

Rif. 2489 – **TENUTA MADAMA**

www.romolini.com/it/2489

AZIENDA VITIVINICOLA DI 102,1 HA CON VIGNETO CHIANTI CLASSICO IN VENDITA IN TOSCANA

Castelnuovo Berardenga – Siena – Toscana

VEDI SUL SITO



Superficie
4.530 mq

Camere
Fino a 33

Bagni
Fino a 32

Terreno totale
102,1 ha

Vigneto
28,5 ha

Bottiglie
130.000 max

Oliveto
6,2 ha

Sulle colline del Chianti, non lontano da Castelnuovo Berardenga e Radda, azienda agricola vitivinicola di 102,1 ettari con villa padronale e borgo da ristrutturare in vendita. La proprietà, che vanta una storia incredibile che spazia dal medioevo fino ai giorni nostri, offre grande potenziale di sviluppo turistico ricettivo, da affiancare alla produzione di vino: l'azienda sfrutta 28,5 ha di vigneto per produrre circa 130.000 bottiglie di vino l'anno.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2489 – TENUTA MADAMA

TIPOLOGIA: azienda agricola vitivinicola

CONDIZIONE: parzialmente ristrutturata

POSIZIONE: collinare, molto panoramica

ACCESSO: strada bianca (750 m)

SUPERFICI INTERNE: 4.530 metri quadrati

VANI: 60+

CAMERE: fino a 33

BAGNI: fino a 32

ANNESI: vari edifici agricoli e residenziali

CARATTERISTICHE: muri in pietra, travi in legno, pavimenti in cotto originali, camini in pietra, torri medievali, cinta muraria, cantine storiche, vigneto Chianti DOCG, oliveto, metodo biologico, lago privato per irrigazione, potenziale di sviluppo per attività turistico ricettiva

ESTERNI: 102,1 ettari

VIGNETO: 28,5 ettari

PRODUZIONE DI VINO: 1.000 hl (circa 130.000 bottiglie) / anno

GIARDINO: sì, attorno agli edifici

PISCINA: no, ma possibile

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: pozzi privati + lago per irrigazione

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: radiatori + condizionamento (cantina)

CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (1km; 2'), Radda in Chianti (10km; 15'), Castellina in Chianti (11km; 20'), Siena (16km; 30'), Gaiole in Chianti (16km; 25'), Monteriggioni (24km; 30'), Greve in Chianti (27km; 40'), Castelnuovo Berardenga (28km; 35'), San Gimignano (46km; 50'), Volterra (59km; 1h), Arezzo (70km; 1h 20'), Pienza (71km; 1h 20'), Montepulciano (76km; 1h 15'), Firenze (80km; 1h 15'), Cortona (85km; 1h 15')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Grosseto C. Baccarini (89km; 1h 20'), Firenze A. Vespucci (90km; 1h 15'), Pisa G. Galilei (124km; 1h 45'), Perugia San Francesco (129km; 1h 45'), Bologna G. Marconi (172km; 2h), Roma Ciampino (257km; 2h 55'), Roma Fiumicino (272km; 3h)

TENUTA MADAMA

Sulle colline del **Chianti**, non lontano da **Castelnuovo Berardenga** e **Radda**, **azienda agricola vitivinicola di 102,1 ettari con villa padronale e borgo da ristrutturare** in vendita. La proprietà, che vanta una storia incredibile che spazia dal medioevo fino ai giorni nostri, offre grande potenziale di sviluppo turistico ricettivo, da affiancare alla produzione di vino: l'azienda sfrutta infatti 28,5 ha di vigneto per produrre circa 130.000 bottiglie di vino l'anno.



La ristrutturazione dei vari edifici (oltre 4.500 mq in totale) aprirebbe la strada alla creazione di un **boutique hotel di lusso** in una zona molto rinomata della **Toscana**, a meno di un'ora da **Firenze** e **Siena**: la posizione comoda e i bellissimi spazi (sia interni che esterni) permetterebbero anche di sfruttare la proprietà non solo per affitti stagionale ma anche come **location per eventi**, cerimonie, conferenze e convegni aziendali.

I servizi di base sono disponibili nel vicino borgo medievale (1km; 2') mentre per tutto il resto basta raggiungere Siena, a meno di mezz'ora di auto. Le città d'arte più note della Toscana (Monteriggioni, San Gimignano, Pienza, Montepulciano...)

