



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Rif. 2342 – **TENUTA SANTA BARBARA**

## **AZIENDA AGRICOLA DI 25,5 HA CON VIGNETO E AGRITURISMO IN VENDITA IN TOSCANA**

**Montevarchi – Arezzo – Toscana**

**VEDI SUL SITO**



**Superficie**  
840 mq

**Camere**  
6

**Bagni**  
5

**Piscina**  
14 x 7 m

**Terreno totale**  
25,5 ha

**Vigneto**  
6,5 ha

**Bottiglie**  
50.000 max

**Olio**  
70 kg

Sulle colline tra il Chianti e il Valdarno, non lontano da Montevarchi e Firenze, azienda agricola di 25,5 ettari con vigneto e agriturismo. Gli edifici (840 mq in totale, 6 camere) includono il casale padronale, una dependance con cantina e alcuni annessi agricoli con progetto per la creazione di un centro aziendale e due aree per glamping e agricampeggio. Il vigneto (6,5 ha) permette di produrre circa 50.000 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](mailto:info@romolini.com)



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2342 – TENUTA SANTA BARBARA

**TIPOLOGIA:** tenuta con vigneto

**CONDIZIONI:** ristrutturata

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** strada bianca (500 m)

**SUPERFICI INTERNE:** 840 metri quadrati

**VANI:** 15

**CAMERE:** 6

**BAGNI:** 5

**ANNESSI:** edifici rurali, dependance con cantina

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra, travi in legno, pavimenti in cotto, logge, cantina, vigneto, piante di ulivo, piscina riscaldata, impianto di allarme e videosorveglianza

**TERRENO:** 25,5 ettari

**VIGNETO:** 6,5 ettari

**PRODUZIONE DI VINO:** circa 50.000 bottiglie / anno

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** 14 x 7 m (riscaldata)

**ELETTRICITÀ:** già collegata + impianto fotovoltaico (20 kW)

**ACQUA:** pozzo privato

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** GPL

**RISCALDAMENTO:** pompa di calore

## CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (800m; 5'), Montevarchi (7km; 10'), Figline Valdarno (15km; 20'), Bucine (16km; 20'), Gaiole in Chianti (20km; 25'), Greve in Chianti (24km; 50'), Castellina in Chianti (37km; 50'), Firenze (45,3km; 45'), Monteriggioni (50km; 1h 5'), Siena (57km; 1h), Castiglion Fiorentino (61km; 45'), Cortona (77km; 1h), San Gimignano (91km; 1h 15'), Montalcino (100km; 1h 15'), Volterra (112km; 1h 35')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (65km; 45'), Pisa G. Galilei (126km; 1h 25'), Bologna G. Marconi (147km; 1h 35'), Perugia San Francesco (121km; 1h 30'), Grosseto C. Baccarini (125km; 1h 50'), Roma Ciampino (248km; 2h 30'), Roma Fiumicino (262km; 2h 35')

© 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](mailto:info@romolini.com)



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## TENUTA SANTA BARBARA

Sulle colline tra il **Chianti** e il **Valdarno**, non lontano da **Montevarchi** e **Firenze**, **azienda agricola** di 25,5 ettari con **vigneto** e **agriturismo**. Gli edifici (840 mq in totale, 6 camere) includono il casale padronale, una dependance con cantina e alcuni annessi agricoli con progetto per la creazione di un centro aziendale e due aree per **glamping** e **agricampeggio**. Il **vigneto** (6,5 ha) permette di produrre circa 50.000 bottiglie di vino l'anno.

I servizi sono disponibili nel vicino paese (800 m; 5') o a Montevarchi, poco più distante. La vicinanza con lo **svincolo dell'autostrada A1** è un fattore di grande rilevanza per l'attività ricettiva e permette anche di raggiungere Firenze in poco più di mezz'ora. A circa 10' di auto dalla proprietà si trova anche un golf club per gli amanti dello sport.

