



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Rif. 2353 – **TENUTA CASTELLETTO**

AZIENDA AGRICOLA VITIVINICOLA DI 200 HA IN VENDITA TRA FIRENZE E PISA, CHIANTI

San Miniato – Pisa – Toscana

VEDI SUL SITO



Superficie
4.701 mq

Camere
15

Bagni
9

Terreno totale
201,2 ha

Vigneto
19,9 ha

Bottiglie
197.000 max

Oliveto
3.000 piante

Olio
3.200 kg

Sulle colline tra Pisa e Firenze, non lontano dal borgo di San Miniato, azienda agricola vitivinicola di 201 ettari. La proprietà si sviluppa attorno a un'elegante villa padronale del XVI secolo con varie abitazioni di servizio e una grande cantina di vinificazione (oltre 1.200 mq). Sparsi per l'azienda si trovano anche quattro casali rustici da ristrutturare. L'attività agricola include vigneti Chianti DOCG e IGT (19,9 ha) e un grande oliveto (3.000 piante) che producono rispettivamente 197.000 bottiglie di vino e 3.200 kg di olio 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



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2353 – TENUTA CASTELLETTO

TIPOLOGIA: azienda agricola vitivinicola

CONDIZIONI: parzialmente ristrutturato

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: strada bianca

SUPERFICI INTERNE: 4.701 metri quadrati

VANI: 23+

CAMERE: 15+

BAGNI: 9+

ANNESSI: cantina, casali da ristrutturare

CARATTERISTICHE: muri in pietra, villa signorile, travi in legno, pavimenti in cotto, cantina di vinificazione, appartamenti per gli ospiti, vigneto Chianti DOCG, parco, ruderi da ristrutturare, bosco con tartufaia, lago privato

TERRENO: 201,2 ettari

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: no, ma possibile

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: pozzo artesiano + lago privato

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

San Miniato (7km; 15'), Empoli (14km; 25'), Certaldo (26km; 35'), San Casciano in Val di Pesa (40km; 50'), San Gimignano (41km; 50'), Volterra (50km; 1h), Firenze (50km; 1h), Pisa (53km; 50'), Lucca (54km; 1h), Greve in Chianti (56km; 1h 5'), Monteriggioni (56km; 1h), Siena (72km; 1h 10'), Forte dei Marmi (92km; 1h 15'), Arezzo (120km; 1h 30')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (45km; 45'), Pisa G. Galilei (50km; 45'), Bologna G. Marconi (132km; 1h 35'), Grosseto C. Baccarini (179km; 2h), Perugia San Francesco (204km; 2h 30'), Roma Ciampino (331km; 3h 30'), Roma Fiumicino (344km; 3h 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



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

TENUTA CASTELLETTO

Sulle colline tra **Pisa** e **Firenze**, non lontano dal borgo di **San Miniato**, **azienda agricola vitivinicola** di 201 ettari. La proprietà si sviluppa attorno a un'elegante **villa padronale del XVI secolo** con varie abitazioni di servizio e una grande **cantina di vinificazione** (oltre 1.200 mq). Sparsi per l'azienda si trovano anche quattro casali rustici da ristrutturare. L'attività agricola include **vigneti Chianti DOCG e IGT** (19,9 ha) e un grande **oliveto** (3.000 piante) che producono rispettivamente **197.000 bottiglie di vino** e **3.200 kg di olio** l'anno.

