



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE  
ESTATE FORTUNA DUCUM  
ESTATE FORTUNA DUCUM  
ESTATE FORTUNA DUCUM

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Rif. 2397 – SAN CASCIANO ESTATE

## TENUTA CON VILLA PADRONALE E VIGNETO IN VENDITA NEL CHIANTI CLASSICO, TOSCANA

San Casciano in Val di Pesa – Firenze – Toscana

**VEDI SUL SITO**



**Superficie**  
1.706 mq

**Camere**  
16

**Bagni**  
14

**Terreno totale**  
41,9 ha

**Vigneto**  
24,8 ha

**Uva raccolta**  
2.000 q.li

**Oliveto**  
1.600 piante

**Olio**  
Fino a 1.600 kg

Sulle colline del Chianti Classico, a breve distanza da San Casciano in Val di Pesa e Firenze, tenuta di 41,9 ettari con vigneto (24,8 ha), oliveto (6,1 ha) e villa padronale. La proprietà si concentra sulla produzione di uve (con possibilità di creare una cantina di vinificazione negli edifici da ristrutturare) e olio di oliva, ma si potrebbe anche pensare a uno sviluppo in funzione turistico-ricettiva dell'azienda ristrutturando la villa padronale e i relativi annessi.



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2397 – SAN CASCIANO ESTATE

**TIPOLOGIA:** tenuta con vigneti e villa padronale

**CONDIZIONI:** abitabile (villa), da ristrutturare (edifici agricoli)

**POSIZIONE:** collinare, molto panoramica

**ACCESSO:** ottimo, strada asfaltata

**SUPERFICI INTERNE:** 1.706 metri quadrati

**CAMERE:** 16

**BAGNI:** 14

**ANNESSI:** dependance, limonaia, edifici agricoli

**CARATTERISTICHE:** villa signorile, muri in pietra e mattoni, travi in legno, soffitti cassettonati, affreschi originali, pavimenti in cotto originali e graniglia, ascensore, torri, potenziale di sviluppo per attività turistico-ricettiva, giardino all'italiana, parco privato, cortile, vigneto Chianti Classico DOCG, oliveto

**TERRENO:** 41,9 ettari

**VIGNETO:** 24,8 ettari

**UVA RACCOLTA:** fino a 2.000 q.li / anno

**POTENZIALE PRODUTTIVO:** fino a 170.000 bottiglie / anno

**OLIVETO:** 6,1 ettari (1.600 piante)

**PRODUZIONE DI OLIO:** fino a 1.600 kg / anno

**ELETTRICITÀ:** già collegata

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

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** gas naturale

**RISCALDAMENTO:** radiatori

## CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (700m; 2'), San Casciano in Val di Pesa (6km; 10'), Greve in Chianti (13km; 15'), Radda in Chianti (25km; 35'), Firenze (32km; 30'), Colle di Val d'Elsa (33km; 30'), San Gimignano (38km; 45'), Monteriggioni (40km; 40'), Montevarchi (46km; 1h), Siena (56km; 50'), Volterra (59km; 1h), Pisa (83km; 1h 10'), Arezzo (89km; 1h 10'), Montalcino (94km; 1h 25'), Pienza (108km; 1h 45'), Montepulciano (117km; 1h 30')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (40km; 35'), Pisa G. Galilei (80km; 1h), Bologna G. Marconi (119km; 1h 25'), Grosseto C. Baccarini (130km; 1h 40'), Perugia San Francesco (169km; 2h), Roma Ciampino (300km; 3h 20'), Roma Fiumicino (316km; 3h 20')



**ROMOLINI**  
IMMOBILIARE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## SAN CASCIANO ESTATE

Sulle **colline del Chianti Classico**, a breve distanza da **San Casciano in Val di Pesa e Firenze**, **tenuta di 41,9 ettari** con **vigneto** (24,8 ha), **oliveto** (6,1 ha) e **villa padronale**. La proprietà si concentra sulla produzione di uve (con possibilità di creare una cantina di vinificazione negli edifici da ristrutturare) e olio di oliva, ma si potrebbe anche pensare a uno sviluppo in funzione turistico-ricettiva dell'azienda ristrutturando la villa padronale e i relativi annessi. I servizi sono tutti disponibili nel paese in cui si trova la villa (100 m, anche a piedi) e dalla proprietà si possono raggiungere le città d'arte più note della **Toscana** in poco più di un'ora (Firenze, San Gimignano, Monteriggioni, Siena, Pisa, Montalcino...)

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa padronale** (1.033 mq, 7 camere e 7 bagni) si trova ai margini di un piccolo paese ed è un tipico edificio signorile toscano caratterizzato da due torri e da un bel parco sul retro. I piani superiori sono collegati da un comodo ascensore.