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **casale padronale** (300 mq, 4 camere e 3 bagni) si snoda su quattro piani in totale. Al piano seminterrato si trovano un comodo garage e il vano tecnico per gli impianti dell'edificio. Il piano terra si apre invece sull'ingresso con camino, collegato a un grande soggiorno che conduce a sua volta alla cucina e alla sala da pranzo. Dall'ingresso si ha poi accesso alla prima camera con bagno privato.

Dalla scala interna si sale poi a un soggiorno ammezzato, illuminato da tre grandi vetrate. Proseguendo lungo la scala si arriva al primo piano: il disimpegno conduce a due camere con bagno condiviso e al grande soggiorno con camino. Questo ampio locale, con accesso diretto dall'esterno è dotato di angolo cottura con zona pranzo e si collega all'ultima camera con bagno.

L'edificio è stato ristrutturato in stile toscano, mantenendo i muri in pietra, le travi in legno e i pavimenti in cotto originali. L'edificio è inoltre dotato di un sistema di ventilazione tradizionale. Il riscaldamento dell'edificio avviene tramite pompa di calore, mentre la corrente è fornita da un **impianto fotovoltaico da 20 kW** installato sul tetto della cantina. Per garantire la sicurezza degli ospiti, la proprietà dispone anche di un impianto che include allarme e videosorveglianza.

La **cantina** (196 mq, 2 camere e 2 bagni) si trova non lontano dal casale ed è strutturata su due piani: al livello seminterrato si trova un ampio locale per la lavorazione e lo stoccaggio dei prodotti, mentre al piano terra sono stati ricavati l'ufficio amministrativo e due mini-appartamenti per gli ospiti, costituiti ognuno da zona giorno con angolo cottura, camera e bagno.

Quattro **annessi agricoli** (344 mq) completano la proprietà e vengono usati come ricovero per i veicoli e gli attrezzi agricoli. Esiste un progetto (in corso di approvazione) per la demolizione dei quattro edifici: questo permetterebbe di ricostruire (con un incremento del 35% circa, quindi 465 mq) un nuovo fabbricato per la riqualificazione della proprietà e il miglioramento delle potenzialità produttive dell'azienda.

## ESTERNI

La tenuta copre una superficie totale di circa **25,5 ettari**. Il giardino attorno al casale è interamente recintato e chiuso da due cancelli alle estremità: qui si trova, oltre al verde e a un comodo parcheggio in ghiaia per gli ospiti, la **piscina 14 x 7 m** con solarium in cotto e vista sulle vigne.

La principale attività dell'azienda è la produzione di vino, portata avanti grazie a circa **6,5 ettari di vigneto**. I proprietari hanno puntato anche in questo caso al rispetto della tradizione toscana e le vigne sono pertanto composte prevalentemente di varietà locali come Sangiovese, Canaiolo Nero, Malvasia e Colorino con l'aggiunta di due vitigni squisitamente francesi (Merlot e Cabernet Sauvignon). L'azienda produce al momento due vini (**Chianti DOCG** e **Toscana IGT**).

Il rimanente terreno è costituito prevalentemente da bosco misto (17,6 ha) con piccole porzioni di seminativo (1,4 ha) che ospitano anche alcune **piante di ulivo** (queste producono annualmente circa 70 kg di olio extravergine).





