



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Rif. 1481 – **UMBRIAN ESTATE**

## **AZIENDA VITIVINICOLA PLURIPREMIATA IN VENDITA A MONTEFALCO, UMBRIA**

**Montefalco – Perugia – Umbria**

**VEDI SUL SITO**



**Superficie**  
3.100 mq

**Camere**  
11 (fino a 15)

**Bagni**  
15+

**Piscina**  
15 x 5 m

**Terreno totale**  
23,4 ha

**Vigneto**  
8,0 ha

**Bottiglie**  
60.000 max

**Oliveto**  
2.300 piante

**Olio**  
2.000 kg

Nel cuore dell'Italia, sulle bellissime colline umbre, questa prestigiosa tenuta vinicola con i suoi 23,4 ettari di terreno (inclusi 8,0 ha di vigneto) è ideale per chi cerca un'attività ben avviata e conosciuta (come testimoniato dagli alti rating ottenuti sulle riviste del settore, tanto per il vino quanto per l'ospitalità). La proprietà (3.100 mq) offre 11 camere (fino a 15) e una cantina all'avanguardia che può produrre fino a 60.000 bottiglie di vino l'anno.

© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.

Via Trieste n. 10/c, 52031 Anghiari (AR), Italia

Tel: +39 0575 788 948 – Fax: +39 0575 786 928 – Mail: info@romolini.com



## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 1481 – UMBRIAN ESTATE

**TIPOLOGIA:** azienda vitivinicola

**CONDIZIONI:** ottime, finiture di pregio

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** ottimo, strada bianca

**SUPERFICI INTERNE:** 3.100 metri quadrati

**CAMERE:** 11 (fino a 15)

**BAGNI:** 15+

**ANNESI:** dependance, serra

**CARATTERISTICHE:** cantina, piscina coperta, bagno turco, oliveta, vigneto, dependance, giardino, attività ricettiva, zona fitness, muri in pietra, pavimenti in parquet, vista panoramica, pavimenti in pietra, travi in legno, capriate in legno, travi in acciaio COR-TEN

**TERRENO:** 23,4 ettari

**VIGNETO:** 8,0 ettari (+ 3,0 ha in affitto)

**PRODUZIONE DI VINO:** fino a 450 hl / anno (~ 60.000 bottiglie)

**OLIVETO:** 2.300 piante

**PRODUZIONE DI OLIO:** fino a 2.000 kg / anno

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** 15 x 5 m (coperta)

**ELETTRICITÀ:** già collegata + impianto fotovoltaico (18 kW)

**ACQUA:** rete idrica comunale + pozzo privato (110 m)

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** GPL

**RISCALDAMENTO:** caldaia a biomassa (150 kW, pellet e/o legna) + caldaia a gas

## CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (2km; 5'), Montefalco (13km; 20'), Foligno (15km; 25'), Assisi (22km; 30'), Perugia (37km; 45'), Spoleto (37km; 40'), Tuoro sul Trasimeno (65km; 55'), Gubbio (70km; 1h), Orvieto (78km; 1h 25'), Montepulciano (95km; 1h 25'), Pienza (117km; 1h 45'), Siena (140km; 1h 45'), Roma (149km; 2h 10'), Firenze (184km; 2h 20')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (26km; 30'), Ancona R. Sanzio (134km; 1h 40'), Roma Ciampino (163km; 2h 5'), Roma Fiumicino (178km; 2h 10'), Firenze A. Vespucci (200km; 2h 15'), Grosseto C. Baccharini (210km; 2h 30'), Pisa G. Galilei (261km; 3h)

## UMBRIAN ESTATE

Nel cuore dell'Italia, sulle bellissime **colline umbre**, questa prestigiosa **tenuta vinicola** con i suoi 23,4 ettari di terreno (inclusi 8,0 ha di vigneto) è ideale per chi cerca un'attività ben avviata e conosciuta (come testimoniato dagli alti rating ottenuti sulle riviste del settore, tanto per il vino quanto per l'ospitalità). La proprietà (3.100 mq) offre 11 camere (fino a 15) e una cantina all'avanguardia che può produrre fino a **60.000 bottiglie di vino l'anno**.



A brevissima distanza da un piccolo centro (2km; 5') fornito di tutti i servizi necessari, la tenuta è facilmente raggiungibile tramite una strada bianca in ottime condizioni e permette un rapido accesso a diverse città importanti dell'**Umbria** (Montefalco, Assisi, Perugia, Spoleto, Gubbio, Orvieto...).

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

L'**edificio principale** della proprietà è strutturato su quattro piani, di cui due interrati e due fuori terra riservati a funzioni specifiche.

Ai **piani interrati**, appositamente per limitare lo spreco di energia e risorse, si trovano la grande e moderna **cantina** (1.528 mq) costituita da un locale lavorazioni, un deposito che funge anche da locale per l'imbottigliamento del vino, una cantina d'invecchiamento, dei locali per la vendita diretta, un deposito per i mezzi agricoli, dei depositi e i locali di servizio per l'acqua.



