



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Rif. 1561 – **LANGOBARDIC ESTATE**

TENUTA STORICA, AZIENDA VITIVINICOLA IN VENDITA IN TOSCANA, CHIANTI

Firenze – Firenze – Toscana

VEDI SUL SITO



Superficie
16.279 mq

Camere
50+

Bagni
30+

Terreno totale
236,1 ha

Vigneto
14,5 ha

Bottiglie
190.000 max

Oliveto
47,7 ha

Olio
8.200 kg

In provincia di Firenze, sui colli del Chianti, questa tenuta di 236,1 ettari include una bellissima villa storica e numerosi poderi agricoli per un totale di 16.279 mq. Pezzo forte della proprietà è sicuramente l'attività olivinicola, portata avanti grazie a 14,5 ettari di vigneto e 47,7 ettari di oliveto. La produzione annua si aggira sulle 46.700 bottiglie di vino (incluso il rinomato Chianti Colli Fiorentini D.O.C.G.) e 8.200 kg di olio. Il restauro degli edifici potrebbe anche aprire la strada all'avvio di un'attività ricettiva.

© 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



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 1561 – LANGOBARDIC ESTATE

TIPOLOGIA: tenuta storica

CONDIZIONE: parzialmente ristrutturata

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: ottimo

SUPERFICI INTERNE: 16.279 metri quadrati

VANI: 80+

CAMERE: 50+

BAGNI: 30+

CARATTERISTICHE: villa storica, vigneto, oliveto biologica, affreschi, cantina, frantoio, edifici storici, chiesa, Chianti Colli Fiorentino DOCG, Sangiovese, Canaiolo, Syrah, Cabernet Sauvignon, Malvasia, Trebbiano

ESTERNI: 236,1 ettari

VIGNETO: 14,5580 ettari

PRODUZIONE DI VINO: 350 hl (fino a 1.425 hl) / anno

OLIVETO: 47,7198 ettari

PRODUZIONE DI OLIO: 8.200 kg / anno

GIARDINO: sì, da ripristinare

PISCINA: no, ma possibile

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale

TELEFONO: da collegare

ADSL: sì

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (6km; 10'), Figline e Incisa Valdarno (14km; 20'), Firenze (25km; 40'), San Gimignano (76km; 1h 20'), Siena (84km; 1h 25'), Montepulciano (95km; 1h 15'), Pienza (102km; 1h 25'), Montalcino (122km; 1h 45')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (49km; 45'), Pisa G. Galilei (109km; 1h 25'), Bologna G. Marconi (130km; 1h 35'), Perugia San Francesco (145km; 1h 40'), Roma Ciampino (273km; 2h 45'), Roma Fiumicino (288km; 2h 50')

© 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



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

LANGOBARDIC ESTATE

In provincia di **Firenze**, sui colli del **Chianti**, questa **tenuta di 236,1 ettari** include una bellissima **villa storica** e numerosi **poderi agricoli** per un totale di 16.279 mq. Pezzo forte della proprietà è sicuramente l'attività olivinicola, portata avanti grazie a **14,5 ettari di vigneto** e 47,7 ettari di olive. La produzione annua si aggira sulle 46.700 bottiglie di vino (incluso il rinomato **Chianti Colli Fiorentini DCG**) e 8.200 kg di olio. Il restauro degli edifici potrebbe anche aprire la strada all'avvio di un'attività ricettiva.

In una posizione di facile accesso, non lontano da un centro con tutti i servizi (6km; 10'), la proprietà garantisce un ottimo e rapido accesso a tutta la **Toscana** in poco più di un'ora (Firenze, San Gimignano, Siena, Montepulciano, Montalcino, Pienza...).

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La proprietà è composta d'innomerevoli edifici (diciassette per un totale di 16.279 mq) distribuiti nei vari poderi. Gioiello della proprietà è la **villa storica**, che costituisce anche il nucleo più antico della proprietà risalente ai secoli XI e XIV. In questo nucleo troviamo, oltre alla villa, una chiesa tardomedievale, il frantoio, varie cantine (sia all'interno della villa sia esternamente), uffici per l'attività, un'officina meccanica e uno dei poderi agricoli.

Gli altri cinque poderi includono i rimanenti fabbricati adibiti sia a uso rurale sia abitativo, in parte da ristrutturare e in parte già ristrutturati e utilizzabili.

STORIA, STATO E FINITURE

La tenuta sorge in un territorio abitato fin dalla preistoria, ma la prima vera civiltà a costruire e utilizzare i terreni fu quella etrusca a partire dal VII secolo a.C.. I romani raccoglieranno poi l'eredità di questo popolo, con la costruzione di grandi ville di campagna e grandi impianti agricoli. La regione godette di notevole indipendenza sotto la dominazione latina, un'indipendenza destinata a svanire con l'arrivo dei popoli germanici a partire dal V secolo d.C. e nel periodo successivo alla caduta dell'Impero Romano.

