



Rif. 2474 – **TENUTA SAN LEONARDO**

www.romolini.com/it/2474

AZIENDA VITIVINICOLA BIOLOGICA IN VENDITA IN MAREMMA, A VENTI MINUTI DAL MARE

Manciano – Grosseto – Toscana

VEDI SUL SITO



Superficie 647 mq	Camere 6	Bagni 6
Terreno totale 25,8 ha	Vigneto 9,6 ha	Bottiglie 85.000 max
Oliveto 1.000 piante	Olio 700 kg	

Sulle colline della Maremma, a venti minuti dal mare e non lontano dalle terme di Saturnia, azienda agricola vitivinicola biologica di 25,8 ha con vigneto Maremma DOC e piccolo agriturismo. La proprietà è operativa sia dal punto di vista turistico che da quello della produzione di vino con una cantina moderna che può produrre fino a 80.000 bottiglie di vino l'anno sfruttando i 9,6 ha di vigneto in azienda.



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2474 – TENUTA SAN LEONARDO

TIPOLOGIA: azienda vitivinicola biologica

CONDIZIONE: ottime

POSIZIONE: aperta e soleggiata

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 647 metri quadrati

VANI: 17

CAMERE: 6

BAGNI: 6

ANNESSI: cantina, dependance

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, travi in legno, pavimenti in cotto, grandi vetrate, terrazza panoramica, cantina di vinificazione, vigneto Maremma DOC, oliveto, conversione biologica in corso, giardino, impianto d'irrigazione, lago privato

ESTERNI: 25,8 ettari

VIGNETO: 9,6 ettari

PRODUZIONE DI VINO: fino a 85.000 bottiglie / anno

OLIVETO: 1.000 piante

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: no, ma possibile

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: pozzo privato

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: radiatori + aria condizionata

CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (8km; 10'), Manciano (12km; 15'), Magliano in Toscana (19km; 20'), Saturnia (23km; 35'), Scansano (30km; 35'), Pitigliano (31km; 40'), Talamone (34km; 35'), Porto Santo Stefano (35km; 35'), Sorano (39km; 45'), Grosseto (51km; 45'), Orvieto (82km; 1h 30'), Montepulciano (99km; 2h), Montalcino (106km; 1h 25'), Roma (153km; 2h), Firenze (199km; 2h 40')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Grosseto C. Baccarini (52km; 45'), Roma Fiumicino (134km; 1h 30'), Perugia San Francesco (152km; 2h 25'), Roma Ciampino (153km; 2h), Firenze A. Vespucci (205km; 2h 35'), Pisa G. Galilei (206km; 2h 10'), Bologna G. Marconi (287km; 3h 25')

© 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

TENUTA SAN LEONARDO

Sulle colline della **Maremma**, a venti minuti dal **mare** e non lontano dalle terme di **Saturnia**, **azienda agricola vitivinicola biologica** di 25,8 ha con **vigneto Maremma DOC** e piccolo **agriturismo**. La proprietà è operativa sia dal punto di vista turistico che da quello della produzione di vino con una **cantina moderna** che può produrre fino a 80.000 bottiglie di vino l'anno.



Il vicino paese (8km) offre i servizi di prima necessità (supermercato, bar, ristorante, dentista, distributore di carburante) e il paese più vicino è il borgo medievale di Manciano (15' in auto). Dalla proprietà è facile muoversi per la **Maremma** e le sue città più famose (Scansano, Pitigliano, Sorano, Grosseto...) oltre a poter raggiungere Roma in meno di due ore.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **cantina di vinificazione** (281 mq, 1 bagno) è un edificio in cemento armato di recente costruzione che ospita i locali per la lavorazione delle uve, fermentazione e invecchiamento. Completano l'edificio un magazzino per il prodotto finito, la linea di imbottigliamento e un ufficio amministrativo con piccolo bagno di servizio. A livello di attrezzature, la cantina è equipaggiata con tini troncoconici in acciaio per la vinificazione, tutti con sistema di controllo della temperatura.



Il **casale padronale** (322 mq, 5 camere e 4 bagni) è un edificio rustico su due piani, attualmente abitato dai proprietari ma facilmente divisibile in due appartamenti indipendenti (uno per piano):

- **Piano terra:** grande soggiorno doppio verandato, cucina, sala da pranzo, due camere, due bagni e locale tecnico per gli impianti;
- **Piano primo:** spazioso soggiorno, cucina, camera padronale con bagno en-suite e cabina armadio, due camere e bagno condiviso.

Accanto alla cantina si trova poi una **piccola dependance** (44 mq, 1 camera e 1 bagno), strutturata su un solo livello e composta di zona giorno con angolo cottura, camera e bagno.



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



Una **tettoia** (68 mq) permette di mettere al riparo le attrezzature e i veicoli usati per lavorare i campi e le vigne oppure come parcheggio coperto per le auto.

ESTERNI

L'azienda, attualmente in **conversione biologica**, copre una superficie di **25,8 ettari** disposti sulle dolci colline della Maremma, in una zona in cui il clima è influenzato dalla vicinanza con il mare.



Il **vigneto** (9,6 ha) è il cuore dell'azienda che produce principalmente **Maremma DOC** oltre al generico **Toscana IGT**. La presenza di varietà rosse e bianche assicura flessibilità alla tenuta e permette di adattarsi molto bene a un mercato con una richiesta piuttosto eterogenea.

- **Superficie vitata:** 9,6 ettari
- **Varietà dei vigneti:** Sangiovese, Cabernet Sauvignon, Cabernet Franc, Merlot, Syrah, Canaiolo, Ciliegiolo
- **Giacitura ed esposizione:** 50 – 100 m s.l.m. (est, sud, ovest)
- **Anni d'impianto:** 2005, 2008, 2010
- **Allevamento:** cordone speronato, Guyot (4.000 – 5.000 viti / ha)
- **Terreno:** argilloso

© 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



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

- **Produzione annua:** fino a 600 hl / anno

I vini prodotti dall'azienda sono i seguenti:

- **Maremma Toscana DOC:** Sangiovese, Cabernet Sauvignon, Merlot
- **Maremma Toscana DOC:** Syrah
- **Maremma Toscana DOC:** Cabernet Sauvignon, Cabernet Franc
- **Maremma Toscana DOC:** Sangiovese 60%, Syrah 30%, Merlot 10%
- **Maremma Toscana DOC:** Merlot 100%
- **Toscana Rosso IGT Passito:** Aleatico, Merlot
- **Toscana Bianco IGT:** Vermentino, Chardonnay
- **Toscana Bianco IGT:** Sangiovese, Vermentino
- **Spumante Brut Rosé:** Sangiovese 60%, Syrah 30%, Merlot 10%

L'**oliveto** (2,8 ha) si compone di circa **1.000 piante** con età variabile tra i 50/60 anni (300 alberi) e i vent'anni (700 piante). La produzione annua si aggira sui 600/700 kg di olio extravergine d'oliva.

Il resto dell'azienda è invece destinato a giardino (5.500 mq disposto tutto attorno alla casa e correddato da un'ampia zona parcheggio in ghiaia), **seminativi** (6,7 ha), molto adatti per l'impianti di nuove viti se si volesse espandere la produzione, e **bosco misto** (6,0 ha). Un grande lago di proprietà assicura approvvigionamento idrico per l'irrigazione dei campi e delle viti in caso di emergenza.



ROMOLINI CHRISTIE'S
IMMOBILIARE INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI CHRISTIE'S
IMMOBILIARE INTERNATIONAL REAL ESTATE

© 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



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

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