



Rif. 2138 – **TENUTA DEI SASSI**

## **AZIENDA VITIVINICOLA BIOLOGICA CON 96 HA DI VIGNETO IN VENDITA IN MAREMMA, TOSCANA**

**Grosseto – Grosseto – Toscana**

**VEDI SUL SITO**



**Superficie**  
4.430 mq

**Camere**  
Fino a 5

**Bagni**  
Fino a 5

**Terreno totale**  
120,1 ha

**Vigneto**  
96,0 ha

**Uva raccolta**  
12.000 q.li

**Potenziale produttivo**  
1.100.000 bottiglie

Sulle colline della Maremma, non lontano dalla costa toscana, azienda agricola vitivinicola biologica di 120,1 ettari. La proprietà vanta ben 96,0 ha di vigneti, composti di varietà rosse e bianche, una cantina di 1.200 mq e un casale da rifinire. La produzione annuale può raggiungere i 12.000 quintali di uva (con una produzione teorica potenziale di oltre un milione di bottiglie di vino).



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2138 – TENUTA DEI SASSI

**TIPOLOGIA:** azienda agricola vitivinicola

**CONDIZIONE:** ottime, casale da ristrutturare

**POSIZIONE:** collinare, non lontano dal mare

**ACCESSO:** ottimo

**SUPERFICI INTERNE:** 1.500 metri quadrati

**VANI:** 10

**CAMERE:** fino a 5

**BAGNI:** fino a 5

**ANNESSI:** casale

**CARATTERISTICHE:** cantina, casale da ristrutturare, vigneti in produzione, pozzo per l'irrigazione delle vigne, oliveto

**TERRENO:** 120,1 ettari

**VIGNETO:** 96,0 ettari

**UVA RACCOLTA:** fino a 12.000 q.li / anno

**POTENZIALE PRODUTTIVO:** fino a 1.100.000 bottiglie / anno

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** rete idrica comunale + pozzo privato

**TELEFONO:** da collegare

**ADSL:** possibile

**GAS:** GPL

**RISCALDAMENTO:** radiatori

## CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (4km; 5'), Massa Marittima (24km; 25'), Grosseto (30km; 30'), Follonica (32km; 30'), Castiglione della Pescaia (42km; 40'), Punta Ala (45km; 45'), Montalcino (57km; 55'), Siena (64km; 1h), Porto Santo Stefano (76km; 1h 5'), Montepulciano (93km; 1h 40'), Cortona (133km; 1h 55'), Firenze (139km; 2h), Roma (210km; 2h 40')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Grosseto C. Baccarini (31km; 30'), Pisa G. Galilei (139km; 1h 30'), Firenze A. Vespucci (145km; 1h 55'), Roma Fiumicino (195km; 2h 20'), Roma Ciampino (220km; 2h 25'), Bologna G. Marconi (227km; 2h 55')



## TENUTA DEI SASSI

Sulle colline della **Maremma**, non lontano dalla costa toscana, **azienda agricola vitivinicola biologica** di 120,1 ettari. La proprietà vanta ben **96,0 ha di vigneti**, composti di varietà rosse e bianche, una **cantina** di 1.200 mq e un **casale** da rifinire. La produzione annuale può raggiungere i 12.000 quintali di uva (con una produzione teorica di oltre un milione di bottiglie di vino). L'azienda, situata proprio alla base di una collina con un castello medievale, si trova a pochi chilometri da un paese con tutti i servizi (4km; 5') e permette di raggiungere le località costiere della **Toscana** in circa mezz'ora di auto (Follonica, Castiglione della Pescaia, Punta Ala...). Le città storiche nell'entroterra toscano sono comunque a meno di due ore di auto (Montalcino, Siena, Montepulciano, Cortona, Firenze...).

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La proprietà include un grande **fabbricato agricolo** (1.200 mq) che viene attualmente usato sia come deposito per veicoli e attrezzature che come cantina equipaggiata con impianti di pigiatura e fermentini.

Un **casale** su due piani (300 mq, ex proprietà dell'*Ente Maremma*) è stato abitato fino a poco tempo fa da alcuni dipendenti dell'azienda e necessita solo di interventi di rifiniture e ammodernamento per essere abitato in pianta stabile.

## ESTERNI E PRODUZIONE DI VINO

La tenuta, che copre un totale di circa 120,1 ettari, è costituita per la maggior parte da **vigneti** (96,0 ha). La rimanente superficie è occupata da **arboreto** (1,0 ha), **oliveto** (3,3 ha), **seminativo** (1,1 ha), **boschi** e tare (18,7 ha). L'azienda è attualmente in **conversione biologica**.

Il **vigneto** è stato impianto subito dopo il 2000 ed è quindi attualmente in piena produzione. Un grande pozzo permette l'irrigazione di soccorso per i vigneti in caso di stagioni particolarmente secche che potrebbero mettere a repentaglio le piante. Allo stesso modo si può quindi produrre un quantitativo di vino più o meno costante di anno in anno.

Tutto il vigneto è stato realizzato dopo un'attenta opera di sistemazione agronomica che ha permesso di realizzare grandi superfici vitate, con sesti d'impianto che permettano la lavorazione meccanica portando a un risparmio sulla manodopera.

La presenza di varietà rosse e bianche permette all'azienda di essere molto flessibile, con una produzione eterogenea ideale per l'attuale mercato che presenta una domanda molto varia.

L'azienda produce al momento solo uva (tra i 10.000 e i 12.000 quintali l'anno) che viene poi lavorata e trasformata in vino altrove. La cantina già presente potrebbe essere facilmente adattata per la creazione di una linea di produzione completa, dalla pigiatura dell'uva all'imbottigliamento.

- **Superficie vitata:** 96,0 ettari (70,6 ha rosso + 25,4 ha bianco)
- **Varietà:** Sangiovese (37,5206 ha), Cabernet Sauvignon (13,4893 ha), Vermentino (17,2921 ha), Montepulciano (5,0100 ha), Chardonnay (8,0861 ha), Merlot (3,1036 ha), Alicante (3,1026 ha), Alicante Bouschet (3,3674 ha), Petit Verdot (2,7581 ha), Syrah (2,2201 ha)
- **Vini consentiti:** Monteregio di Massa Marittima DOC, Maremma DOC, Toscana IGT
- **Altitudine:** 100 m slm
- **Densità d'impianto:** 5.000 viti / ha (2,50 x 0,80 m)
- **Anno d'impianto:** primi anni Duemila
- **Allevamento:** cordone speronato, Guyot (semplice, doppio)
- **Produzione annua:** 10.000 – 12.000 q.li di uva (fino a 1.100.000 bottiglie)
- **Stoccaggio massimo:** 3.000 hl





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

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