I servizi sono disponibili nel vicino paese di San Miniato (7km; 10') ma città storiche e rinomate come Pisa, Lucca e Firenze sono tutte raggiungibili in meno di un'ora di auto. La proprietà è anche ben servita dagli aeroporti di Firenze e Pisa, posti a circa 50 km di distanza.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa padronale** (480 mq, 6 camere e 4 bagni) si snoda su tre livelli ed è il tipico edificio signorile toscano, con grandi ambienti luminosi caratterizzati da soffitti alti, pavimenti in cotto originali, camini in pietra e travi in legno. Al piano terra si trovano l'ingresso, vari salottini e zone pranzo, la cucina e una camera con bagno privato. Salendo al primo piano si arriva a un grande salone e a un disimpegno: da qui si ha accesso a cinque camere, poste agli angoli dell'edificio, e a tre bagni di servizio. L'ultimo piano è occupato interamente dalle soffitte, grandi locali parzialmente abitabili e praticabili, adatti anche per la creazione di spazi ricreativi e/o relax. L'edificio è poi circondato da un parco privato di 5.000 mq con pini e cipressi secolari, il tutto completato da un impianto di irrigazione automatico alimentato dal pozzo artesiano (ripristinato attorno al 2010).

Sempre sulla collina si trovano poi due dependance (ristrutturate rispettivamente nel 2009 e nel 2015), abitabili e in ottimo stato:

- **Dependance A** (80 mq, 1 camera e 1 bagno): soggiorno con camino originale, cucina, camera, bagno e giardino esclusivo;
- **Dependance B** (282 mq, 4 camere e 1 bagno): soggiorno con camino originale, cucina, terrazza con forno, quattro camere, bagno e giardino esclusivo.

Adiacente alla villa si trova poi un **edificio su due piani** (500 mq, 4 camere e 3 bagni), in parte da ristrutturare, che ospita vari garage al piano terra e due appartamenti (abitabili, ma con lavori di ammodernamento che si rendono a oggi necessari).

- **App. C** (102 mq): soggiorno con zona pranzo, cucina, quattro camere e bagno;
- **App. D** (65 mq): soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e ripostiglio.

La **cantina di vinificazione** (1.260 mq) è ricavata in un corpo adiacente alla villa, di cui è la naturale continuazione. L'edificio è attrezzato con tini in acciaio inox, botti in rovere, barriques per l'invecchiamento, impianto di vinificazione con refrigerazione e magazzini con ambienti a temperatura e umidità controllata. A complemento dell'attività si trovano gli uffici e una grande sala degustazione in stile toscano con terrazza panoramica.

Completano la proprietà **quattro casali in rovina** (2.099 mq in totale) che possono essere ristrutturati per avviare una vera e propria attività ricettiva nella tenuta.

Sono stati anche richiesti e ottenuti i permessi per la costruzione di una nuova, grande **rimessa per i mezzi agricoli** (per circa 375 mq aggiuntivi) che faciliterebbe il rimessaggio dei trattori e la lavorazione delle vigne.

STORIA, STATO E FINITURE

La villa sorge sul luogo dove nel medioevo sorgeva un **castello fortificato**. L'edificio esisteva ancora (almeno in parte) alla fine del XVI secolo, quando venne raffigurato dai **Capitani di Parte**

© 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

Guelfa nella loro mappa della Toscana assieme agli edifici adiacenti (una villa signorile e alcune case di proprietà di una nobile famiglia volterrana). Allo stesso periodo (1583) risale una domanda indirizzata al **Granduca di Toscana** dal proprietario dell'edificio per l'abbattimento parziale della torre, in condizioni precarie e pericolosamente vicina al crollo. I resti della torre sono ancora oggi individuabili nell'angolo occidentale della villa (che probabilmente inglobò il vecchio castello): durante i lavori di ristrutturazione si notarono infatti il notevole spessore delle murature (anche 80 cm) e il muro raddoppiato e riempito a sacco tipico delle fortificazioni medievali.

I proprietari che nel Seicento costruirono la villa attuale fecero anche erigere la vicina cappella gentilizia (che andò a sostituire i ruderi di una chiesa medievale distrutta da un incendio), di cui rimasero proprietari fino alla metà del XVIII secolo.

La proprietà si trova, in generale, in ottime condizioni e gli ultimi lavori di ristrutturazione si sono conclusi nel 2015. La villa e due delle dependance sono in condizioni ottime e già abitabili, mentre per i casali sparsi nella tenuta sono necessari interventi di ristrutturazione completa e recupero delle strutture. A tal proposito è già stato approvato un *Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale* (PMAA) per il recupero e la conversione di tali fabbricati in attività agrituristica.