Al **piano terra** e al **primo piano** si trovano invece le **unità abitative** (1.572 mq) per un totale di 9 camere attualmente presenti, ma aumentabili a 13 riconvertendo la serra (già predisposta).

È poi presente un'**area ricreativa** equipaggiata con una piscina coperta di notevoli dimensioni, locali di servizio e un'**area fitness** con bagno turco.



La **dependance** (97 mq) garantisce altre due camera per eventuali ospiti e/o clienti.

Subito accanto agli edifici si trova un **giardino ben curato di circa 4.000 mq** su cui è presente anche un orto e il tutto è fornito di sistema d'irrigazione automatico. Sempre nel giardino troviamo una fontana e una zona protetta da una copertura in listelli di legno (36 mq) utilizzabile per cene all'aperto o semplicemente come zona intrattenimento. Al primo piano è presente una **terrazza di grandi dimensioni** (146 mq) perfetta per cene all'aperto o semplicemente per ritrovarsi insieme.



## STATO E FINITURE

Gli edifici sono stati costruiti tra il 2008 e il 2011 pertanto rispettano attentamente le rigide norme antisismiche in vigore in Italia. Esternamente gli edifici sono realizzati in pietra chiara, sull'esempio degli edifici di campagna. Internamente, i tetti sono sostenuti da travi in legno oppure da capriate lignee con tiranti in acciaio nelle zone residenziali, mentre nella cantina sono stati lasciati visibili le longarine in acciaio COR-TEN che costituiscono la struttura portante dell'edificio. I pavimenti sono ricoperti in parquet nelle zone residenziali, mentre nella cantina troviamo una copertura in pietra lavorata. La zona piscina è piastrellata in pietra.



© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.

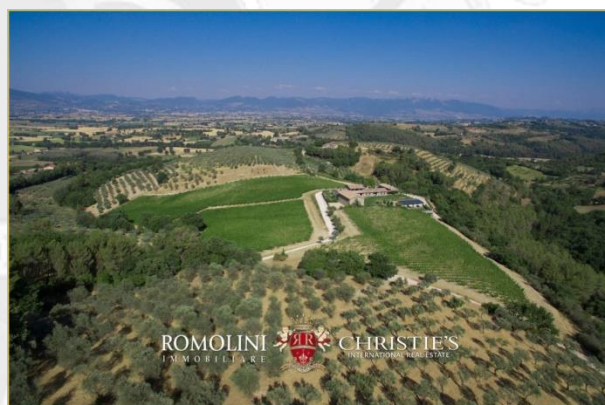
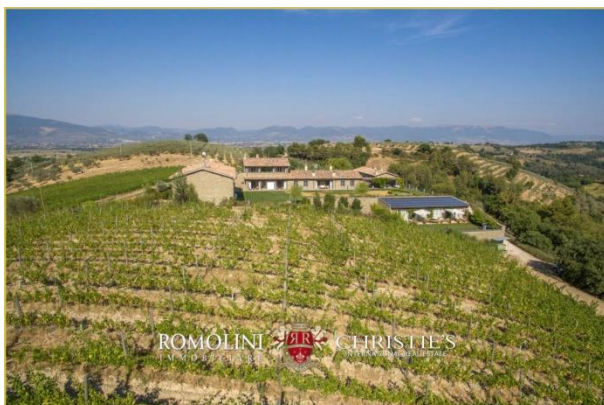
Via Trieste n. 10/c, 52031 Anghiari (AR), Italia

Tel: +39 0575 788 948 – Fax: +39 0575 786 928 – Mail: info@romolini.com

I muri interni sono per la maggior parte intonacati e imbiancati, ma in alcuni punti della proprietà sono stati lasciati visibili intere pareti in pietra che rimandano alla copertura esterna. Le numerose finestre permettono l'entrata di una notevole quantità di luce, che conferisce calore agli ambienti.

## ESTERNI E DETTAGLI DI PRODUZIONE

La proprietà è situata in posizione collinare e si stende per circa **23,4 ettari**.



Colonna portante dell'azienda è il **vigneto** registrato a **Sagrantino di Montefalco DOCG** e **Trebbiano Spoletino IGT**. La tenuta conduce in affitto anche 3,0 ha aggiuntivi di vigneto (di proprietà di una vicina azienda).

- **Superficie vitata:** 8 ha (di proprietà) + 3 ha (in affitto)
- **Varietà dei vigneti:** Trebbiano Spoletino (50%) e Sagrantino (50%)
- **Giacitura:** 260 – 320 m
- **Densità:** 5.500 viti / ha
- **Composizione del terreno:** argilloso, marnoso-arenaceo
- **Produzione annua:** fino a 450 hl (~ 60.000 bottiglie)
- **Mercati raggiunti:** Belgio, Canada, Danimarca, Francia, Germania, Italia, Olanda, Polonia, Stati Uniti d'America, Svezia, Svizzera, Thailandia
- **Contentori in cantina:** fermentini in acciaio (capacità totale 1.000 hl), botti in rovere di Slavonia (capacità totale 600 hl)

Subito dietro si trova l'**oliveto** (8,4 ha) con 2.300 piante di varietà Moraiolo, Frantoio e Leccino. La produzione, nella annate migliori, può raggiungere i 2.000 kg di olio extravergine di oliva.

