

Rif. 2474 – **TENUTA SAN LEONARDO**
www.romolini.com/it/2474

AZIENDA VITVINICOLA 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.

© 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



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, Ciliegio
- **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

- **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 corredato 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.



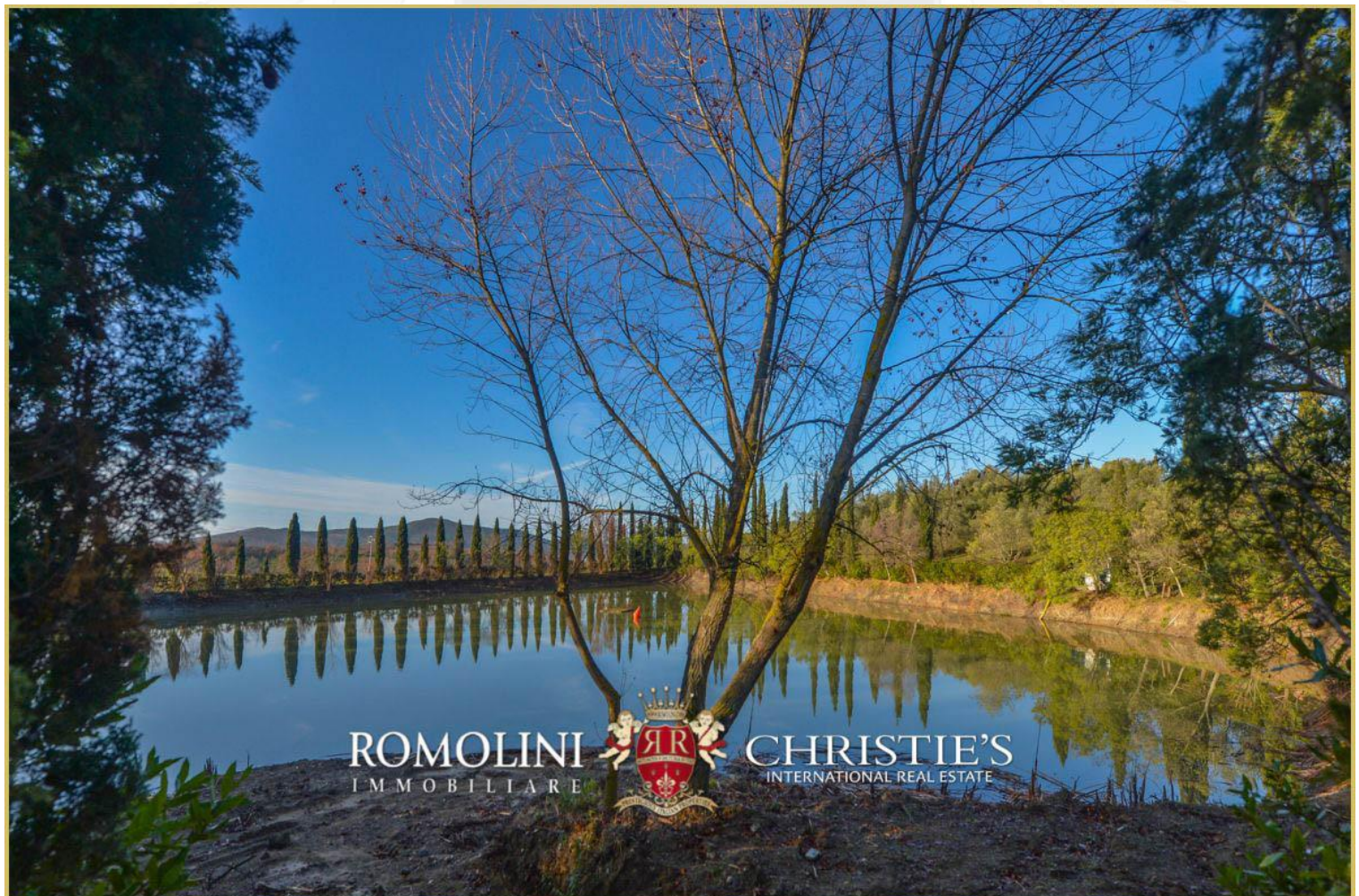










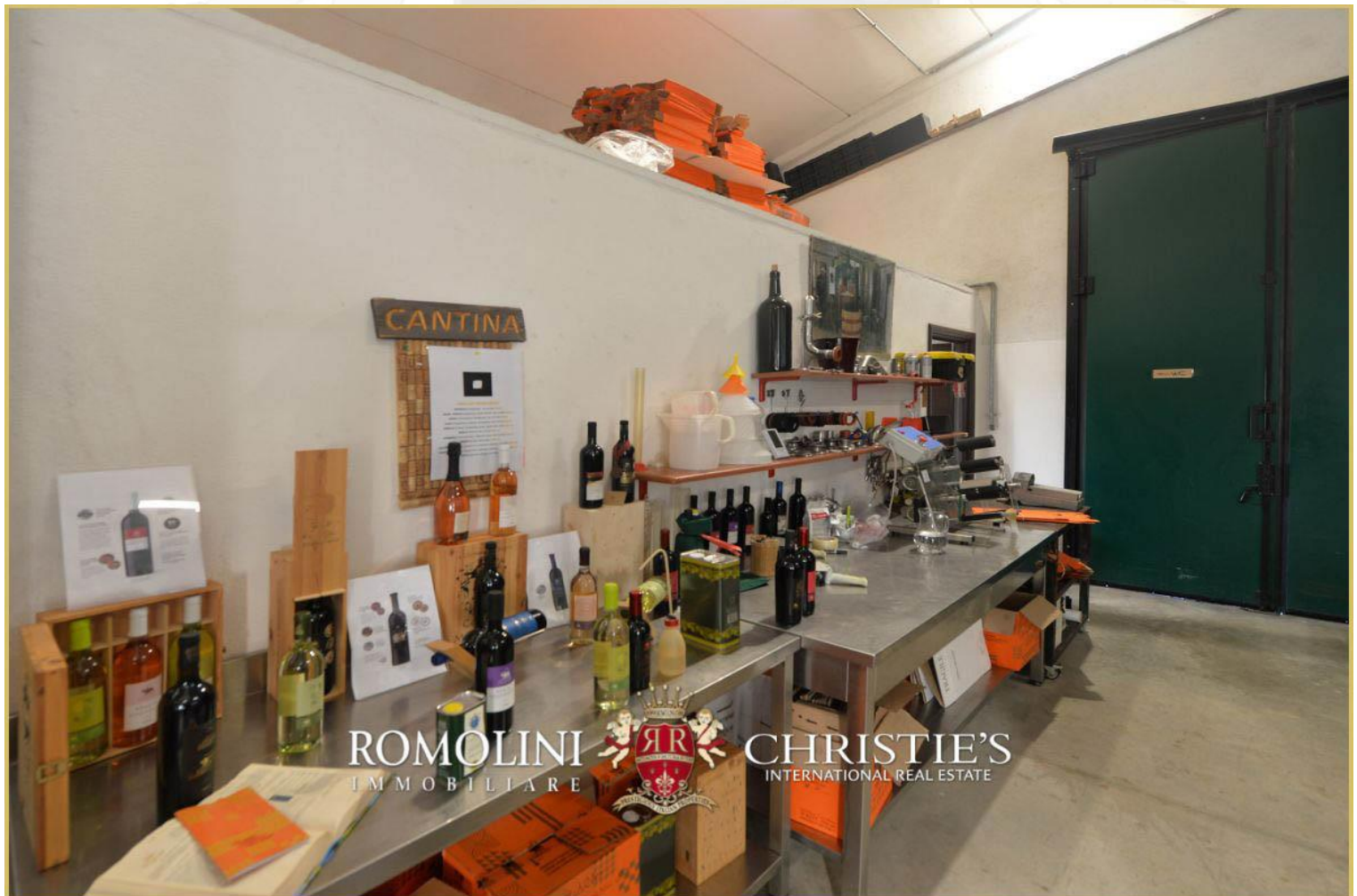




















ROMOLINI
IMMOBILIARE

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