L'organizzazione feudale imposta dai Longobardi alterò notevolmente lo stile di vita delle popolazioni del luogo, che persero la loro relativa autonomia e dovettero sottomettersi all'autorità incondizionata dei nuovi padroni.

Nel X secolo cominciò nella regione un intenso processo d'incastellamento, e una prima fortezza sorse nel luogo dell'attuale villa. Il castello compare per la prima volta in un atto del 1080 e poi successivamente in svariati documenti datati 1102, 1123 e 1171. I proprietari del castello lo abbandonarono non appena l'influenza della vicina Firenze cominciò a farsi sentire dopo la conquista di altre fortezze nelle vicinanze nel 1140 e 1153. Nel 1145 gli abitanti del podere presero sicuramente parte alla Seconda crociata sotto il vessillo di **Guido Guerra II**. Vista la posizione ormai distante la famiglia decise di donare la proprietà all'**abbazia di Vallombrosa** nel secondo decennio del XIII secolo, dopodiché il castello fu probabilmente distrutto dalle armate Ghibelline a seguito della **battaglia di Montaperti** nel 1260 (ricordata da Dante con i celebri versi "[...] *lo strazio e 'l grande scempio / che fece l'Arbia colorata in rosso*").

Stando a dei documenti ufficiali del 1427, il castello non era già allora più visibile, essendo stato inglobato nel nuovo edificio (oggi una fattoria) che fu costruito appunto tra il 1260 (anno della battaglia di Montaperti) e il 1420. Tuttavia, la struttura si presentava nello stesso anno già in avanzato stato di degrado e nel Seicento i nuovi proprietari decisero di ristrutturare la parte nord del complesso che includeva la torre di guardia della fortezza, ricavandone una villa. Quando nell'Ottocento la proprietà cambiò di nuovo proprietari, la canonica della chiesa fu ampliata e questo permise di congiungere la villa alla fattoria. Ultima modifica fu lo spostamento del campanile della chiesa dal lato sinistro a quello destro dell'edificio.

© 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

La proprietà è al momento in stato di parziale abbandono e solo alcuni degli edifici sono stati consolidati strutturalmente e ristrutturati. La villa, in particolare, è un vero gioiello piena di affreschi e decorazioni in pietra e stucco ma necessita di numerosi interventi per essere riportata al suo originario splendore. Anche la chiesa si trova in condizioni pessime, con i tetti pesantemente danneggiati e pericolanti.

Gli altri poderi sono costituiti da edifici prevalentemente rurali, e pertanto più semplici e rapidi da ristrutturare, sempre in ottemperanza ai vincoli storico-urbanistici presenti.

La cantina è tutt'ora funzionante, così come il frantoio per le olive, ed entrambi garantiscono una produzione regolare di olio e vino.

ESTERNI

La proprietà sorge su un terreno di **236,1 ettari**, ripartito tra vigneti (14,6 ha), oliveto (47,7 ha), seminativo (85,7 ha), pascolo (7,7 ha), frutteto (2,6 ha) e bosco misto (77,8 ha).

Il vigneto è potenzialmente espandibile per altri 25 ettari, sottraendo terra al seminativo (circa 12 ha erano infatti già in passato coperti di vigneto). Allo stesso modo, anche l'oliveto può essere ingrandito per ulteriori 8 ha grazie al *Programma di Sviluppo Rurale Toscana*, che può coprire fino all'80% dei costi di impianto.

La produzione di olive è di tipo biologico certificato, senza l'uso di pesticidi e concimi chimici, mentre per i vigneti la certificazione biologica non è ancora presente, pur evitando anche per essi l'uso di additivi e pesticidi chimici. La raccolta e la cernita manuale delle uve contribuiscono a migliorare ulteriormente la qualità del vino prodotto.

DETTAGLI SULLA PRODUZIONE DI VINO

- **Superficie vitata:** 14,5580 ettari (+ 25,0291 ha da impiantare)
- **Varietà dei vigneti:** Sangiovese, Cabernet Sauvignon, Canaiolo, Syrah, Malvasia e Trebbiano
- **Anno impianti:** 1957 – 2011
- **Altitudine ed esposizione:** 280 – 330 m (sud, sud-est, sud-ovest)
- **Allevamento:** cordone speronato (3.500 – 5.000 viti / ha)
- **Composizione del terreno:** calcareo, marnoso, argilloso
- **Produzione annua:** 350 hl (46.700 bottiglie)
- **Potenziale produttivo:** 1,425 hl (190.000 bottiglie)

VINI PRODOTTI

- **Chianti Colli Fiorentini DCG:** 100% Sangiovese
- **Chianti Colli Fiorentini DCG Riserva:** 90% Sangiovese, 10% Cabernet Sauvignon
- **Rosso Toscano IGT:** 40% Sangiovese, 30% Canaiolo, 20% Malvasia, 10% Trebbiano
- **Rosso Toscano IGT:** 50% Cabernet Sauvignon, 25% Merlot, 25% Syrah
- **Bianco Toscano IGT:** 50% Cabernet Sauvignon, 50% Chardonnay