La rimanente superficie aziendale è coperta di boschi (4,3 ha) e seminativi (2,7 ha) molto adatti per l'impianto di nuove viti.

## USO E POTENZIALITÀ

La tenuta è principalmente dedita alla produzione di vino e solo recentemente (nel 2015 circa) si è riportata l'uliveta in condizioni ottimali di produttività. L'attività ricettiva è ben avviata e assicura ottimi risultati grazie anche a un ottimo posizionamento sul web.



La presenza di ben 11 camere (più 4 ottenibili dalla conversione della serra) permette di accogliere diversi clienti, permettendo quindi di aumentare ulteriormente la rendita della proprietà.







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  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



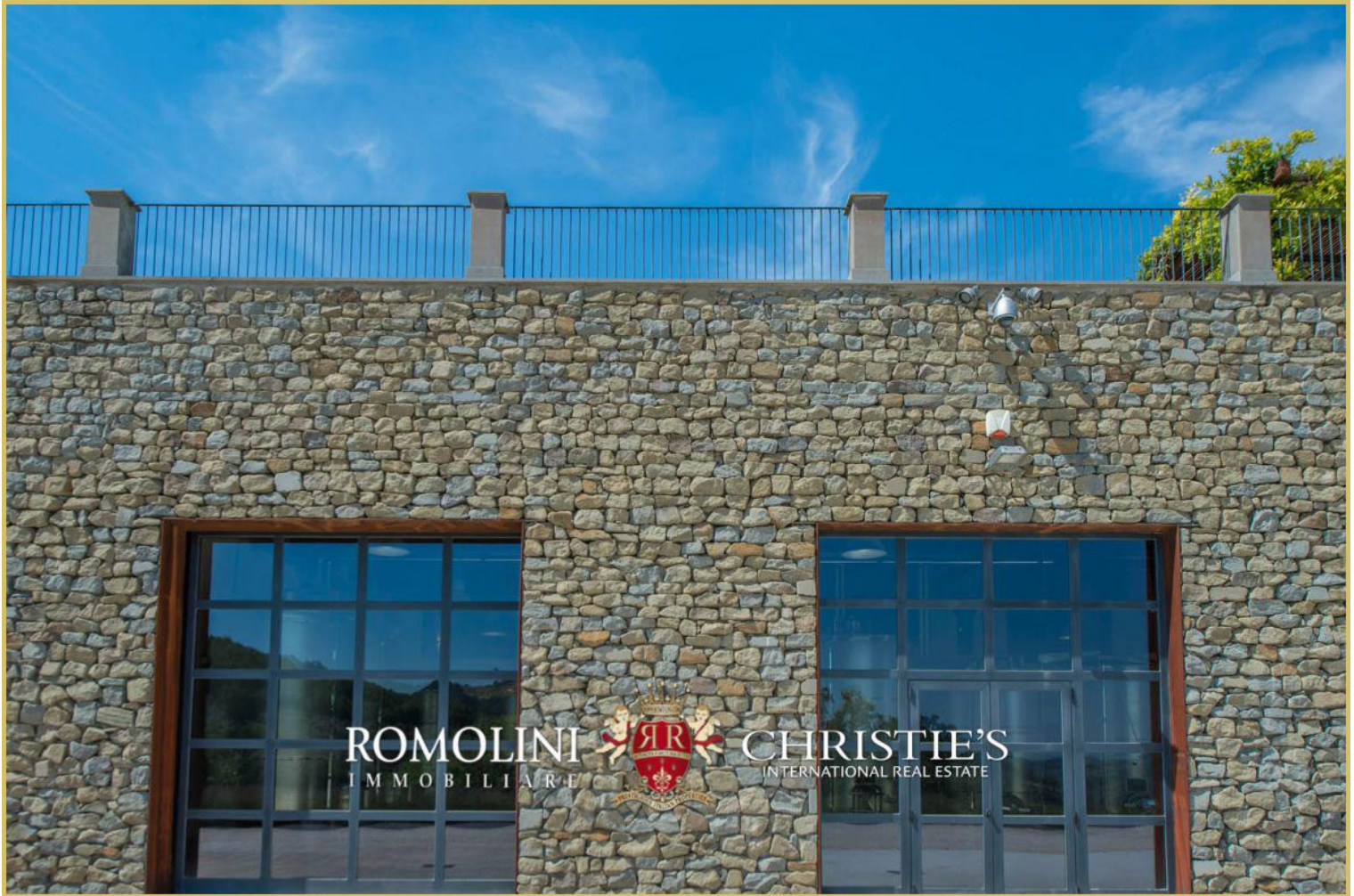
ROMOLINI  
IMMOBILIARE



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  
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  
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  
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  
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 M M O B I L I A R E

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

**VENITE A TROVARCI  
SU INSTAGRAM**

**VISITATE IL NOSTRO  
CANALE YOUTUBE**

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

Via Trieste 10/C

52031, Anghiari (AR), Toscana, Italia

**(+39) 0575 788 948**

**www.romolini.com**

**info@romolini.com**