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI, STATO E FINITURE

La **villa padronale** (1.300 mq, fino a 15 camere e 15 bagni) è un grande edificio signorile risalente ai secoli XVII e XVIII, vincolato dalla soprintendenza e attualmente in disuso. I grandi locali al piano terra erano usati in passato come zona degustazione (con capacità fino a 80 ospiti a sedere) con bagni per gli ospiti, cucina professionale e depositi. I piani superiori sono abbandonati e necessitano di lavori di ristrutturazione e ripristino delle finiture prima di poter essere utilizzati.



La **cantina di vinificazione** (2.000 mq, 2 bagni) è un edificio moderno, di grandi dimensioni, strutturato su tre piani e dotato di montacarichi tra i livelli per un trasporto più agevole dei prodotti.

- **Piano terra**: uffici amministrativi, negozio aziendale con angolo degustazione, cucina per

© 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

la preparazione, magazzino, bagni e grande terrazza panoramica (da usare potenzialmente come zona degustazione in estate);

- **Piano seminterrato** (con accesso diretto per i mezzi agricoli): locali di vinificazione, linea d'imbottigliamento, magazzino per lo stoccaggio del prodotto finito;

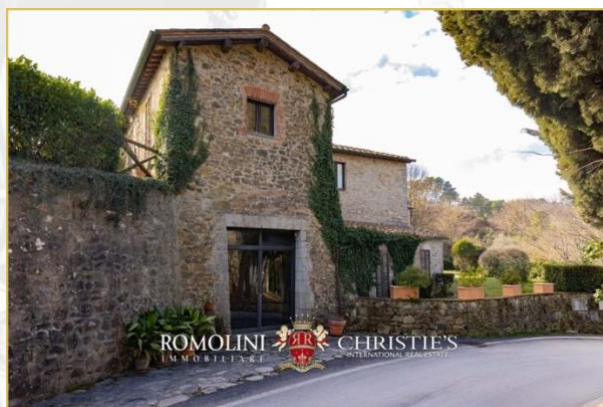
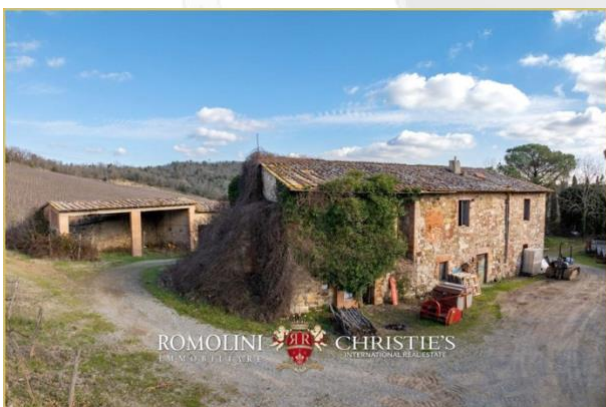
- **Piano interrato**: cantina d'invecchiamento, deposito attrezzature, cucina, spogliatoi per i dipendenti e servizi igienici.

L'equipaggiamento della cantina include ventiquattro vinificatori in acciaio (10 hl ciascuno), barrique in rovere (con capacità variabile tra 5 e 60 hl), presse *Bucher*, diraspatrici, vasche di raccolta per le uve, impianto di condizionamento e macchinari vari.



Di fronte al castello, a breve distanza dal ponte di accesso, troviamo un **casale rustico** (220 mq, 8 camere e 8 bagni) attualmente in disuso ma facilmente convertibile in un grazioso B&B. L'edificio si struttura su due piani e si compone di otto spaziose camere, tutte con bagno privato e accesso diretto dall'esterno.

Accanto al casale si trova il **vecchio fienile** (105 mq), strutturato su due piani e in passato adibito a zona comune per gli ospiti con sala colazione, cucina professionale per la preparazione dei piatti, reception per gli ospiti, due bagni e una spaziosa sala comune indipendente al piano superiore.



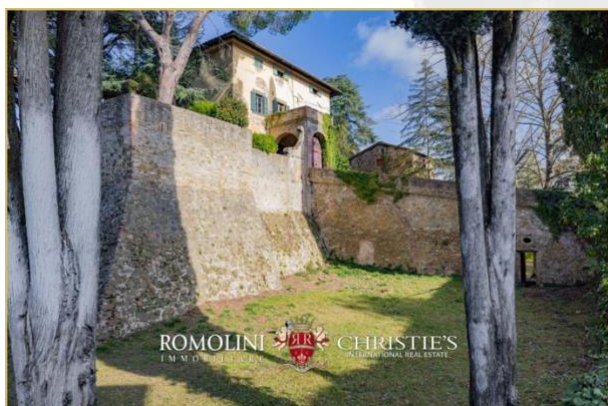


In mezzo ai vigneti, a nord rispetto alla villa padronale, si trova un piccolo borghetto rurale da ristrutturare composto da **due casali rustici** (rispettivamente 340 mq e 360 mq, fino a 10 camere e 7 bagni), entrambi su due piani, e una vecchia **stalla per gli animali** (125 mq), molto comoda come magazzino per gli attrezzi. Dove oggi si trova la vegetazione esistevano in passato **due depositi agricoli** (25 mq in totale) che potrebbero essere ricostruiti e/o usati come cubatura per espandere gli edifici esistenti.