DETTAGLI SULLA PRODUZIONE DI OLIO

- **Superficie a oliveto:** 47,7198 ettari (+ 8,0 ha da impiantare)
- **Varietà:** Frantoio, Moraiolo, Leccino, Pendolino e Peranzana
- **Altitudine:** 300 – 350 m
- **Composizione del suolo:** calcareo, marnoso, argilloso
- **Produzione annua:** 8.200 kg (12.000 bottiglie)



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

USO E POTENZIALITÀ

La proprietà è attualmente in uso esclusivamente come attività olivinicola, con una produzione annuale che raggiunge le 46.700 bottiglie di vino (350 hl) e 12.000 bottiglie di olio (90 hl). Gli edifici sono in parte ristrutturati e utilizzabili senza necessità di altri lavori.

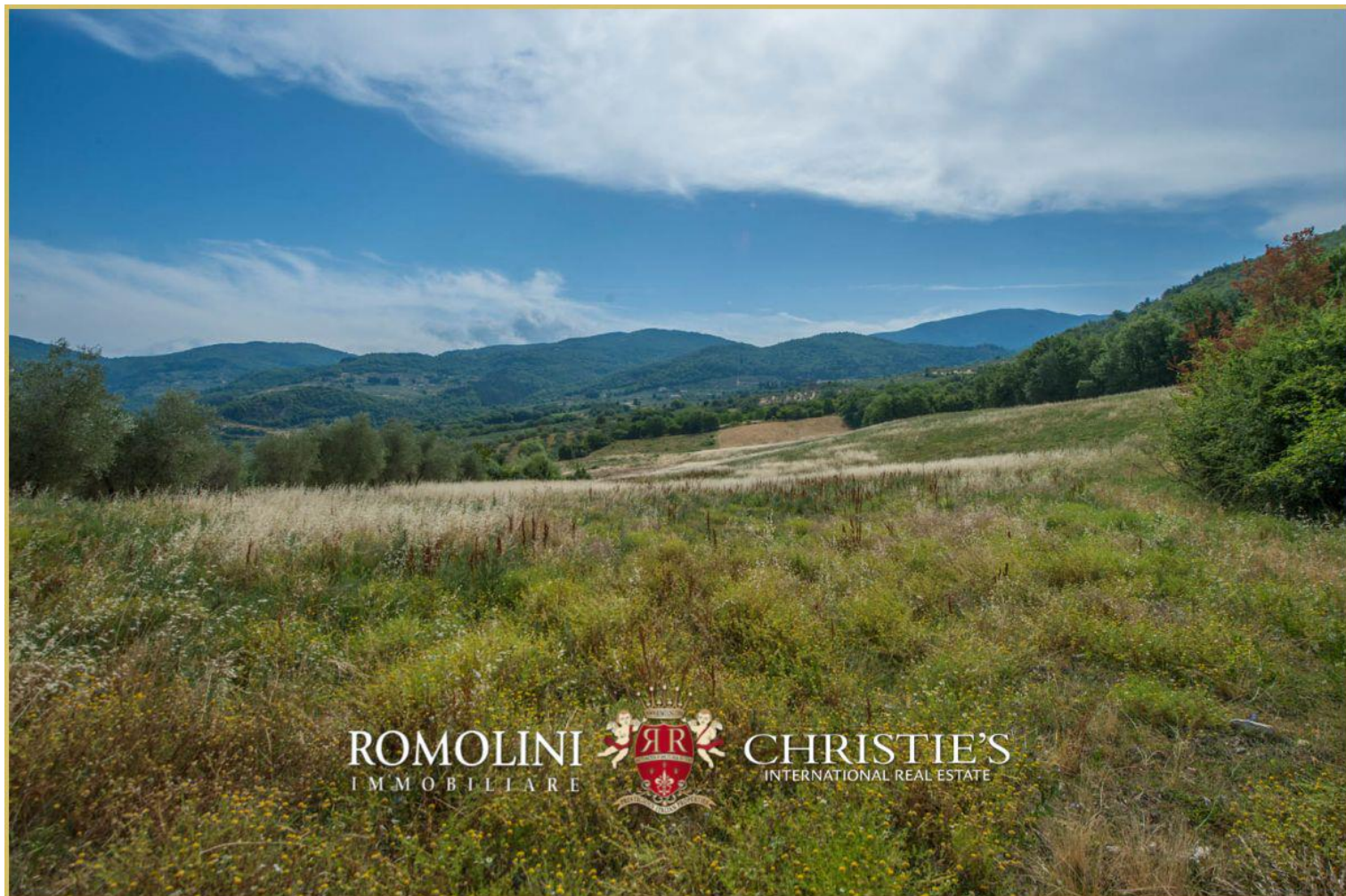
La tenuta è perfetta anche per chi è alla ricerca di qualcosa da sviluppare in parallelo all'attività olivinicola. Con la ristrutturazione completa si potrebbe, infatti, pensare di avviare un'attività ricettiva di alto livello, soprattutto grazie alle numerose camere disponibili (anche solo nella villa storica) e alla posizione privilegiata della proprietà. A tal proposito è già stato approvato un progetto di riconversione dell'immobile che prevede la realizzazione di un hotel con ristorante, sala conferenze, museo dell'olio, centro benessere, negozio per la vendita di prodotti locali, impianti sportivi (piscina e campo da tennis) e la conversione dei vari poderi in appartamenti.

