



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Rif. 1737 – **BOLGHERI ESTATE**

AZIENDA VITIVINICOLA CON VIGNETI BOLGHERI SUPERIORE DOC IN VENDITA IN TOSCANA

Bolgheri – Livorno – Toscana

www.romolini.com/it/1737



Superficie
9.800 mq

Camere
Fino a 10

Bagni
Fino a 10

Terreno totale
40,0 ha

Vigneto
31,0 ha

Bottiglie
360.000 max

Oliveto
8,0 ha

A circa 5 km da Bolgheri, nel cuore della rinomata zona di produzione, azienda agricola vitivinicola con 31 ha di vigneto (15 ha Bolgheri Rosso DOC + 5,0 ha Bolgheri DOC Vermentino + 11,0 ha Toscana IGT), moderna cantina di vinificazione e grande abitazione ideale sia come residenza privata che come punto di partenza per un agriturismo.

© 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: 1737 – BOLGHERI ESTATE

TIPOLOGIA: azienda agricola vitivinicola Bolgheri DOC

CONDIZIONE: ristrutturata

POSIZIONE: collinare, non lontano dal mare

COMUNE: Bolgheri

PROVINCIA: Livorno

REGIONE: Toscana

SUPERFICI INTERNE: 9.800 metri quadrati

VANI: 25+

CAMERE: fino a 10

BAGNI: fino a 10

CARATTERISTICHE: cantina moderna, abitazione da completare, vigneti Bolgheri Superiore DOC, vigneto Bolgheri Vermentino DOC, oliveto secolare

TERRENO: 40,0 ettari

GIARDINO: da creare

ANNESSI: no

ACCESSO: ottimo

PISCINA: no

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale + pozzi privati

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: rete municipale

RISCALDAMENTO: radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

Bolgheri (5km; 5'), Marina di Bibbona (7km; 10'), Castagneto Carducci (11km; 15'), Piombino (40km; 35'), Volterra (44km; 50'), Follonica (45km; 35'), Punta Ala (65km; 55'), Castiglione della Pescaia (66km; 1h), Livorno (67km; 55'), Pisa (74km; 1h), San Gimignano (75km; 1h 30'), Grosseto (88km; 1h), Firenze (124km; 1h 50'), Siena (156km; 1h 45')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Pisa Galilei (70km; 45'), Grosseto Baccarini (89km; 1h), Firenze Vespucci (124km; 1h 40'), Bologna Marconi (211km; 2h 35'), Roma Fiumicino (259km; 2h 45'), Roma Ciampino (278km; 3h)



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

BOLGHERI ESTATE

A circa 5 km da **Bolgheri**, nel cuore della rinomata zona di produzione, **azienda agricola vitivinicola** con 31 ha di vigneto (15 ha **Bolgheri Rosso DOC** + 5,0 ha **Bolgheri DOC Vermentino** + 11,0 ha **Toscana IGT**), moderna cantina di vinificazione e grande abitazione ideale sia come residenza privata che come punto di partenza per un agriturismo.

L'azienda dispone di 15 ha di vigneti di proprietà, mentre 16 ha sono attualmente in affitto da terzi con contratto in scadenza nel 2043. È tuttavia previsto il rinnovo automatico del contratto in quanto l'azienda si è occupata sia dell'acquisizione dei diritti d'impianto sia della messa a dimora delle viti sul terreno.

I VIGNETI DELLA TENUTA

L'intero vigneto di proprietà (15,0 ha) è registrato come **Bolgheri Rosso (Superiore) DOC**, mentre per quanto riguarda i terreni in affitto abbiamo circa 5,0 ha di **Bolgheri DOC Vermentino**. La rimanente superficie (11,0 ha) è interamente occupata da vigneti **Toscana IGT**. I vigneti sono contornati da circa **8,0 ettari di oliveto secolare** che dividono i vari poderi.

La particolarità dei vigneti nella zona di Bolgheri e Castagneto Carducci è che i poderi sono protetti dai venti dalle colline a est, mentre il clima estivo è mitigato dalla presenza del mare. Il clima soleggiato della costa permette alle uve di maturare in maniera completa e regolare, così che le uve tendono ad avere caratteristiche sempre molto simili.

Attualmente, considerando le superfici disponibili e i massimali imposti dai vari disciplinari di produzione, si può ipotizzare una produzione massima annuale che si aggira sulle **360.000 bottiglie** ripartite tra Bolgheri Rosso DOC e Bolgheri Rosso Superiore DOC (113.000 bottiglie), Bolgheri Vermentino DOC (52.000 bottiglie) e Toscana IGT (195.000 bottiglie).

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **cantina di vinificazione** (oltre 9.000 mq che includono i locali di trasformazione delle uve, i locali di invecchiamento, vari magazzini per lo stoccaggio, una sala degustazioni e la linea d'imbottigliamento e confezionamento) è di recente realizzazione, costruita in cemento armato e acciaio, riducendo al minimo l'impatto ambientale per quanto riguarda il consumo di risorse. Le ampie stanze e l'organizzazione attenta dell'edificio permettono flessibilità e il massimo rendimento durante la lavorazione.

La capacità totale di stoccaggio della cantina è di circa 8.000 hl in contenitori d'acciaio, tra cui 6.200 hl in vasche termocondizionate. La barriqueaia per l'invecchiamento ospita 450 barriques (per totali 1.000 hl di capacità) con possibilità di incrementare il numero a 600 barriques (1.350 hl in totale).

La linea d'imbottigliamento lavora a un ritmo medio di circa 1.000 bottiglie l'ora. Il magazzino può ospitare circa 100.000 bottiglie per l'affinamento, e sono disponibili oltre 1.500 mq di spazio per stoccaggio termocondizionato.

Gli altri spazi sono destinati ai servizi igienici e agli spogliatoi per i dipendenti e a percorsi guidati per gli ospiti che possono quindi seguire le varie fasi di produzione del vino.

Sopra la cantina si trova poi una **grande abitazione** (circa 800 mq) che viene venduta in stato di grezzo internamente. L'edificio potrebbe essere usato sia come abitazione privata dei proprietari sia come base per l'avvio di un agriturismo che andrebbe a combinare il relax offerto da un'attività ricettiva con visite guidate alla cantina e ai vigneti, degustazione di vini e prodotti tipici della zona.