

Rif. 2400 – **TODI BOUTIQUE WINERY**

PICCOLA AZIENDA VITIVINICOLA CON 2,4 HA DI VIGNETO IN VENDITA A TODI, UMBRIA

Todi – Perugia – Umbria

[VEDI SUL SITO](#)

 Superficie
 1.405 mq

 Camere
 9

 Bagni
 9

 Piscina
 10 x 5 m

 Terreno totale
 5,0 ha

 Vigneto IGT
 2,4 ha

 Bottiglie di vino
 15.000 max

Sulle colline dell'Umbria, non lontano dal borgo medievale di Todi, piccola azienda agricola vitivinicola in vendita. La proprietà si compone di tre nuclei che ospitano rispettivamente due casali, la cantina di vinificazione e un grande capannone per un totale di 1.405 mq. La cantina è attrezzata per la vinificazione e sfrutta i 2,3 ha di vigneto per la produzione di ottimi vini IGT. Rimane comunque possibile lo sviluppo turistico-ricettivo della proprietà.



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2400 – TODI BOUTIQUE WINERY

TIPOLOGIA: azienda agricola vitivinicola

CONDIZIONI: ristrutturato

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: strada bianca (250 m)

SUPERFICI INTERNE: 1.405 metri quadrati

VANI: 16

CAMERE: 9

BAGNI: 9

ANNESSI: vari edifici residenziali e agricoli

CARATTERISTICHE: muri in pietra, pavimenti in cotto, travi in legno, camini originali, portico, terrazzo panoramico, cantina di vinificazione, capannone, rudere da ricostruire, vigneto IGT

TERRENO TOTALE: 5,0 ettari

VIGNETO: 2,4 ettari

PRODUZIONE DI VINO: ~ 15.000 bottiglie / anno

GIARDINO: sì, attorno agli edifici

PISCINA: 10 x 5 m

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale + pozzo privato

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (1km; 2'), Marsciano (7km; 10'), Todi (15km; 20'), Deruta (19km; 20'), Perugia (38km; 35'), Orvieto (46km; 55'), Terni (51km; 40'), Castiglion del Lago (52km; 1h), Spoleto (53km; 55'), Assisi (53km; 45'), Bolsena (60km; 1h 5'), Cortona (83km; 1h 10'), Città di Castello (86km; 1h), Sansepolcro (101km; 1h 10'), Pienza (114km; 1h 40'), Jesi (130km; 1h 50'), Montalcino (134km; 1h 55'), Roma (142km; 1h 55'), Siena (142km; 1h 45'), Firenze (188km; 2h 35')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (38km; 35'), Ancona R. Sanzio (143km; 1h 50'), Roma Ciampino (154km; 1h 50'), Roma Fiumicino (170km; 1h 55'), Rimini F. Fellini (199km; 2h 40'), Firenze A. Vespucci (202km; 2h 15'), Pisa G. Galilei (263km; 3h), Bologna G. Marconi (284km; 3h 5')

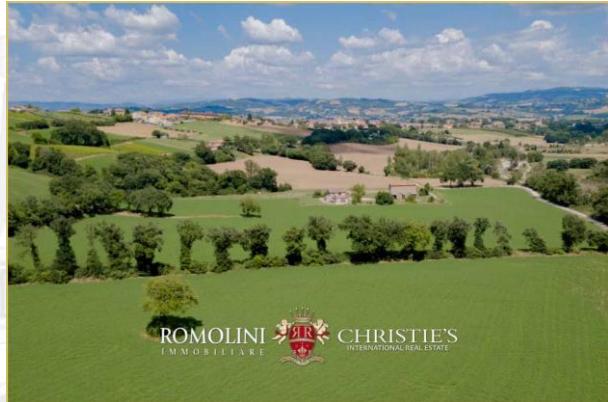


ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

TODI BOUTIQUE WINERY

Sulle colline dell'**Umbria**, non lontano dal borgo medievale di **Todi**, **piccola azienda agricola vitivinicola** in vendita. La proprietà si compone di tre nuclei che ospitano rispettivamente due casali, la cantina di vinificazione e un grande capannone per un totale di 1.405 mq. La cantina è attrezzata per la vinificazione e sfrutta i **2,3 ha di vigneto** per la produzione di ottimi **vini IGT**. Rimane comunque possibile lo sviluppo turistico-ricettivo della proprietà.



I servizi di base sono disponibili nel vicino paese (1km; 2') e sono potenzialmente raggiungibili anche a piedi, mentre il borgo medievale di Todi, vera e propria perla della storia umbra, è a circa 15 km di strada. La posizione centrale della proprietà permette in ogni caso di raggiungere molti dei centri di Toscana e Umbria in meno di due ore (Deruta, Perugia, Orvieto, Cortona, Assisi, Pienza...). Anche Roma è a circa due ore di auto.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il casale padronale (319 mq, 5 camere e 5 bagni) è un edificio in pietra e mattoni strutturato su due piani. Il livello inferiore ospita un grande soggiorno open space con zona pranzo, la cucina, un piccolo ingresso e un ripostiglio sul retro con annesso bagno di servizio. Dal soggiorno si esce poi su un bel portico con forno, molto adatto per cene e pranzi all'aria aperta.

Tramite scala interna o esterna si arriva poi al piano superiore, che è invece destinato interamente a zona notte: qui troviamo tre camere con bagno en-suite e due camere con bagno condiviso. La possibilità di accesso indipendente dall'esterno rende le camere adatte per una destinazione turistico-ricettiva della struttura.