Completa la proprietà una **rimessa per i veicoli** (55 mq) posta ai margini del vigneto.

STORIA DELLA PROPRIETÀ

La villa sorge sui resti di un castello costruito probabilmente nel **XIII secolo** dai senesi a difesa della zona. Nel **1554** la fortezza (notevolmente espansa) era di proprietà della **famiglia Bellanti** e sotto la loro guida riuscì a contenere gli attacchi fiorentini nella zona, grazie alle imponenti mura alte 10 metri ma anche al coraggio della piccola guarnigione (25 uomini) di stanza nel castello. Il baluardo fu alla fine costretto a capitolare, in quanto le artiglierie fiorentine avevano causato danni troppo estesi alla struttura, ma i fiorentini avevano pagato a caro prezzo la vittoria, con la morte dell'ingegnere militare Giovanni Battista Belluzzi. La caduta della fortezza non significò la fine per la tenuta: la vita contadina continuò e nel **1692** è registrato il pagamento della tassa sulla produzione di vino in "azienda".



Sui resti del castello, venne edificata (probabilmente tra Settecento e Ottocento) la villa padronale visibile oggi. L'aspetto attuale dell'edificio è databile ai primi anni del Novecento: un terremoto danneggiò infatti la villa nel 1911 e gran parte dei piani superiori venne rimossa per ridurre il rischio di crolli (a oggi rimangono dieci delle quaranta stanze).

Della struttura originaria medievale rimane la cinta muraria quadrangolare, seppur ridotta in altezza, con le **quattro torri angolari** che si elevavano sopra il livello strada. Solo due delle torri rimangono in piedi nella loro totalità (angoli nord-ovest e nord-est).

Nel 1934 l'imponente complesso venne acquistato da un noto esponente politico del Partito Liberale e trasformato in azienda vitivinicola: il **Chianti Classico** prodotto divenne addirittura il

© 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

“vino della casa” a Palazzo Madama.

ESTERNI

L'azienda si stende per circa **102,1 ettari** in totale, adagiati sulle dolci colline del **Chianti**. Colonne portanti dell'azienda sono senza dubbio il **vigneto** (28,5 ha divisi in sedici appezzamenti) e l'**oliveto** (6,2 ha con piante di varietà frantoio, leccino e moraiolo). L'azienda ha in progetto l'impianto di ulteriori 3,8 ha di vigneto (con varietà da definire) oltre a permessi già ottenuti (in scadenza nel 2025) per l'impianto di altri 7,0 ha.

Il resto dell'azienda è poi destinato a **seminativo** (15,3 ha), **boschi** (5,0 ha) e terreni di pertinenza degli edifici (1,6 ha) con giardini e piazzali di manovra. Sui seminativi insiste anche un grande **lago di proprietà** (circa 10.000 mq di superficie) che può essere usato per irrigare i campi e i vigneti in caso di necessità.

L'azienda è in **conversione biologica** dal 2021, con certificazione finale prevista per il 2024.

DETTAGLI SULLA PRODUZIONE DI VINO

- **Superficie vitata:** 28,5 ettari
- **Varietà dei vigneti:** Sangiovese (72%), Merlot (13%), Cabernet Sauvignon (6%), Colorino (4%), Chardonnay (2%), Sauvignon Blanc (3%)
- **Giacitura:** 320 – 480 m slm (nord, est, sud-est, sud)
- **Anni di impianto:** 1999 – 2019
- **Sistema di coltura:** cordone speronato (4.000 – 5.000 viti / ha)
- **Composizione del suolo:** sabbioso, argilloso, arenaria
- **Produzione annua:** 1.000 hl (circa 130.000 bottiglie)
- **Mercati raggiunti:** Italia (65%), Canada, Giappone, Germania, Danimarca, Sudest Asiatico, Stati Uniti d'America

VINI PRODOTTI

L'azienda produce numerosi vini **DOCG** (4 etichette) e **IGT** (6 etichette), tutti di ottima qualità come testimoniato dagli ottimi voti ricevuti da *James Suckling* (94/100), *Falstaff* (92/100), *Wine Critic* (93/100) e *Wine Align* (91/100) e dai riconoscimenti ad eventi quali *Concours Mondial de Bruxelles*, *Wine Hunter* e *Decanter*. I vini sono anche presenti nelle più rinomate guide vitivinicole come *Slow Wine*, *Veronelli*, *Weinwisser* e *Bibenda*.



