



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Rif. 2399 – **TENUTA SAN DONATO**

AZIENDA AGRICOLA VITIVINICOLA CON 25,8 HA DI VIGNETO IN VENDITA NEL CHIANTI CLASSICO

Greve in Chianti – Firenze – Toscana

VEDI SUL SITO



Superficie
1.040 mq

Camere
6

Bagni
4

Terreno totale
45,3 ha

Vigneto
25,8 ha

Bottiglie
180.000 max

Sulle colline del Chianti Classico, non lontano da Greve, azienda agricola vitivinicola di 45,3 ettari in vendita. La proprietà si compone di un casale rustico e di una grade cantina di vinificazione con potenziale per circa 180.000 bottiglie di vino l'anno. Il vigneto (25,8 ha) è interamente registrato a Chianti Classico D.O.C.G. e potrebbe essere ulteriormente espanso convertendo i seminativi in azienda (oltre 15 ha).

© 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: 2399 – TENUTA SAN DONATO

TIPOLOGIA: azienda agricola vitivinicola

CONDIZIONI: buono stato

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: strada bianca (800 m)

SUPERFICI INTERNE: 1.040 metri quadrati

VANI: 17

CAMERE: 6

BAGNI: 4

ANNESSI: cantina di vinificazione, fienile

CARATTERISTICHE: muri in pietra, travi in legno, pavimenti in cotto, infissi in legno, camini, loggiato, cantina di vinificazione, vigneto Chianti Classico DOCG, possibilità di allevare cavalli

TERRENO TOTALE: 45,3 ettari

VIGNETO: 25,8 ettari

POTENZIALE PRODUTTIVO: fino a 180.000 bottiglie / anno

GIARDINO: sì, attorno al casale

PISCINA: no, ma possibile

ELETTRICITÀ: già collegato

ACQUA: rete idrica comunale + pozzo privato

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (1km; 2'), Greve in Chianti (9km; 15'), San Casciano in Val di Pesa (18km; 25'), Firenze (20km; 35'), Gaiole in Chianti (38km; 50'), San Gimignano (47km; 55'), Monteriggioni (49km; 50'), Siena (65km; 1h), Volterra (68km; 1h 15'), Lucca (98km; 1h 20'), Pisa (101km; 1h 30'), Cortona (113km; 1h 35'), Forte dei Marmi (127km; 1h 35')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (37km; 40'), Pisa G. Galilei (98km; 1h 20'), Bologna G. Marconi (119km; 1h 30'), Grosseto C. Baccarini (135km; 1h 50'), Perugia San Francesco (157km; 2h 10'), Forlì L. Riforma (199km; 2h 15'), Roma Ciampino (284km; 3h 10'), Roma Fiumicino (300km; 3h 15')

© 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 SAN DONATO

Sulle **colline del Chianti Classico**, non lontano da **Greve**, **azienda agricola vitivinicola** di **45,3 ettari** in vendita. La proprietà si compone di un **casale rustico** e di una grade **cantina di vinificazione** con potenziale per circa 180.000 bottiglie di vino l'anno. Il vigneto (25,8 ha) è interamente registrato a **Chianti Classico DCG** e potrebbe essere ulteriormente espanso convertendo i seminativi in azienda (oltre 15 ha).

La proprietà è anche dotata di un notevole potenziale di sviluppo ricettivo, grazie alla presenza di due appartamenti e una location molto tranquilla. Inoltre, il terreno libero dell'azienda potrebbe essere molto adatto per i cavalli con possibilità di mettere in piedi un piccolo maneggio.

I servizi di base sono disponibili nel vicino paese (1km; 2'), raggiungibile anche a piedi, mentre un supermercato è disponibile poco più lontano (6km; 10'). In meno di un'ora, attraversando i suggestivi paesaggi del Chianti, si può anche raggiungere il centro storico di **Firenze** verso nord.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **casale** (350 mq, 6 camere e 4 bagni) si trova in cima alla collina, raggiungibile tramite un viale che attraversa i vigneti della proprietà. Strutturato su due piani, l'edificio è diviso in due unità abitative oltre a due comodi magazzini al piano terra con accessi indipendenti.

- **Appartamento padronale** (200 mq, piano terra e primo): ingresso, soggiorno con bagno di servizio, grande sala da pranzo con camino e cucina al piano inferiore; quattro camere e due bagni al piano superiore;
- **Appartamento per gli ospiti** (75 mq, piano primo): ingresso, sala da pranzo con cucina a vista, ripostiglio, due camere e bagno.

Accanto al casale si trova il vecchio **fienile** (65 mq), un edificio in pietra composto di due grandi locali di stoccaggio e due ripostigli laterali.

La **cantina di vinificazione** (625 mq) si trova a lato del casale, dotata del proprio piazzale di manovra per le operazioni di carico e scarico. L'edificio è diviso in due grandi aree, una delle quali utilizzabile anche come ricovero per i mezzi e le attrezzature.

ESTERNI

L'azienda copre, nella sua interezza, circa **45,3 ettari di terreno** adagiati sulle dolci colline del Chianti. Attorno al casale si stende un piccolo giardino (4.750 mq) con aree parcheggio e piazzale di manovra per la cantina.