A breve distanza dal casale si trova l'**abitazione del custode** (123 mq, 2 camere e 1 bagno), strutturata su due livelli. Il piano terra è occupato da due grandi locali di deposito/cantina. Il piano primo, raggiungibile tramite scala esterna, ospita la casa vera e propria composta di soggiorno, cucina, due camere e bagno.

© 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

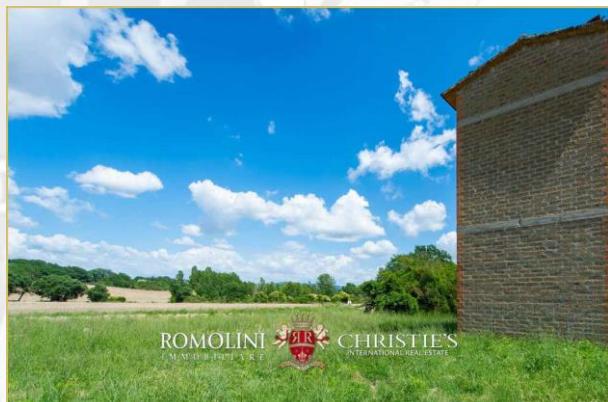
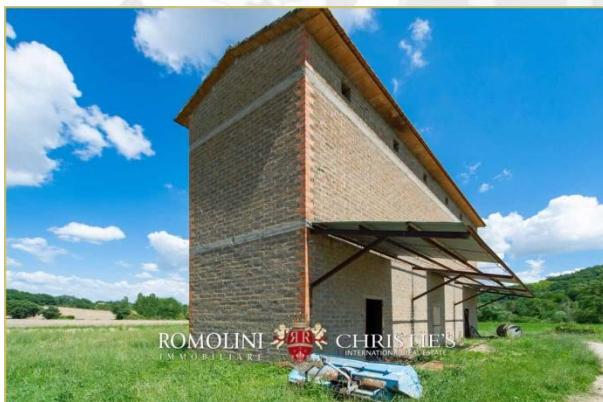


Proseguendo la strada dal casale si arriva al centro aziendale vero e proprio.

L'edificio principale è la **cantina di vinificazione** (195 mq, 1 bagno) dotata di zona di lavorazione delle uve, barriques per l'invecchiamento, locale di stoccaggio e zona di servizio per i dipendenti. Al piano superiore dell'edificio si trova invece un **appartamento** (110 mq, 2 camere e 2 bagni) composto di soggiorno, sala da pranzo con cucinotto e grande terrazza (40 mq), due camere e due bagni.



Non lontano dalla cantina si trova poi il vecchio **essiccatoio** (63 mq) non più in uso. La volumetria delle vecchie **stalle per gli animali** (25 mq), ormai demolite e non più visibili, è utilizzabile per ricostruire l'edificio o espandere quelli già esistenti.



L'ultimo podere ospita invece un **grande capannone agricolo** (570 mq), in passato usato come seccatoio e oggi ideale come rimessa veicoli e/o attrezzi.

Sul fronte nord della proprietà, accanto ai vigneti, si trova la **rovina** di un vecchio casale, non più esistente, che potrebbe essere ricostruito seguendo la volumetria originale.

ESTERNI

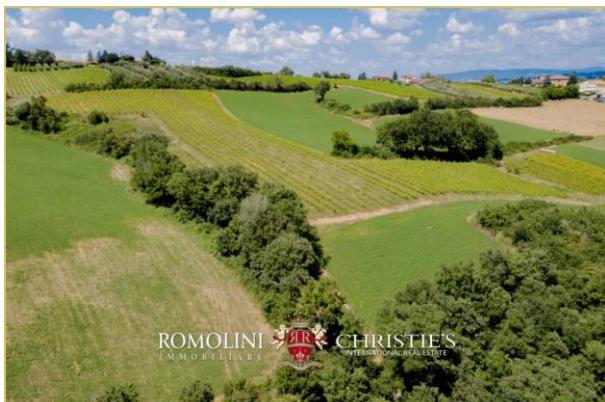
L'azienda copre, nella sua interezza, circa **5,0 ettari di terreno** distribuiti sulle dolci colline di Todi. Attorno ai casali il terreno è lavorato a giardino (circa 6.340 mq tra i vari edifici) con piante ornamentale e alberi ombreggianti.

Cuore dell'azienda è il **vigneto IGT** (2,3824 ha) composto in prevalenza di varietà bianche e capaci di produrre circa 15.000 bottiglie preferendo la qualità alla quantità. Le viti sono comunque piantate in terre che ricadono all'interno delle due denominazioni Todi DOC e Colli Perugini DOC, alle quali si potrebbe richiedere l'iscrizione per aumentare il prestigio dei vini (che sono già comunque di ottima qualità).



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



Il rimanente terreno è occupato da **seminativi** (1,6 ha parzialmente alberati) che potrebbero essere usati per impiantare nuove vigne e incrementare la produzione di vino. Solo piccole porzioni dell'azienda sono registrate a bosco (3.890 mq) e non utilizzabili per scopi agricoli.

DETTAGLI SULLA PRODUZIONE DI VINO

- **Superficie vitata:** 2,3824 ettari
- **Varietà dei vigneti:** Sauvignon Blanc, Viognier, Incrocio Manzoni, Syrah
- **Giacitura ed esposizione:** 210 – 250 m slm (sud-ovest)
- **Sistema di coltura:** cordone speronato (4.500 – 5.000 viti / ha)
- **Composizione del terreno:** sabbioso-argilloso
- **Produzione:** 15.000 bottiglie / anno

MAPPA DELL'AZIENDA







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  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  CHRISTIE'S
IMMOBILIARE 





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  CHRISTIE'S
IMMOBILIARE INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  CHRISTIE'S
IMMOBILIARE 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

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