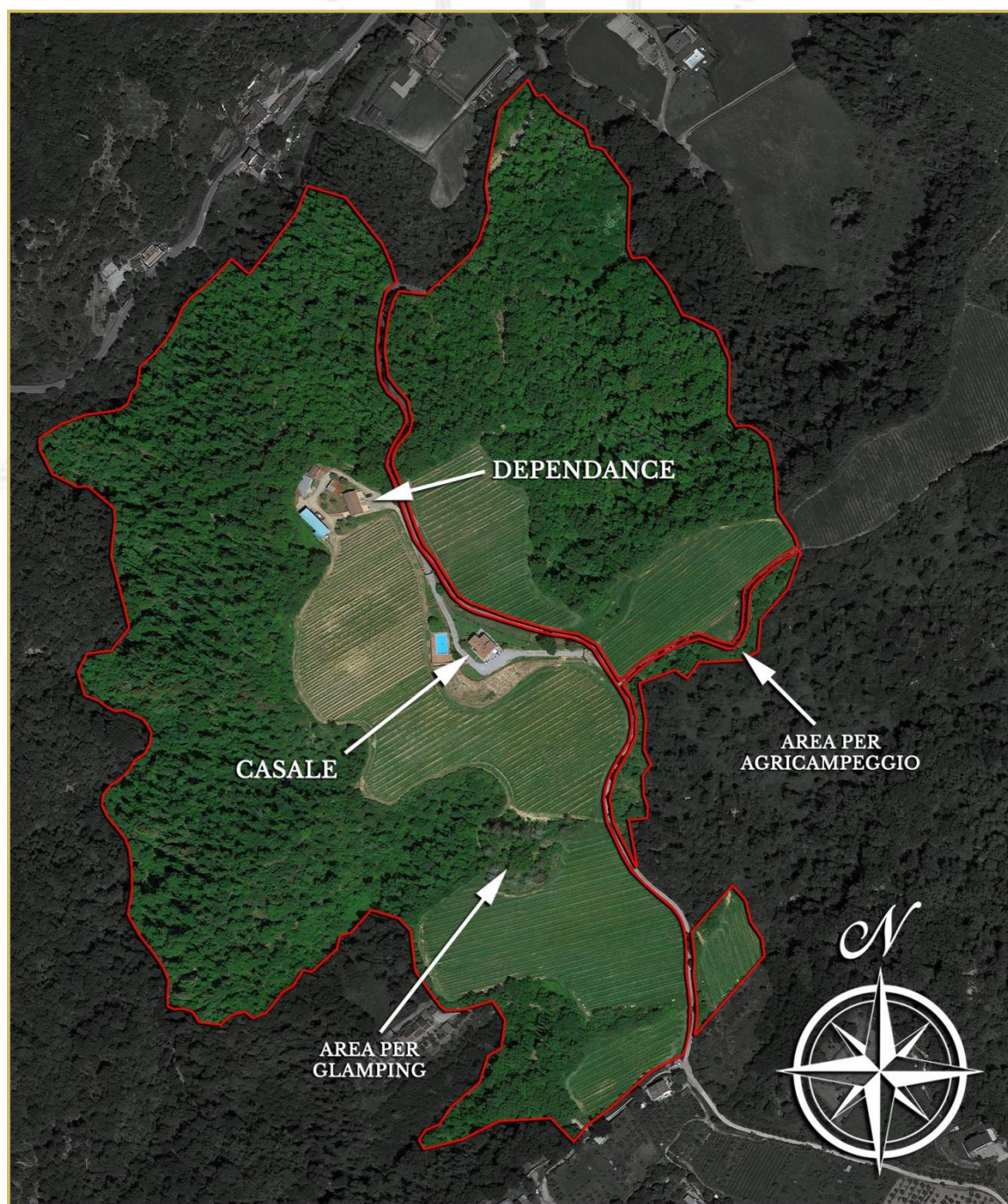
**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## USO E POTENZIALITÀ

L'azienda è operativa nel settore dell'accoglienza agrituristica, con appartamenti destinati agli ospiti e terreni agricoli da cui si producono vino e olio. È attualmente in corso lo sviluppo due progetti che prevedono la creazione di un'area destinata ad **agricampeggio** e la realizzazione di edifici rimovibili per l'attività di **glamping**. Nello specifico si parlerebbe di sei piazzole per l'agricampeggio (circa 100 mq ciascuna) e sei edifici per il glamping (circa 70 mq ciascuno). Questo permetterebbe di ospitare fino a 36 ospiti.

