

Rif. 1335 – **AGRICOLA MONTESPERTOLI**

www.romolini.com/it/1335

AZIENDA VITIVINICOLA CON VIGNETO CHIANTI COLLI FIORENTINI IN VENDITA IN TOSCANA

Montespertoli – Firenze – Toscana



Superficie
4.430 mq

Camere
5+

Bagni
5+

Terreno totale
77.1 ha

Vigneto
19,7 ha

Bottiglie
100.000 max

Oliveto
1.000 piante

Olio
1.500 kg

In Toscana, sulle colline del Chianti Fiorentino, a pochi chilometri da Montespertoli, azienda agricola biologica di 77,1 ettari con vigneto Chianti DOCG (19,7 ha), cantina di vinificazione e casa colonica da ristrutturare. Ottima opportunità di investimento per chi cerca un'azienda agricola già avviata con possibilità di sviluppo in ottica turistico-ricettiva.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 1335 – AGRICOLA MONTESPERTOLI

TIPOLOGIA: azienda agricola biologica

CONDIZIONE: abitabile

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: ottimo

SUPERFICI INTERNE: 1.505 metri quadrati

VANI: 15

CAMERE: 5

BAGNI: 5

ANNESSI: casa colonica

CARATTERISTICHE: muri in pietra, travi in legno, cantina di vinificazione, casa colonica da ristrutturare, oliveto, vigneto Chianti DOCG, certificazione biologica

ESTERNI: 77,1 ettari

VIGNETO: 19,7 ettari

PRODUZIONE DI VINO: fino a 100.000 bottiglie / anno

OLIVETO: 1.000 piante

PRODUZIONE DI OLIO: circa 1.500 kg / anno

GIARDINO: sì, attorno agli edifici

PISCINA: no

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: gas naturale

RISCALDAMENTO: radiatori + pannelli solari

CITTÀ PIÙ VICINE

Montespertoli (8km; 10'), Certaldo (12km; 20'), Poggibonsi (20km; 27'); Empoli (23km; 31'); San Gimignano (24km; 35'), Colle Val d'Elsa (28km; 35'), Greve in Chianti (30km; 40'), Firenze (37km; 45'), Volterra (49km; 1h), Siena (51km; 55'), Lucca (80km; 1h 20'), Pisa (81km; 1h 10'), Livorno (89km; 1h 15'), Arezzo (98km; 1h 15')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (35km; 35'), Pisa G. Galilei (77km; 1h), Bologna G. Marconi (125km; 2h 20'), Perugia San Francesco (164km; 2h 5'), Roma Ciampino (309km; 3h 10'), Roma Fiumicino (322km; 3h 15')

AGRICOLA MONTESPERTOLI

In **Toscana**, sulle colline del **Chianti Fiorentino**, a pochi chilometri da **Montespertoli**, **azienda agricola biologica** di 77,1 ettari con **vigneto Chianti DOCG** (19,7 ha), cantina di vinificazione e casa colonica da ristrutturare. Ottima opportunità di investimento per chi cerca un'azienda agricola già avviata con possibilità di **sviluppo in ottica turistico-ricettiva**.

La proprietà, che si trova a breve distanza da altre abitazioni, è raggiungibile tramite una strada asfaltata. Da **Montespertoli** è poi possibile raggiungere in breve tempo le città e i borghi più belli della **Toscana** come, ad esempio, San Gimignano (24km), Firenze (37km), Volterra (49km), Siena (51km), Lucca (80km), Pisa (81km).

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **centro aziendale** (928 mq) si sviluppa su due livelli. Al piano inferiore si trova la **cantina di vinificazione** con capacità di circa 2.000 hl (tini in cemento e vetroresina), mentre al piano superiore sono situati tutti gli uffici amministrativi, vari magazzini e la linea di imbottigliamento. L'edificio include anche due locali da ristrutturare, dove una volta si trovavano le botti per l'invecchiamento.

La **vecchia colonica** (515 mq) è un edificio rustico che ospita vari magazzini e depositi e tre appartamenti (per un totale di 276 mq) da ristrutturare e distribuiti su più piani. Due delle unità potrebbero essere unite a formare una sola unità più grande.

ESTERNI E PRODUZIONI AGRICOLA

La tenuta si stende per circa **77,1 ettari**, ripartiti tra vigneto (19,7 ha), oliveto (7,9 ha) e bosco mediterraneo (36,8 ha). Ampie superfici di terra inutilizzata (circa 12,5 ha) potrebbero essere usate per espandere ulteriormente i vigneti o impiantare nuove colture. La coltivazione è condotta con **metodi rigorosamente biologici** certificati dall'UE.

I 19,7 ettari di vigneto (posti a un'altitudine variabile tra i 150 m e i 250 m slm) sono registrati quasi interamente a **Chianti DOCG** (19,2 ha) e hanno una resa media di circa 85 q.li di uva per ettaro. La produzione annuale si aggira sulle 100.000 bottiglie di vino ma si potrebbe incrementare ulteriormente la produzione acquistando parte dei vigneti confinanti che permetterebbero di incrementare il quantitativo a circa 120.000 bottiglie l'anno.

- **Superficie vitata:** 19,7 ettari (19,2 ha Chianti Colli Fiorentini DOCG + 0,5 ha Toscana IGT)
- **Varietà:** Sangiovese (78,6 %), Cabernet Sauvignon (8,0%), Merlot (5,5%), Vermentino (3,4%), Colorino (2,4%), Trebbiano (1,0%), Verdea (0,7%), Malvasia Bianca (0,4%)
- **Giacitura:** 150 – 250 m slm
- **Allevamento:** cordone speronato (15,7 ha) + Guyot (4,0 ha)
- **Produzione annuale:** fino a 100.000 bottiglie (750 hl)

Il grande oliveto della proprietà (7,9 ha) conta circa **1.000 piante** di varietà Frantoio, Leccino, Moraiolo e Pendolino ed è situato in maniera tale che sarebbe possibile ottenere per l'olio la denominazione **DOP Colli Fiorentini**. La produzione annua, considerando anche l'alta variabilità, si aggira mediamente sui 1.500 kg di olio extravergine di oliva.





























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

info@romolini.com