- **Chianti Classico DOCG:** Sangiovese 90%, Merlot, Colorino
- **Chianti Classico DOCG Riserva:** Sangiovese 100%
- **Chianti Classico DOCG Riserva:** Sangiovese 90%, Merlot, Colorino
- **Chianti Classico DOCG Gran Selezione:** Sangiovese 90%, Merlot, Colorino
- **Toscana Rosso IGT:** Sangiovese 70%, Merlot 30%
- **Toscana Rosso IGT:** Cabernet Sauvignon 70%, Sangiovese 30%

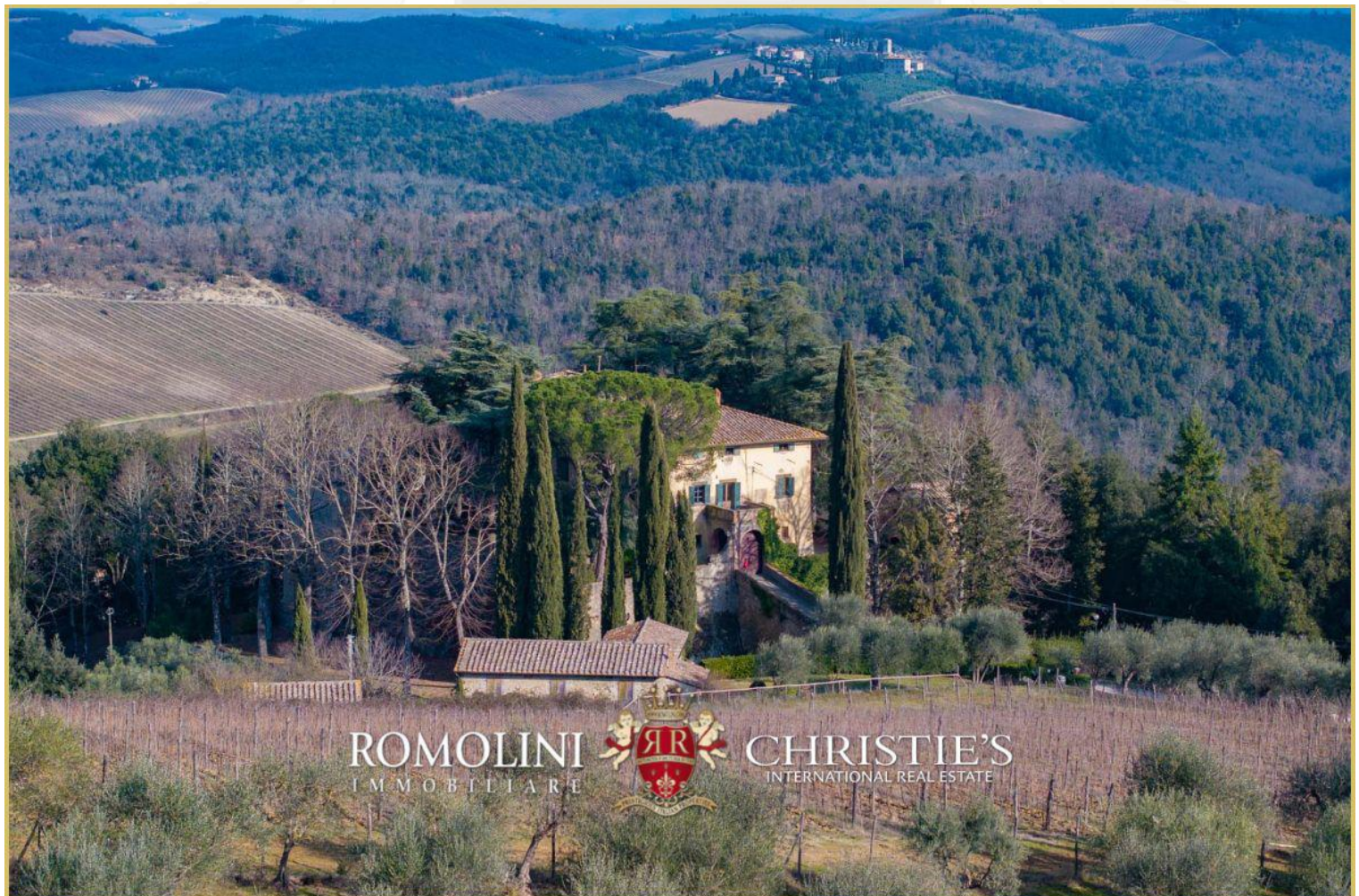