## MAPPA DELLA PROPRIETÀ



© 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](mailto:info@romolini.com)

















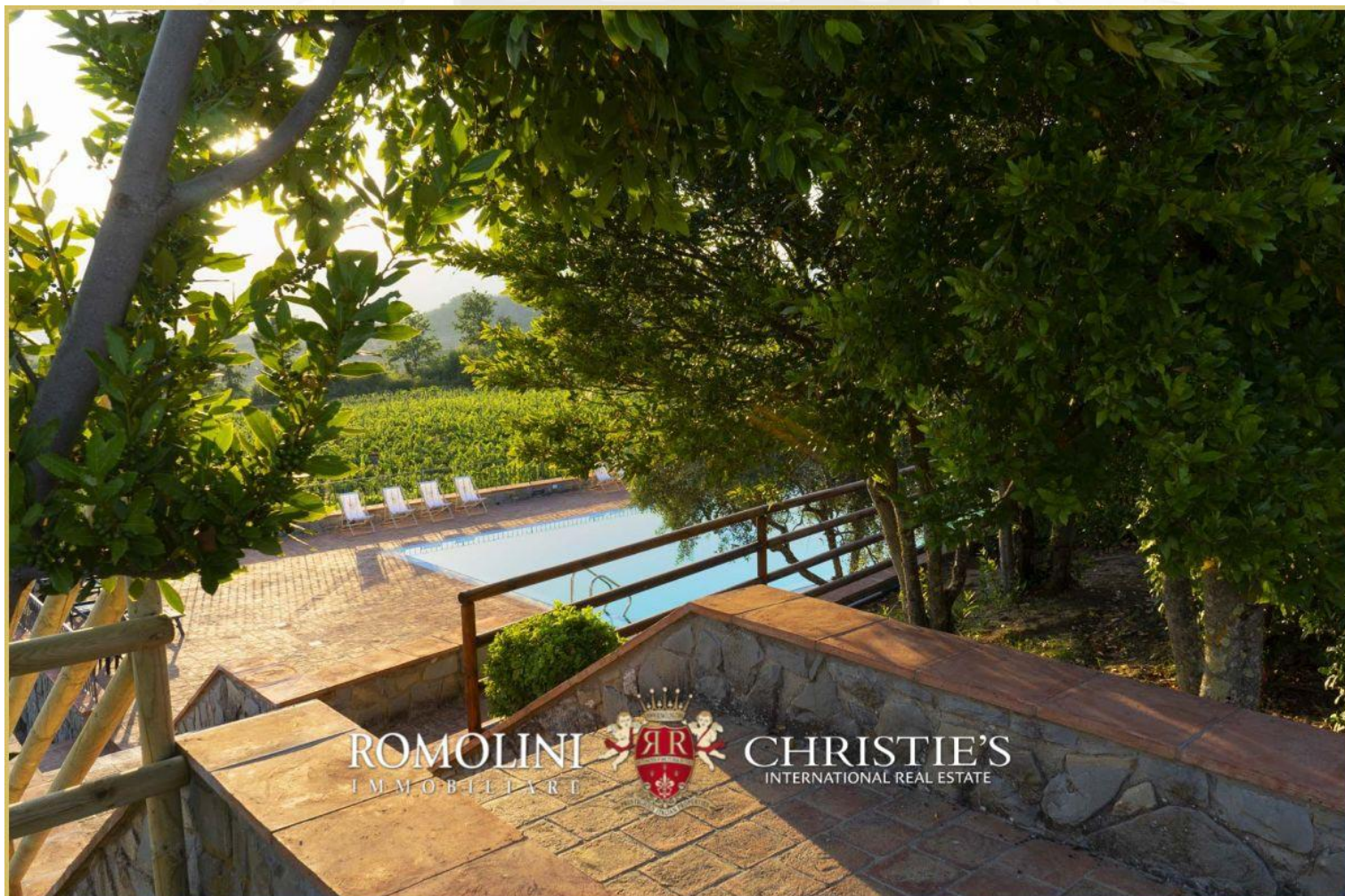




















































ROMOLINI  
IMMOBILIARE

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)