

Rif. 2467 – MONTONE WINE ESTATE

www.romolini.com/it/2467

AZIENDA VITVINICOLA BIOLOGICA IN VENDITA SULLE COLLINE DELL'UMBRIA, MONTONE

Montone – Perugia – Umbria

VEDI SUL SITO


Superficie
 1.180 mq

Camere
 Fino a 7

Bagni
 Fino a 5

Terreno totale
 45,4 ha

Vigneto
 5,4 ha

Bottiglie
 14.500

Oliveto
 828 piante

Olio
 7.000 kg

Sulle colline dell'Umbria, non lontano dal confine con la Toscana, azienda vitivinicola biologica in vendita. La proprietà include 4,5 ha di vigneto IGT (con potenziale produttivo di 95.000 bottiglie di vino l'anno), 878 piante di ulivo e un bosco con 2,0 ha di tartufaia. A livello di edifici troviamo invece il centro aziendale (700 mq) e un casale da ristrutturare (480 mq), oltre al progetto per la costruzione di una cantina di vinificazione.



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2467 – MONTONE WINE ESTATE

TIPOLOGIA: azienda vitivinicola biologica

CONDIZIONI: parzialmente ristrutturato

POSIZIONE: collinare, molto panoramica

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 1.180 metri quadrati

VANI: 12

CAMERE: fino a 7

BAGNI: fino a 5

ANNESI: fienile

CARATTERISTICHE: muri in pietra, travi in legno, edificio moderno, progetto di ristrutturazione per il casale, possibilità di realizzare una cantina di vinificazione privata, vista sul centro storico di Montone, vigneto IGT, oliveto, tartufaia

TERRENO TOTALE: 45,4 ettari

VIGNETO: 5,4 ettari

PRODUZIONE DI VINO: 15.000 bottiglie (fino a 95.000) / anno

OLIVETO: 2,0 ettari (828 piante)

PRODUZIONE DI OLIO: fino a 7.000 kg / anno

GIARDINO: sì, da recuperare

PISCINA: no, ma possibile

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale + pozzo privato

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

Montone (3km; 5'), Umbertide (7km; 10'), Città di Castello (25km; 20'), Monte Santa Maria Tiberina (27km; 30'), Sansepolcro (38km; 30'), Gubbio (38km; 35'), Perugia (40km; 35'), Anghiari (45km; 35'), Cortona (46km; 55'), Passignano sul Trasimeno (49km; 40'), Assisi (56km; 45'), Siena (130km; 1h 40'), Firenze (138km; 2h), Roma (208km; 2h 30')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (39km; 30'), Ancona R. Sanzio (144km; 1h 40'), Firenze A. Vespucci (154km; 1h 55'), Bologna G. Marconi (213km; 2h 25'), Pisa G. Galilei (215km; 2h 40'), Roma Ciampino (221km; 2h 35'), Roma Fiumicino (235km; 2h 30')

© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.

Piazza Torre di Berta n. 4, 52037 Sansepolcro (AR), Italia

Tel: +39 0575 788 948 – Mail: info@romolini.com

MONTONE WINE ESTATE

Sulle colline dell'**Umbria**, non lontano dal confine con la **Toscana**, **azienda vitivinicola biologica** in vendita. La proprietà include **4,5 ha di vigneto IGT** (con potenziale produttivo di **95.000 bottiglie di vino l'anno**), **878 piante di ulivo** e un bosco con **2,0 ha di tartufaia**. A livello di edifici troviamo invece il centro aziendale (700 mq) e un casale da ristrutturare (480 mq), oltre al progetto per la costruzione di una **cantina di vinificazione**.



I servizi sono disponibili nel grazioso borgo medievale di **Montone** (3km; 5'), visibile dalla proprietà in cima alla collina, o nel paese di Umbertide (10') scendendo verso la **Valtiberina**. La **superstrada E45** permette poi di muoversi per gran parte dell'Umbria e raggiungere la Toscana in circa mezz'ora.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **centro aziendale** (700 mq) è un moderno edificio, realizzato seguendo tutte le norme antisismiche e di efficientamento energetico, che include una zona degustazione per i prodotti, depositi per vino e olio e grande sala conferenze con 40 posti a sedere.



A monte rispetto al fabbricato aziendale si trova un grande **casale rustico** (400 mq, fino a 7 camere e 5 bagni) con **fienile** (80 mq), entrambi in rovina. Esiste tuttavia un progetto di ristrutturazione già approvato che permetterebbe di convertire entrambi i fabbricati in civile abitazione.

È anche consentita l'espansione del fabbricato principale per circa 100 mq fuori terra. La posizione del casale, al margine di un pianoro, permetterebbe inoltre la creazione di un grande spazio finestrato seminterrato (fino a 150 mq) con vista sul centro storico di Montone.