In caso si decidesse di avviare un'attività ricettiva nella proprietà, sarebbe possibile anche la realizzazione di piscine e strutture sportive con la limitazione di una piscina o campo da tennis per podere, eccezion fatta per il podere centrale, le cui grandi dimensioni ricettive permetterebbero la costruzione contemporanea sia di una piscina sia di un campo da tennis.







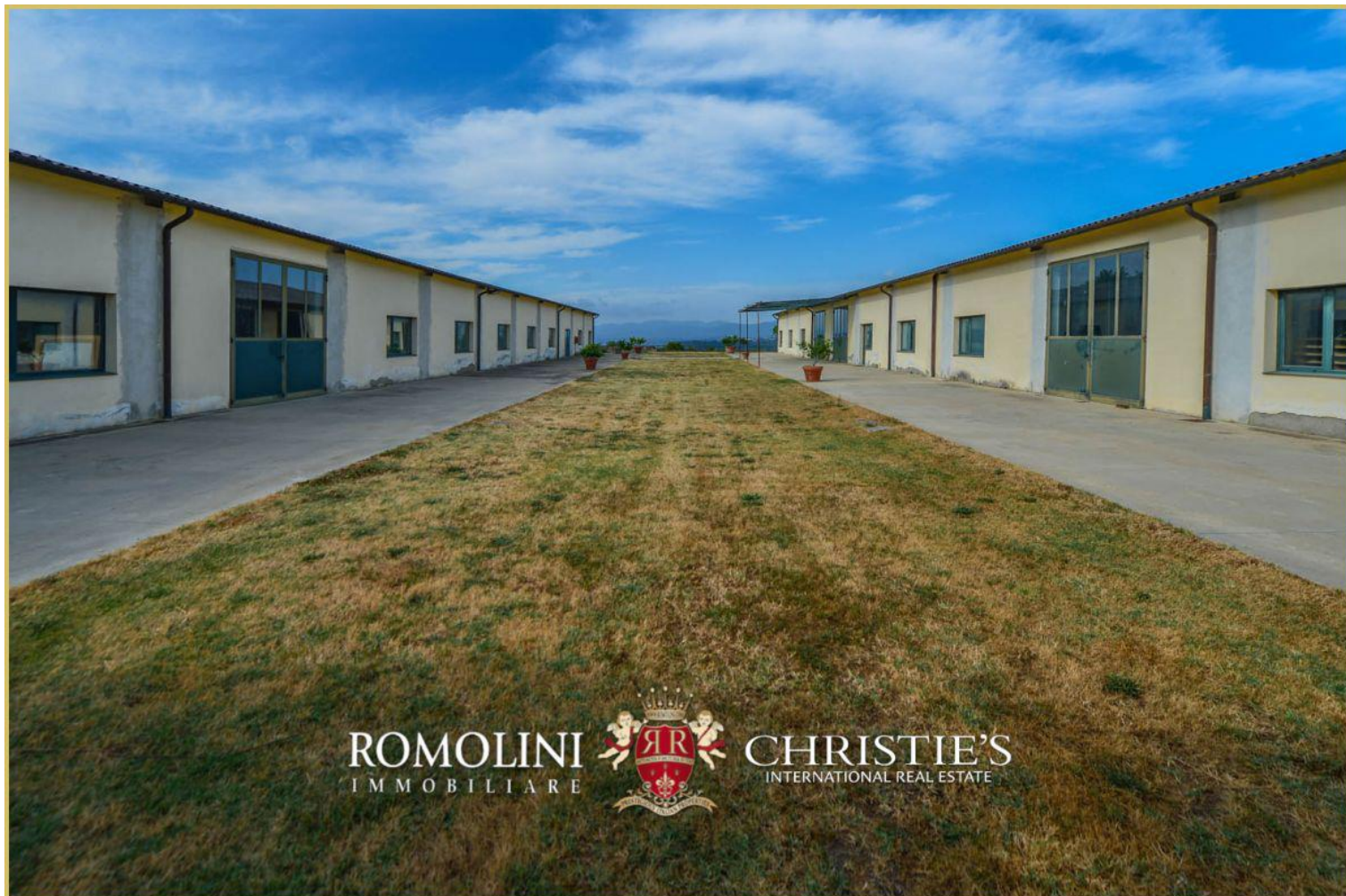












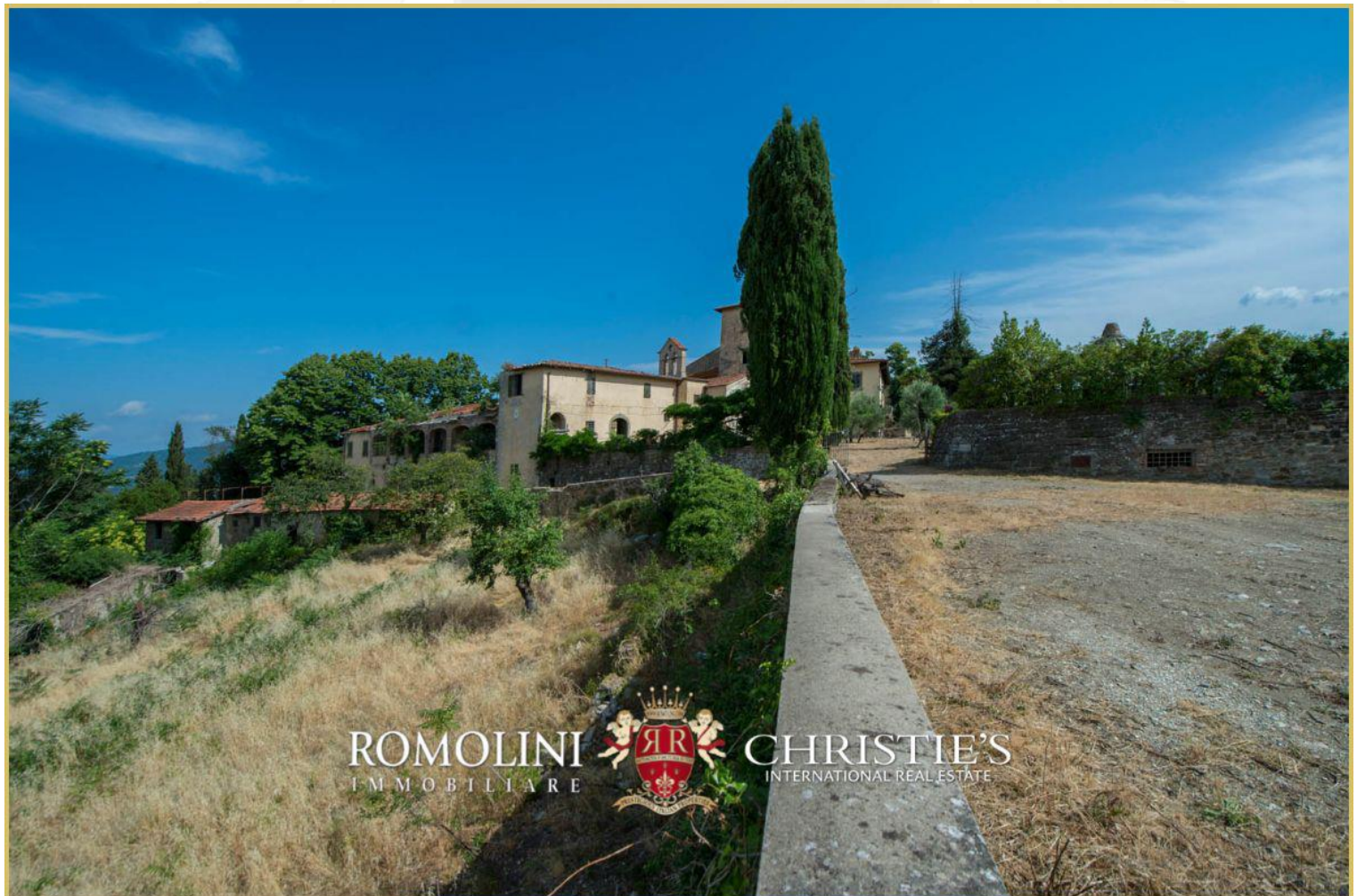






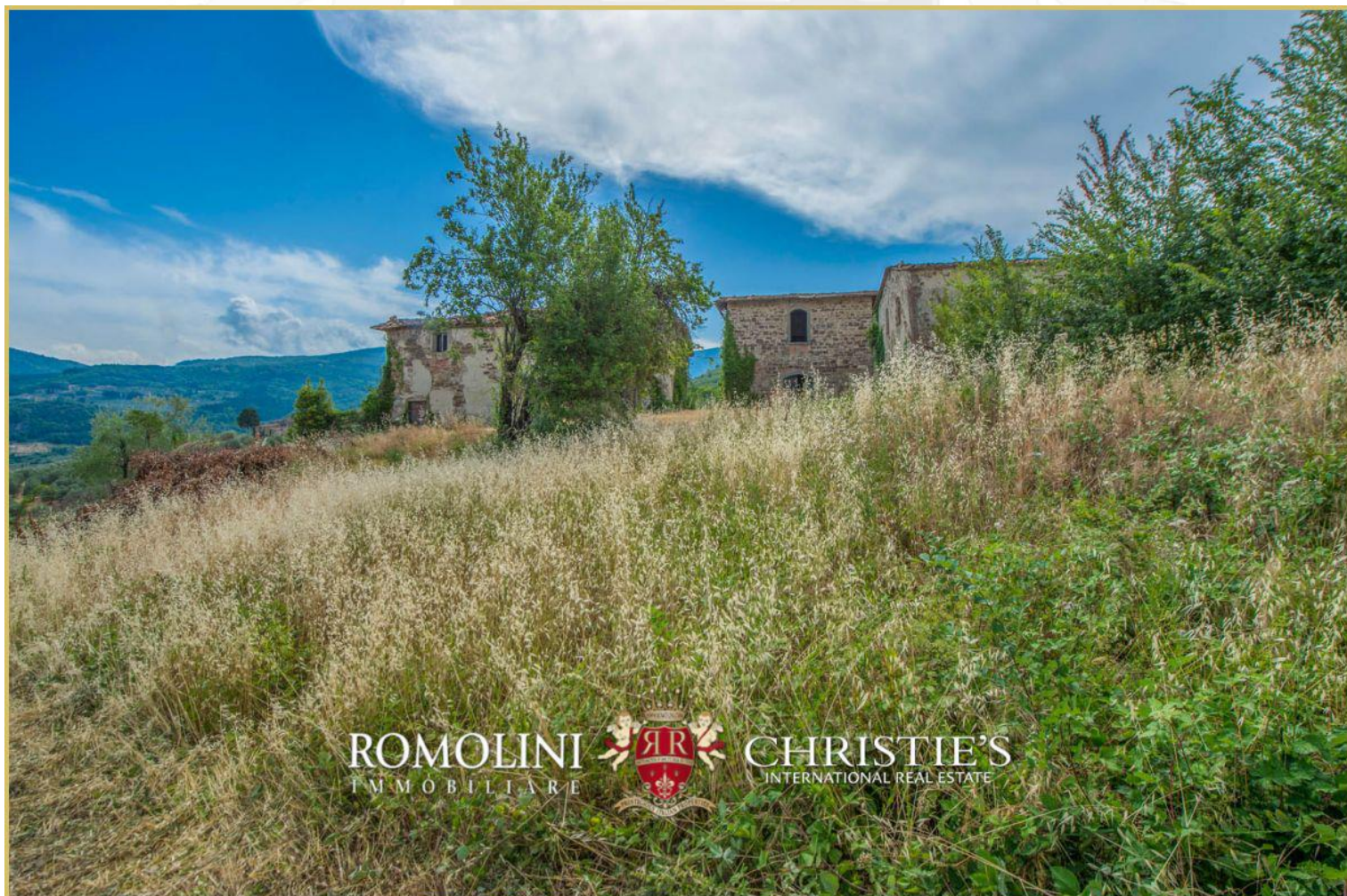