- **Piano seminterrato:** cantine storiche della villa, orciera con deposito per l'olio e vendita diretta, garage con accesso diretto dalla piazza del paese;
- **Piano terra:** uffici aziendali con due bagni e archivio, ingresso principale dalla corte privata, cucina, sala da pranzo, sala lettura e bagno di servizio;
- **Piano primo:** sette camere, quattro bagni e ampio soggiorno.
- **Piano secondo:** due camere ottenute nelle due torrette della villa, entrambe con una bellissima vista panoramica sulle colline circostanti.

Accanto alla villa si trovano anche due abitazioni di servizio, poste al primo piano di due edifici con accesso dal parcheggio privato della villa.

- **Dependance N°1** (75 mq, 2 camere e 2 bagni): ingresso su cucina, soggiorno, sala da pranzo, due camere e due bagni;
- **Dependance N°2** (110 mq, 3 camere e 2 bagni): ingresso, cucina, soggiorno con zona pranzo, tre camere e due bagni.

La **ex limonaia** (88 mq) è invece un edificio indipendente, su un solo piano, costituito da due grandi locali attualmente adibiti a magazzino ma potenzialmente convertibili in soggiorni e/o sale giochi per gli ospiti.

Il **centro aziendale** si trova a qualche centinaio di metri dalla villa padronale e si compone di tre edifici da ristrutturare che includono una **casa colonica** (300 mq, 4 camere e 3 bagni), un'**officina per i mezzi** (50 mq) e una **tettoia** per mettere al riparo le attrezzature (50 mq). La ristrutturazione degli edifici permetterebbe di creare una cantina di vinificazione aziendale per lavorare le uve in proprio.

## ESTERNI

La tenuta, nella sua interezza, copre una superficie di circa **41,9 ettari** adagiati sulle dolci colline del **Chianti**. La proprietà è divisa essenzialmente in due blocchi, posti a circa 2 km di distanza uno dall'altro. La prima porzione dell'azienda include la villa padronale (con il suo parco di 5.050 ha, parte del quale destinato a oliveto), il centro aziendale e una piccola parte dei terreni agricoli. La seconda è invece costituita da soli terreni e si trova a nord rispetto al precedente blocco.

È importante ricordare che l'intera azienda in conversione biologica da agosto 2021 e tale processo di transizione dovrebbe concludersi attorno ad agosto 2024.

Colonna portante dell'azienda è il **vigneto Chianti Classico DOCG** (24,8 ha) composto di varietà Sangiovese, Merlot e Cabernet Sauvignon con impianti che vanno dal 1965 al 2007. La proprietà non dispone di una cantina di vinificazione e pertanto si occupa solamente della raccolta delle uve

(fino a 2.000 q.li l'anno per la denominazione IGT, che scendono a 1.850 q.li per il Chianti Classico DOCG) che vengono poi venduta a un'azienda esterna che si occupa dell'intero processo di vinificazione. Convertendo il centro aziendale in cantina si potrebbe però raggiungere un volume produttivo di circa **170.000 bottiglie/anno**.

A fianco del vigneto si trova un **oliveto** (6,1 ha) con 1.600 piante che permettono di produrre tra i 1.200 e i 1.600 kg di ottimo olio extravergine di oliva l'anno, che viene poi commercializzato direttamente alla proprietà. L'azienda conduce anche un oliveto in affitto (circa 3,0 ha) che non è incluso nella vendita ma per il quale si potrebbe negoziare un nuovo contratto di affitto. In annate particolarmente buone (come il 2020 ad esempio) la produzione è arrivata a sfiorare i 4.000 kg di olio.

La rimanente superficie dell'azienda (circa 10,6 ha) è invece coperta da terreni agricoli inutilizzati, piccole aree di seminativo adatte all'impianto di nuove vigne e boschi misti che fungono prevalentemente da divisione tra la proprietà e i confinanti.

### MAPPA DELLA TENUTA







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  CHRISTIE'S  
IMMOBILIARE INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  CHRISTIE'S  
IMMOBILIARE 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



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



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





ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  CHRISTIE'S  
IMMOBILIARE INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  CHRISTIE'S  
IMMOBILIARE 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 CHRISTIE'S  
IMMOBILIARE INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI CHRISTIE'S  
IMMOBILIARE 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





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



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



ROMOLINI  CHRISTIE'S  
IMMOBILIARE INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  CHRISTIE'S  
IMMOBILIARE 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  CHRISTIE'S  
IMMOBILIARE INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  CHRISTIE'S  
IMMOBILIARE 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)