

Rif. 2248 – **TENUTA NOBILE**

AZIENDA AGRICOLA VITIVINICOLA CON 2,5 HA DI VIGNETO IN VENDITA A MONTEPULCIANO

Montepulciano – Siena – Toscana

www.romolini.com/it/2248



Superficie 870 mq	Camere 2	Bagni 5
Terreno totale 5,6 ha	Vigneto 2,5 ha	Bottiglie 20.000 max

Questa azienda agricola vitivinicola di 5,6 ha si trova a meno di 3 km da Montepulciano. La tenuta include 2,5 ha di vigneto, registrato come Nobile di Montepulciano (1,0 ha), Rosso di Montepulciano (0,1 ha) e Chianti Colli Senesi DOCG (1,3 ha) e produce ogni anno circa 20.000 bottiglie di vino rosso. La cantina moderna dispone di tutti i locali per la lavorazione e la trasformazione delle uve. Una piccola casa (90 mq) viene usata dai proprietari. L'oliveto conta circa 1.000 piante.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2248 – TENUTA NOBILE

TIPOLOGIA: azienda agricola vitivinicola

CONDIZIONE: ottime

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: strada bianca (300 m)

SUPERFICI INTERNE: 870 metri quadrati

CAMERE: 2

BAGNI: 5

ANNESSI: rimesse e magazzini

GIARDINO: sì, attorno alla casa

CARATTERISTICHE: cantina moderna, vigneto Chianti Colli Senesi DOCG, vigneto Nobile di Montepulciano DOCG, cantina scavata nella collina, casa dei proprietari, oliveto, sbarra elettrica all'ingresso

ESTERNI: 5,6 ettari

VIGNETO: 2,5 ettari (Nobile di Montepulciano DOCG, Chianti Colli Senesi DOCG)

PRODUZIONE DI VINO: 20.000 bottiglie / anno

OLIVETO: 1,3 ettari (1.000 piante)

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale + sorgenti naturali (2)

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: radiatori + aria condizionata

CITTÀ PIÙ VICINE

Montepulciano (3km; 5'), Pienza (15km; 20'), Castiglione del Lago (24km; 30'), Lucignano (25km; 30'), Bagno Vignoni (26km; 35'), Cortona (30km; 40'), Montalcino (36km; 45'), Buonconvento (40km; 45'), Arezzo (55km; 50'), Siena (61km; 55'), Orvieto (71km; 1h), Monteriggioni (80km; 1h 10'), San Gimignano (103km; 1h 30'), Firenze (111km; 1h 30')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (72km; 1h), Grosseto Baccarini (97km; 1h 35'), Firenze Vespucci (128km; 1h 25'), Pisa Galilei (188km; 2h 5'), Roma Ciampino (193km; 2h 20'), Roma Fiumicino (209km; 2h 15'), Bologna Marconi (209km; 2h 15')

TENUTA NOBILE

Questa **azienda agricola vitivinicola di 5,6 ha** si trova a meno di 3 km da **Montepulciano**. La tenuta include **2,5 ha di vigneto**, registrato come **Nobile di Montepulciano** (1,0 ha), **Rosso di Montepulciano** (0,1 ha) e **Chianti Colli Senesi DOCG** (1,3 ha) e produce ogni anno circa **20.000 bottiglie di vino** rosso. La cantina moderna dispone di tutti i locali per la lavorazione e la trasformazione delle uve. Una **piccola casa** (90 mq) viene usata dai proprietari. L'**oliveto** conta circa 1.000 piante.

La proprietà è raggiungibile tramite una breve strada bianca (300 m) e dispone di tutti i servizi necessari nel paese medievale di Montepulciano. La posizione della proprietà permette anche di raggiungere molte delle città d'arte di **Toscana** e **Umbria** (Pienza, Orvieto, Siena, Monteriggioni, Firenze, Castiglione del Lago...).

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

L'azienda si compone di vari edifici (710 mq) adibiti alla produzione di vino e allo stoccaggio dei prodotti. La **cantina di vinificazione** è un edificio moderno (costruito negli anni Settanta e interamente ristrutturato nel 2000), pensato specificamente per ottimizzare la produzione. Per l'invecchiamento si fa invece ricorso a una **cantina interrata**, scavata nella collina tufacea da un minatore dell'Amiata. Nei pressi della cantina di invecchiamento si trova anche la linea di imbottigliamento per il vino. La cantina di vinificazione ha una capacità massima di circa 800 hl (ampliabile), stessa cosa per l'invecchiamento (sempre 800 hl, ampliabili per circa 300 hl).

La vendita della tenuta include anche le attrezature presenti in cantina, necessarie per il corretto funzionamento dell'azienda.

Altri edifici includono magazzini per lo stoccaggio, depositi per le attrezture e i trattamenti e rimesse per i mezzi agricoli.

Accanto alla cantina si trova una **graziosa casetta** (circa 90 mq) che ospita la casa dei proprietari, costituita da soggiorno con zona pranzo, cucina, ripostiglio, due camere e bagno. Il tetto della casa è stato interamente sostituito nel 1989 ed è ancora in buono stato.

ESTERNI E PRODUZIONE

L'azienda copre una superficie totale di **5,6 ettari** sulle colline di Montepulciano. Colonna portante dell'azienda è sicuramente il **vigneto** (2,5 ha) registrato a **Nobile di Montepulciano DOCG** (1,0 ha), **Rosso di Montepulciano DOC** (0,1 ha) e **Chianti Colli Senesi DOCG** (1,3 ha). Le viti, tutte piantate tra 2004 e 2006, sono di varietà Sangiovese, Canaiolo e Cabernet Sauvignon.

La produzione annuale di vino si aggira sulle **20.000 bottiglie di vino**, così ripartite:

- **Nobile di Montepulciano DOCG**: 8.000 bottiglie (60 hl)
- **Chianti Colli Senesi DOCG**: 11.000 bottiglie (82,5 hl)
- **Rosso di Montepulciano DOC**: 1.000 bottiglie (7,5 hl)

Segue poi l'**oliveto** (1,3 ha), costituito da circa **1.000 piante** (cultivar Leccino, Pendolino, Moraiolo e Frantoio) tra i 20 e i 50 anni di età che producono un ottimo olio extravergine. La rimanente superficie è invece coperta da seminativi e inculti (1,3 ha) e boscaglia (0,5 ha).



WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM

 ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM



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



WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE

WWW.ROMOLINI.COM

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE

WWW.ROMOLINI.COM

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE





WWW.ROMOLINI.COM



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



WWW.ROMOLINI.COM



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.

Piazza Torre di Berta n. 4
52037, Sansepolcro (AR), Toscana, Italia

(+39) 0575 788 948

www.romolini.com

info@romolini.com