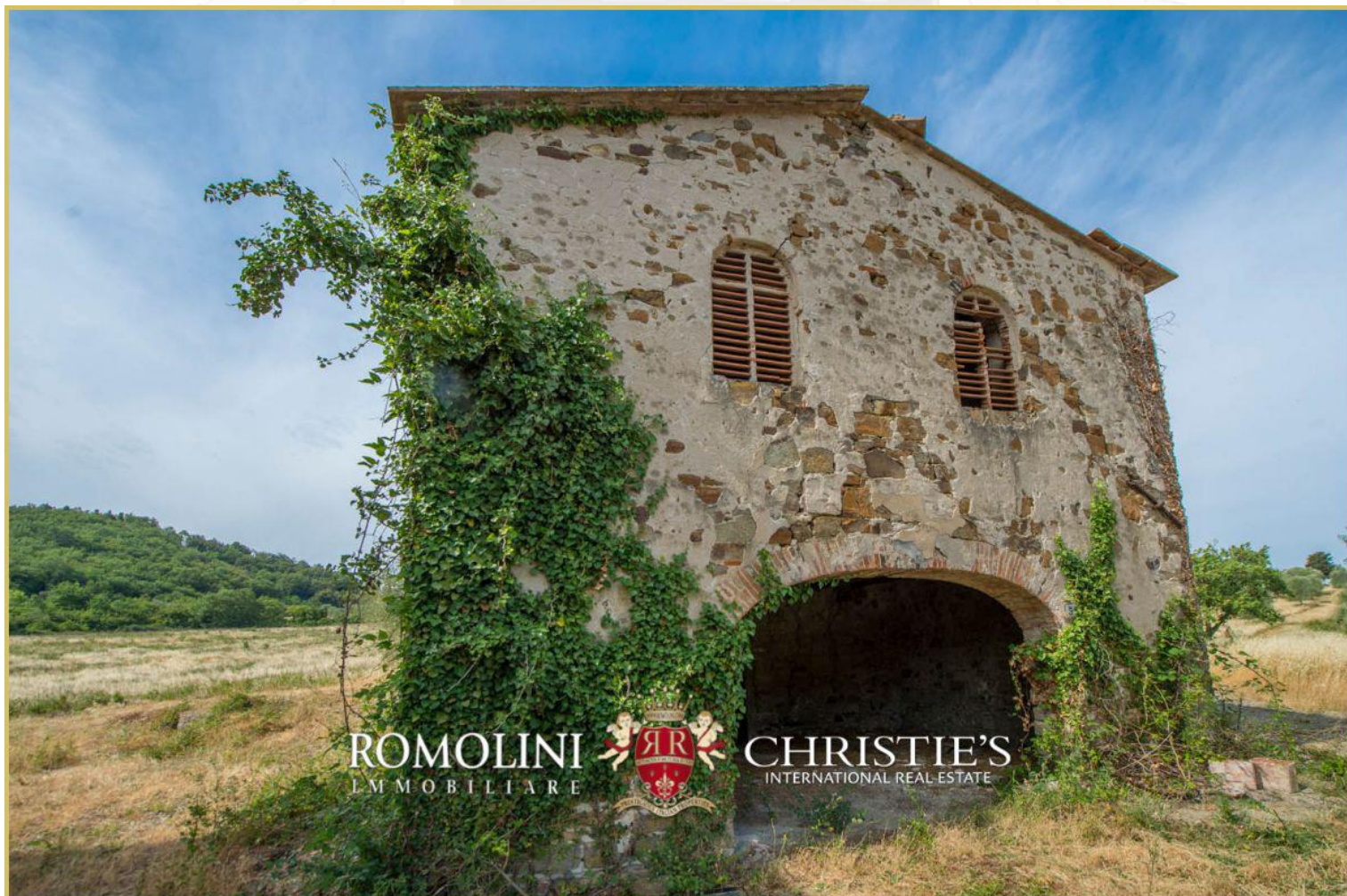




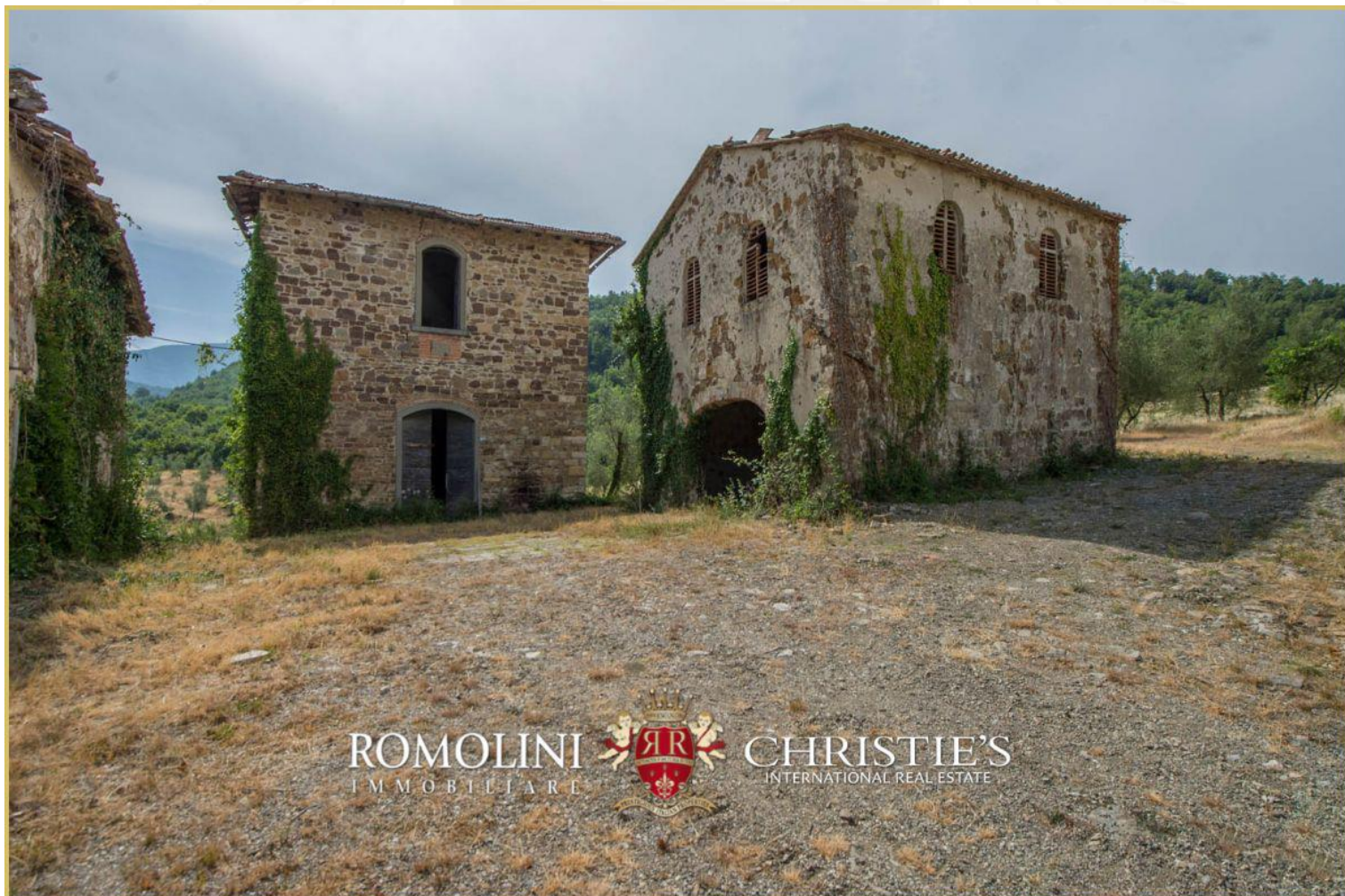
















ROMOLINI
IMMOBILIARE



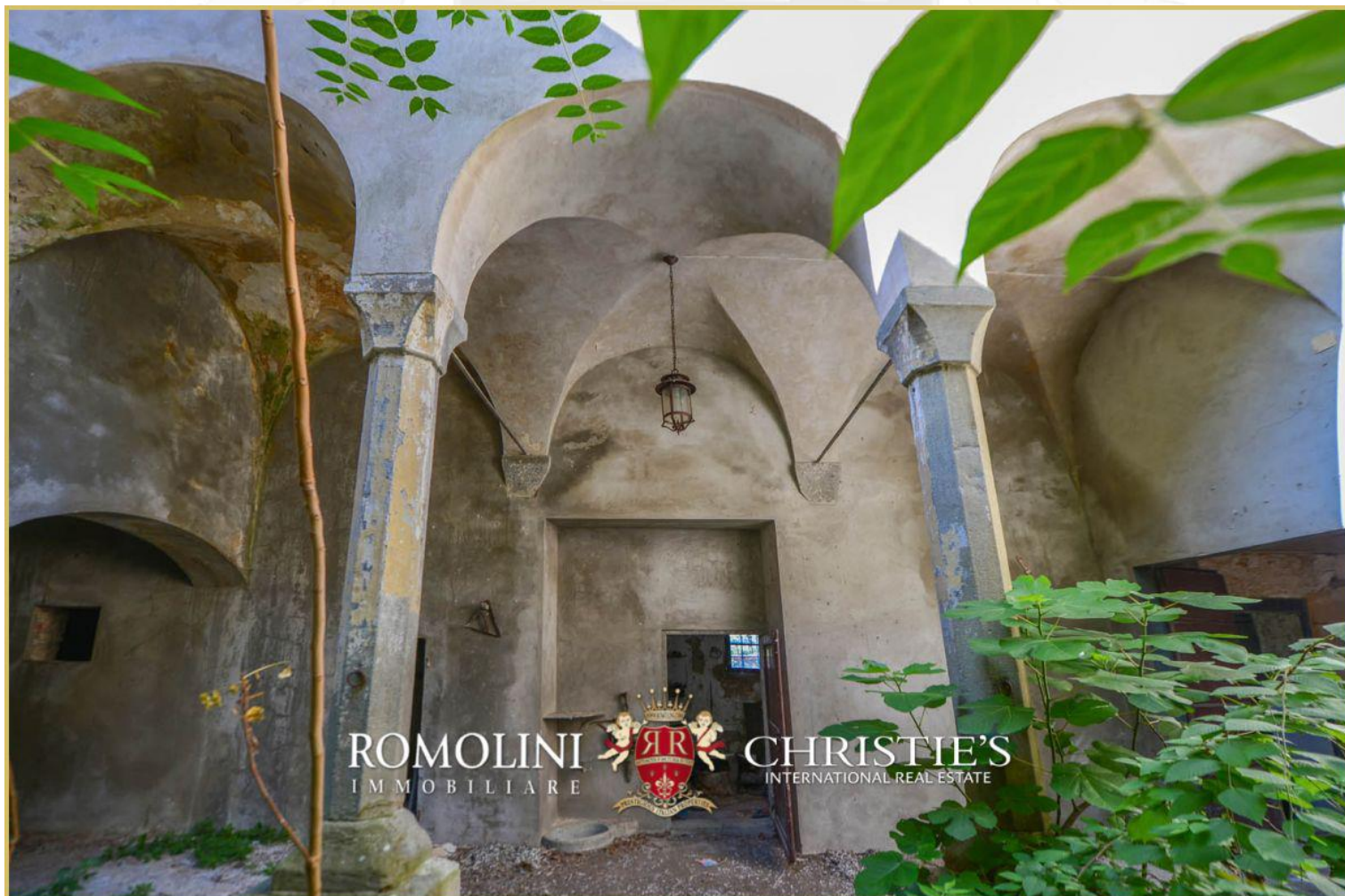
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



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

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