ESTERNI E DETTAGLI DI PRODUZIONE

L'azienda, adagiata sulle colline tra Firenze e Pisa, copre una superficie totale di **201,2 ettari**. Grandi porzioni dell'azienda sono coperte di **seminativi** (90,7 ha parzialmente incolti), in passato coltivati a grano duro, grano tenero e colza (con ottimi risultati): queste superfici potrebbero essere facilmente convertite per l'impianto i nuovi vigneti. Accanto ai seminati, i **pascolo** (20,5 ha) vengono ora coltivati a erba medica (è in essere un contratto di comodato gratuito rescindibile con 4 mesi di preavviso). Un **lago privato** garantisce acqua per l'irrigazione.

A seguire, in ordine di dimensione, troviamo **boschi** (60,1 ha) con piante ad alto fusto di specie pregiate, tra le quali leccio e quercia roverella: questi alberi sono tipici della zona e favoriscono la presenza di **tartufo** bianco, bianchetto e nero.

La parte alta dell'azienda, dove si trova la villa, è soggetta a divieto di caccia, cosa che assicura tranquillità e silenzio anche durante la stagione venatoria.

Colonna portante dell'azienda è senza dubbio il **vigneto** (19,9 ha) registrato a **Chianti DOCG e Toscana IGT** che permette la produzione di un massimo di 197.000 bottiglie l'anno. Attualmente, l'azienda vende uva a terzi che si occupano poi della vinificazione.

- **Superficie vitata:** 19,9381 ettari
- **Albi:** Chianti DOCG (12,0917 ha) + Toscana IGT (7,8464 ha)
- **Varietà:** Sangiovese (37,6%), Trebbiano (23,4%), Merlot (14,9%), Petit Verdot (5,6%), Syrah (4,8%), Vermentino (4,1%), Pugnello (3,7%), Viognier (3,5%), Ancellotta (1,9%), Cabernet Franc (0,5%)
- **Altitudine:** 95 – 170 m s.l.m.
- **Esposizione:** est, nord-est, nord, ovest, sud-ovest, sud
- **Sesto d'impianto:** 2,50 × 0,75 m | 2,50 × 0,80 m | 2,90 × 0,90 m | 2,70 × 0,80 m
| 2,80 × 0,80 m | 3,00 × 2,00 m
- **Anni d'impianto:** 1976, 2000, 2002, 2005, 2011, 2013-2016
- **Allevamento e densità:** cordone speronato (4.500 viti / ha)
- **Composizione del terreno:** limoso-argilloso, sabbioso-limoso
- **Produzione annua:** 197.000 bottiglie

Da ultimo, l'azienda può contare anche su un ampio **oliveto** (10,0 ha) che permette di produrre un ottimo olio extravergine di oliva (che viene filtrato direttamente in azienda).

- **Oliveto:** 10,0 ettari (3.000 piante)
- **Cultivar:** Frantoio, Moraiolo, Pendolino, Leccino, Mignola
- **Produzione annua:** 3.200 kg



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

VINI PRODOTTI

- **Chianti DOCG**: Sangiovese 90%, Canaiolo 10% (160.000 bottiglie)
- **Toscana Rosso IGT**: Merlot 100% (10.000 bottiglie)
- **Toscana Rosso IGT**: Sangiovese 100% (5.000 bottiglie)
- **Toscana Bianco IGT**: Trebbiano, Chardonnay (8.000 bottiglie)
- **Toscana Bianco IGT**: Vermentino 100% (5.000 bottiglie)
- **Toscana Rosé IGT**: Sangiovese 100% (2.000 bottiglie)
- **Vinsanto del Chianti DOC**: Trebbiano, Malvasia (7.000 bottiglie)