Colonna portante della proprietà è senza dubbio il **vigneto Chianti Classico DCG**, distribuito in vari appezzamenti che circondano gli edifici:

- **Superficie vitata**: 25,8516 ettari
- **Varietà dei vigneti**: Sangiovese (85%), Ancellotta (9%), Colorino (3%), Cabernet Sauvignon (2%), Merlot (1%)
- **Giacitura**: 215 – 340 m slm
- **Anni d'impianto**: 1991 – 2018
- **Sistema di coltura**: cordone speronato (3.800 viti / ha)
- **Uva raccolta**: 1.170 q.li / anno
- **Potenziale produttivo**: fino a 180.000 bottiglie / anno

A seguire, l'azienda può anche contare su 15,5 ha di seminativi che potrebbero essere facilmente lavorati per l'impianto di nuove vigne che andrebbero ad incrementare notevolmente il potenziale produttivo dell'azienda. I pascoli (3,1 ha), con pendenze molto limitate, sono invece adatti se si fosse interessati a uno sviluppo dell'azienda con l'aggiunta di un piccolo maneggio per gli ospiti.



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

MAPPA DELL'AZIENDA



© 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











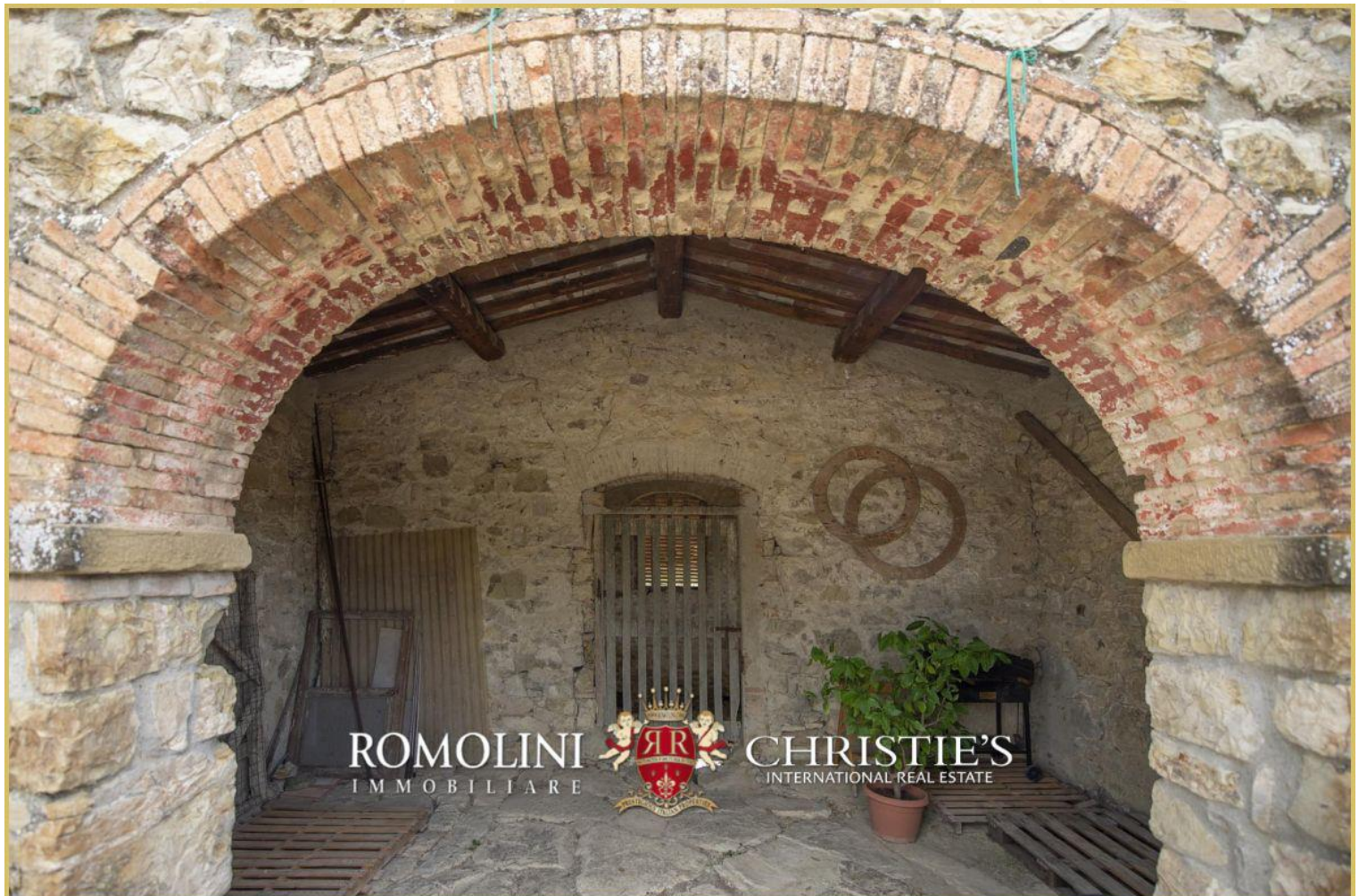
































ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

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