Il progetto attuale prevede la divisione del casale in due appartamenti indipendenti, uno più grande da destinare agli ospiti e uno più piccolo che potrebbe essere usato come casa privata dai proprietari o dai custodi:

- **App. principale:** grande soggiorno con zona pranzo, cucina abitabile, salottino, due camere con bagno en-suite e quattro camere con due bagni condivisi al piano superiore;
- **App. proprietari/custodi:** soggiorno con cucina a vista, camera e bagno.

È attualmente in progetto anche la realizzazione di una **cantina di vinificazione privata** (266 mq), per la quale sono già stati ottenuti i permessi. L'edificio andrebbe a ospitare la zona di vinificazione con barricaia per l'invecchiamento, magazzino per i prodotti finiti e un angolo espositivo.

ESTERNI E PRODUZIONE DI VINO

L'azienda copre, nella sua interezza, circa **45,4 ettari** di terra posti in leggera collina.

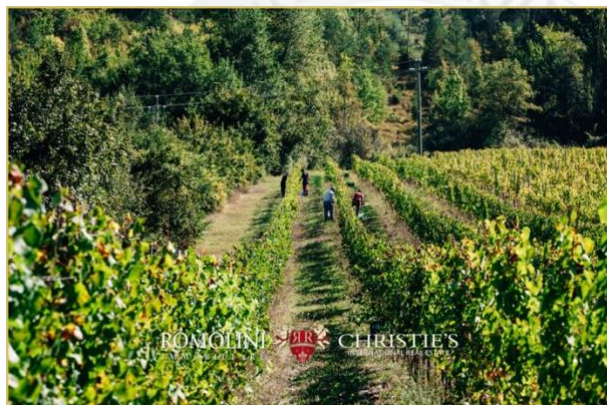


Il **vigneto** (5,4 ha) è stato impiantato in tre fasi distinte, negli anni 2007, 2010 e 2017, e sono costituiti da varietà Chardonnay (32%), Pinot Nero (23%), Syrah (22%), Friulano (14%) e Viognier (9%). I terreni dove sono state piantate le viti sono molto diversi tra loro e spaziano da sabbioso (Syrah) a sabbie con molto scheletro (Chardonnay, Pinot Nero) e argille molto compatte (Chardonnay, Friulano). Il fattore importante, condiviso da tutti i terreni, è la grande presenza di calcare che conferisce ai prodotti un'importante mineralità. L'orientamento dei vigneti è ovest/sud-ovest con ottima esposizione alla luce solare e una forte escursione termica giorno/notte.

L'azienda produce al momento quattro vini, tutti in purezza:

- **Umbria Rosso IGT:** Syrah 100% (fino a 3.660 bottiglie)
- **Umbria Rosso IGT:** Pinot Nero 100% (fino a 3.000 bottiglie)
- **Umbria Bianco IGT:** Friulano 100% (fino a 4.500 bottiglie)
- **Umbria Bianco IGT:** Chardonnay 100% (fino a 3.500 bottiglie)

L'azienda, per preservare la qualità dei vini prodotti, si è posta come limite di resa quello degli 80 q.li di uva per ettaro, ma il disciplinare per i vini Umbria IGT permetterebbe di raggiungere rese molto più alte (140 q.li per Syrah e Pinot Nero, 160 q.li per Chardonnay e 180 q.li per Friulano).





ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

L'azienda dispone anche di un **oliveto** (2,0 ha) con **828 alberi** piantati tra il 2007 e il 2010. Le varietà sono quelle permesse dal disciplinare **Umbria Colli del Trasimeno DOP**, ovvero Frantoio, Leccino, Moraiola, Pendolino (in minima parte) e Dolce Agogia.

L'intera azienda opera in regime di agricoltura integrata volontaria, seguendo un rigido disciplinare regionale. I trattamenti consistono in miscele di rame e zolfo (secondo formulazioni che prevedono un residuo quasi nullo) e non sono ammessi in alcun modo diserbanti e concimi chimici. Anche in questo caso, i trattamenti vengono eseguiti esclusivamente in presenza di un elevato rischio di malattie, segnalato da centraline agrometeorologiche installate nel terreno.

La maggior parte dell'azienda (circa 28,0 ha) è coperta da boschi misti. Tra il 2008 e il 2010 sono state messe a dimora **due tartufaie** (circa 1,8 ha in totale) con 160 querce micorizzate. Oltre alla coltivazione della vite e dell'olivo, la zona è anche molto votata alla produzione di tartufo, con particolare focus su tartufo bianco (*Tuber magnatum*), nero pregiato (*Tuber melanosporum*), nero estivo (*Tuber aestivum*), brumale (*Tuber brumale*) e bianchetto (*Tuber albidum*).