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































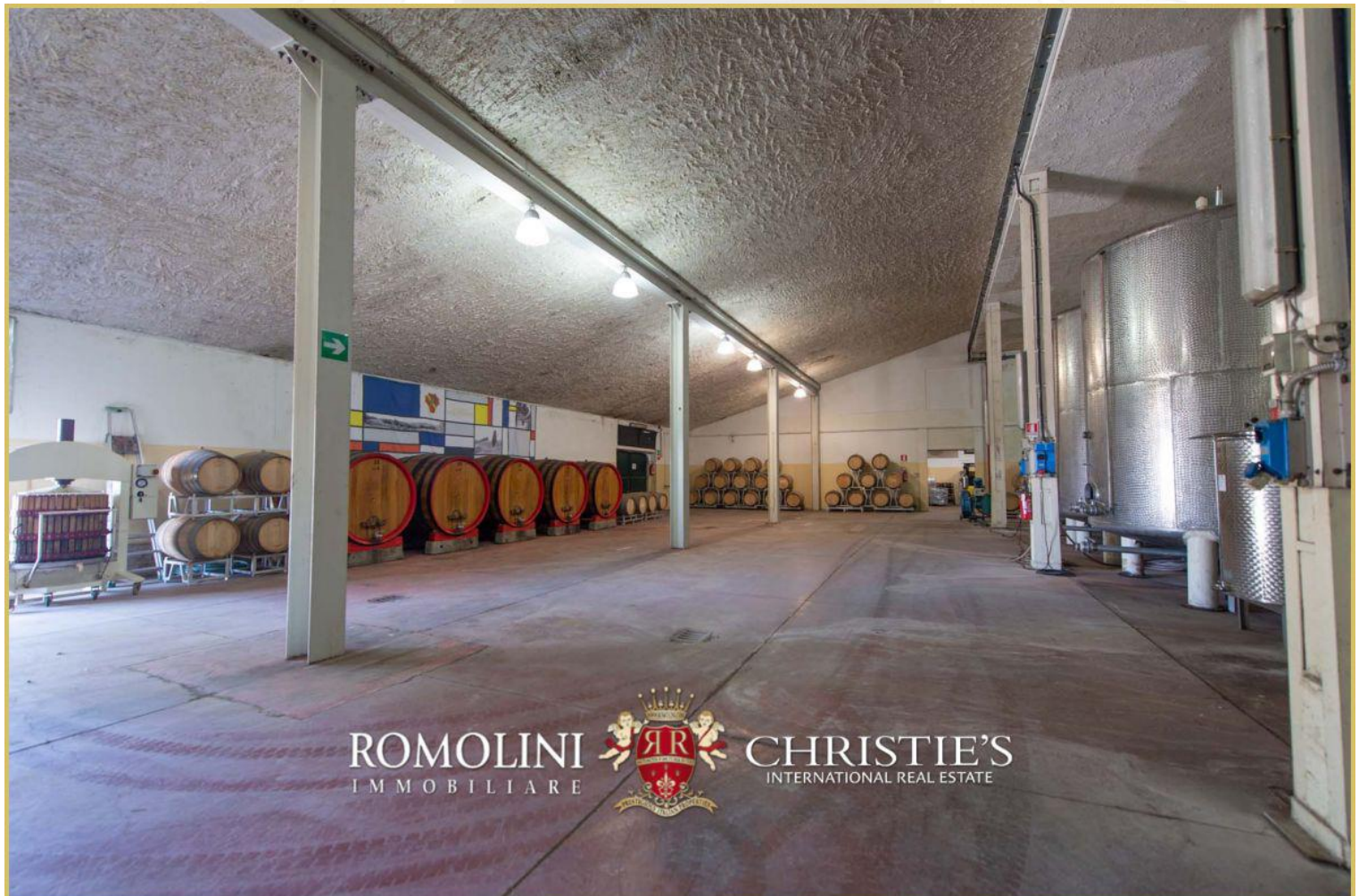




