGT:** Grenache 90%, Pinot Nero 10%
- **Toscana Rosso IGT:** 100% Sangiovese
- **Metodo Classico Rosé:** 100% Pinot Nero



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE  
ESTATE & LUXURY PROPERTIES

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## MAPPA DELL'AZIENDA







ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE







ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE



**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE



**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE





**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE



**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE



**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
I MAMMI DELL'ARTE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
I MAMMI DELL'ARTE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE  
CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE  
CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE  
CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE  
CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

VENITE A TROVARCI  
SU INSTAGRAM

VISITATE IL NOSTRO  
CANALE YOUTUBE

**AGENZIA ROMOLINI IMMOBILIARE S.R.L.**

Piazza Torre di Berta n. 4  
52037, Sansepolcro (AR), Toscana, Italia

(+39) 0575 788 948

[www.romolini.com](http://www.romolini.com)

[info@romolini.com](mailto:info@romolini.com)