Sono infine disponibili alcune aree di terreno libero (circa 9,6 ha) destinati a seminativi e pascoli ma molto adatti per l'impianto di nuove vigne (circa 3,0 ha aggiuntivi).



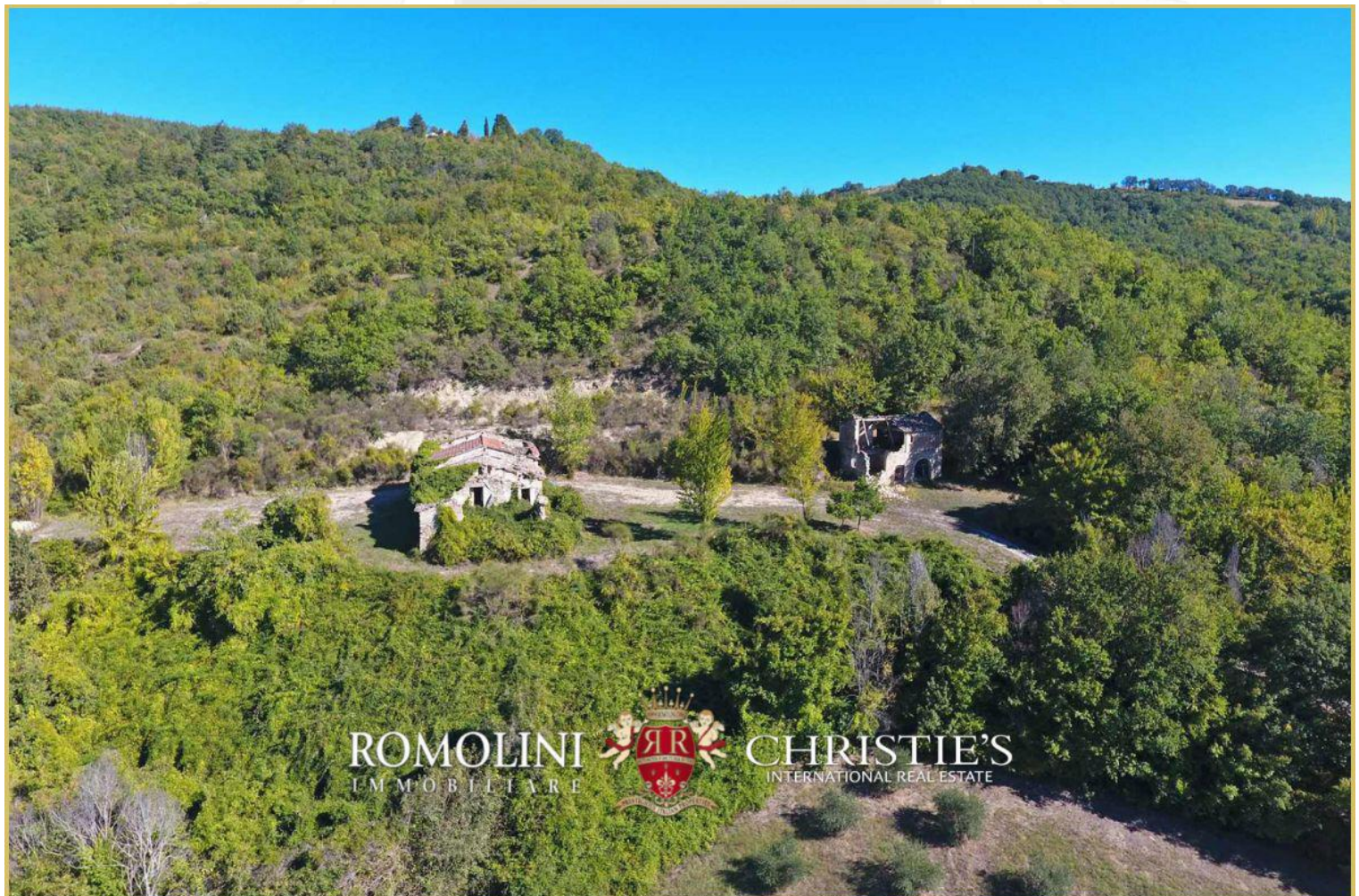




























ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

VENITE A TROVARCI
SU INSTAGRAM

VISITATE IL NOSTRO
CANALE YOUTUBE

AGENZIA ROMOLINI IMMOBILIARE S.R.L.

Piazza Torre di Berta n. 4

52037, Sansepolcro (AR), Toscana, Italia

(+39) 0575 788 948

www.romolini.com

info@romolini.com