ROMOLINI
IMMOBILIARE



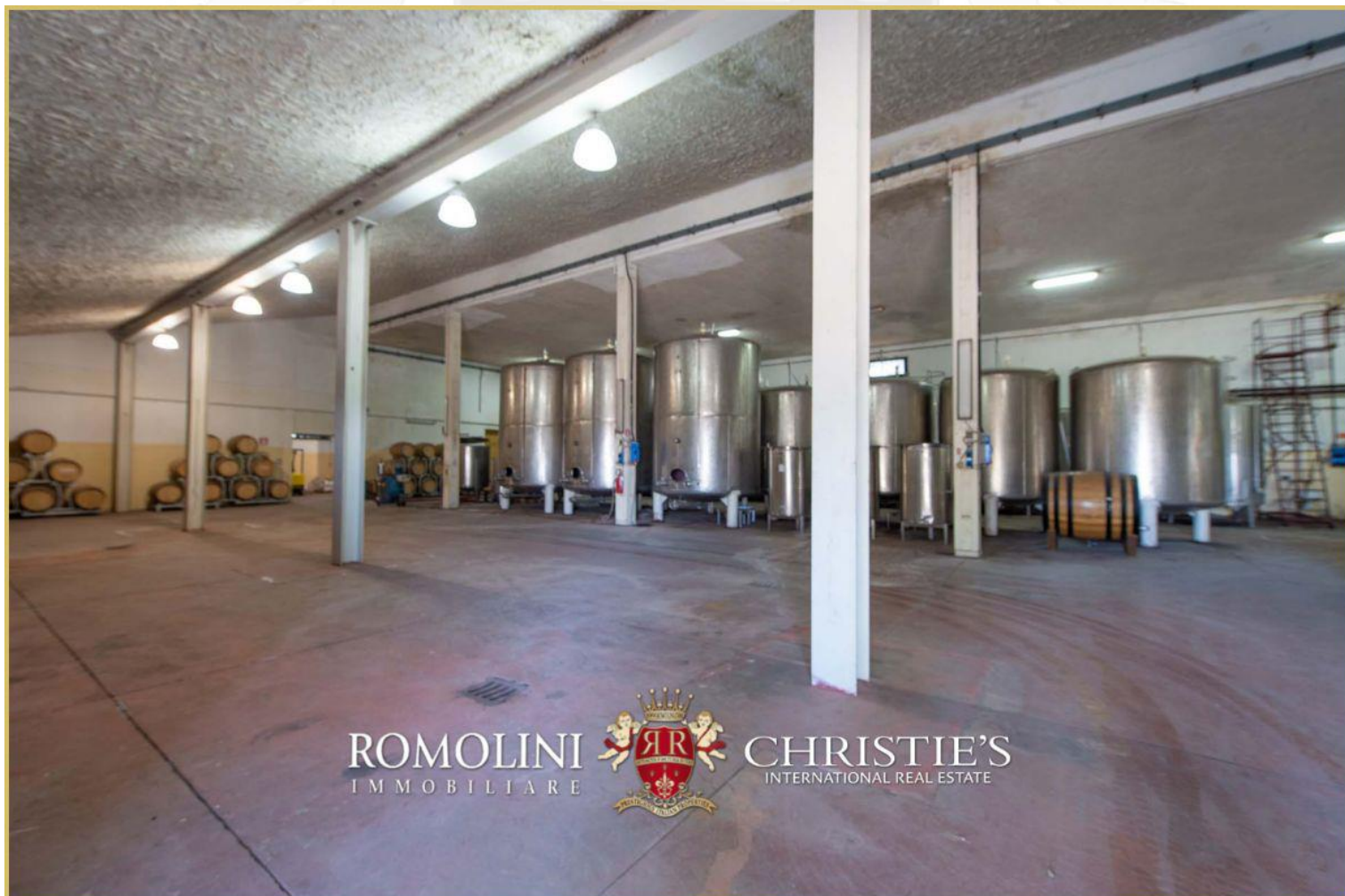
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

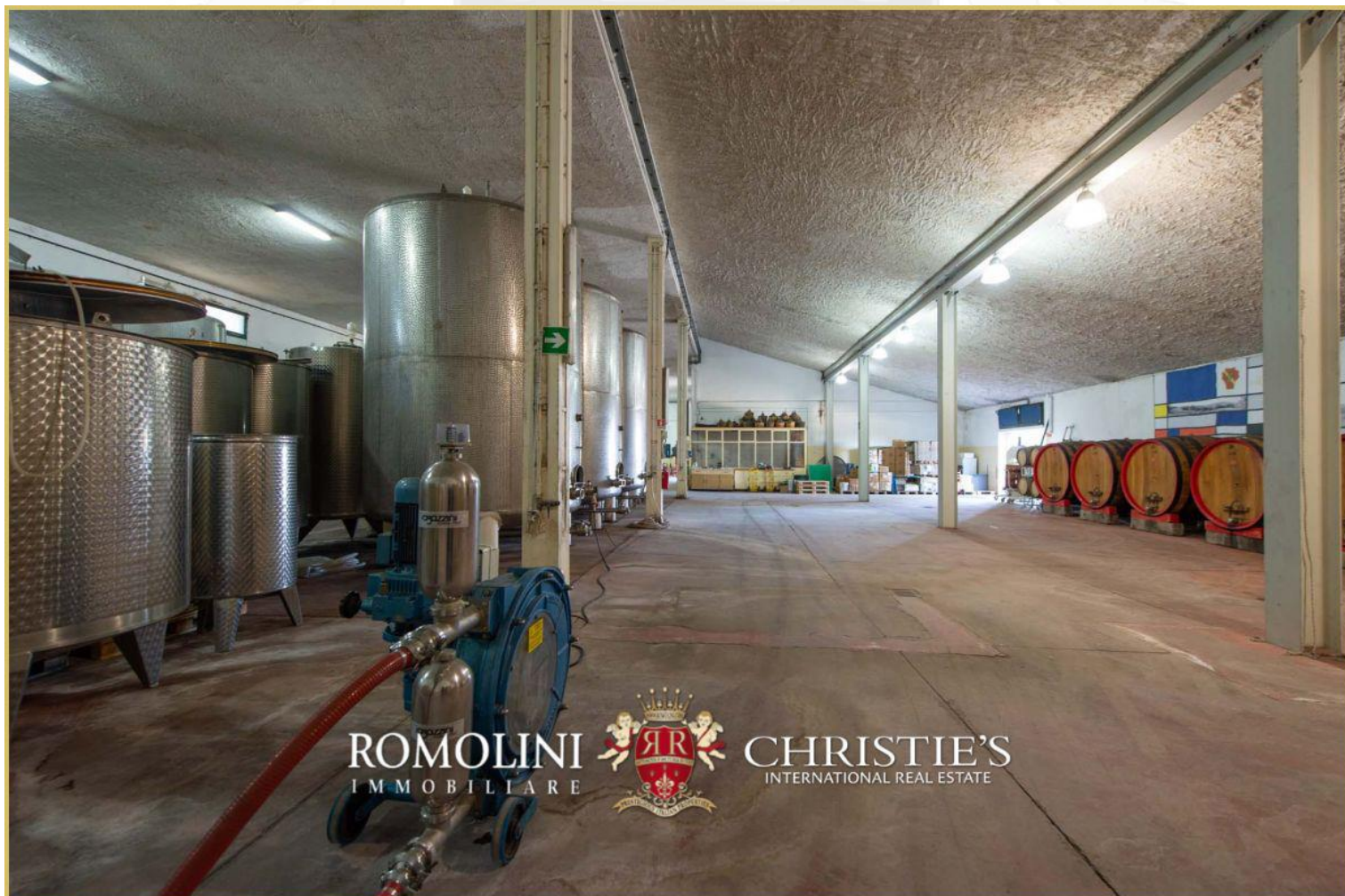


ROMOLINI
IMMOBILIARE



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