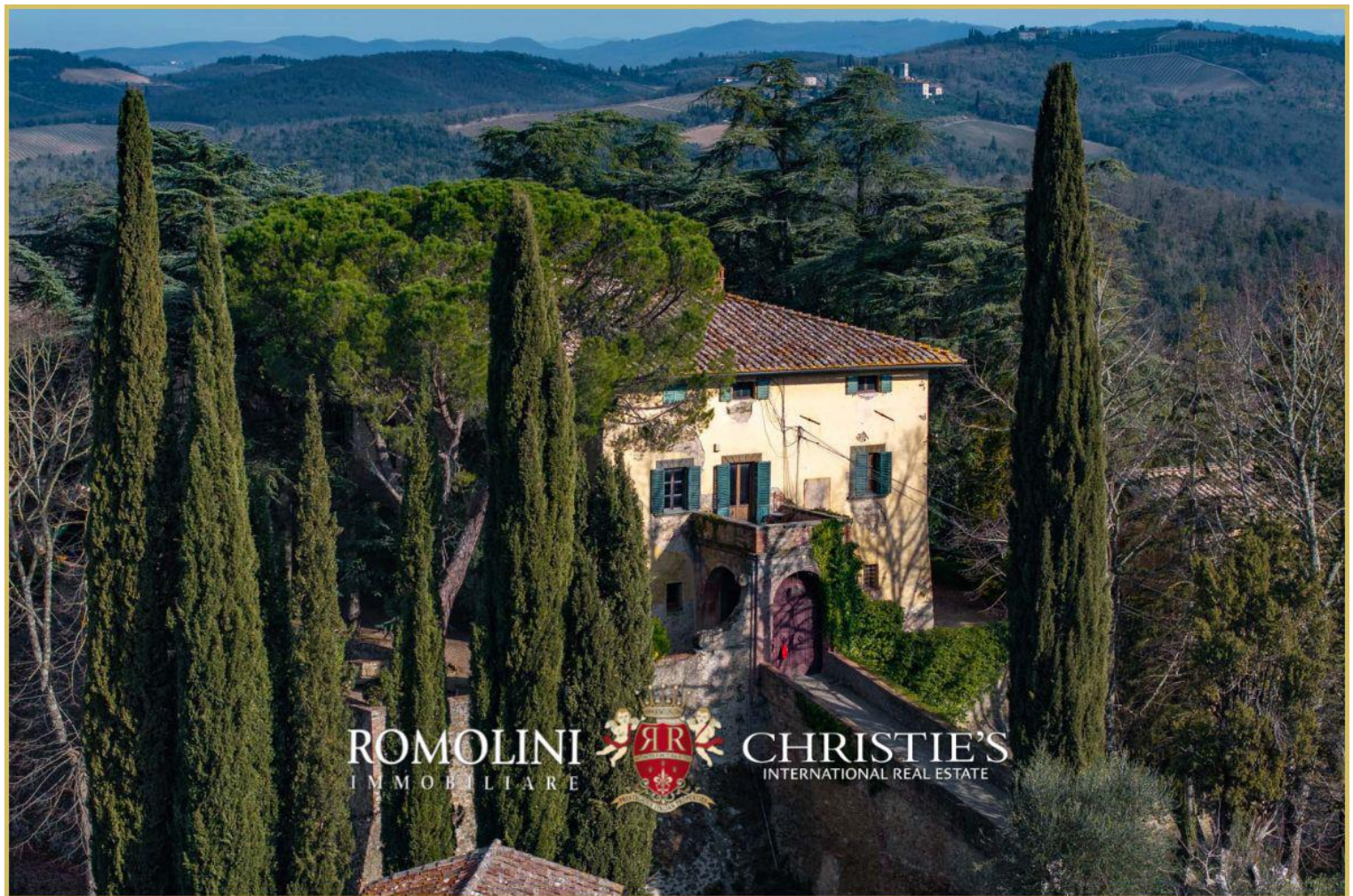
© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.

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

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

- **Toscana Rosso IGT:** Merlot 90%, Sangiovese 10%
- **Toscana Bianco IGT:** Sauvignon Blanc 70%, Chardonnay 30%
- **Toscana Rosé IGT:** Sangiovese 100%
- **Spumante Brut Rosé IGT:** Sangiovese 100%



































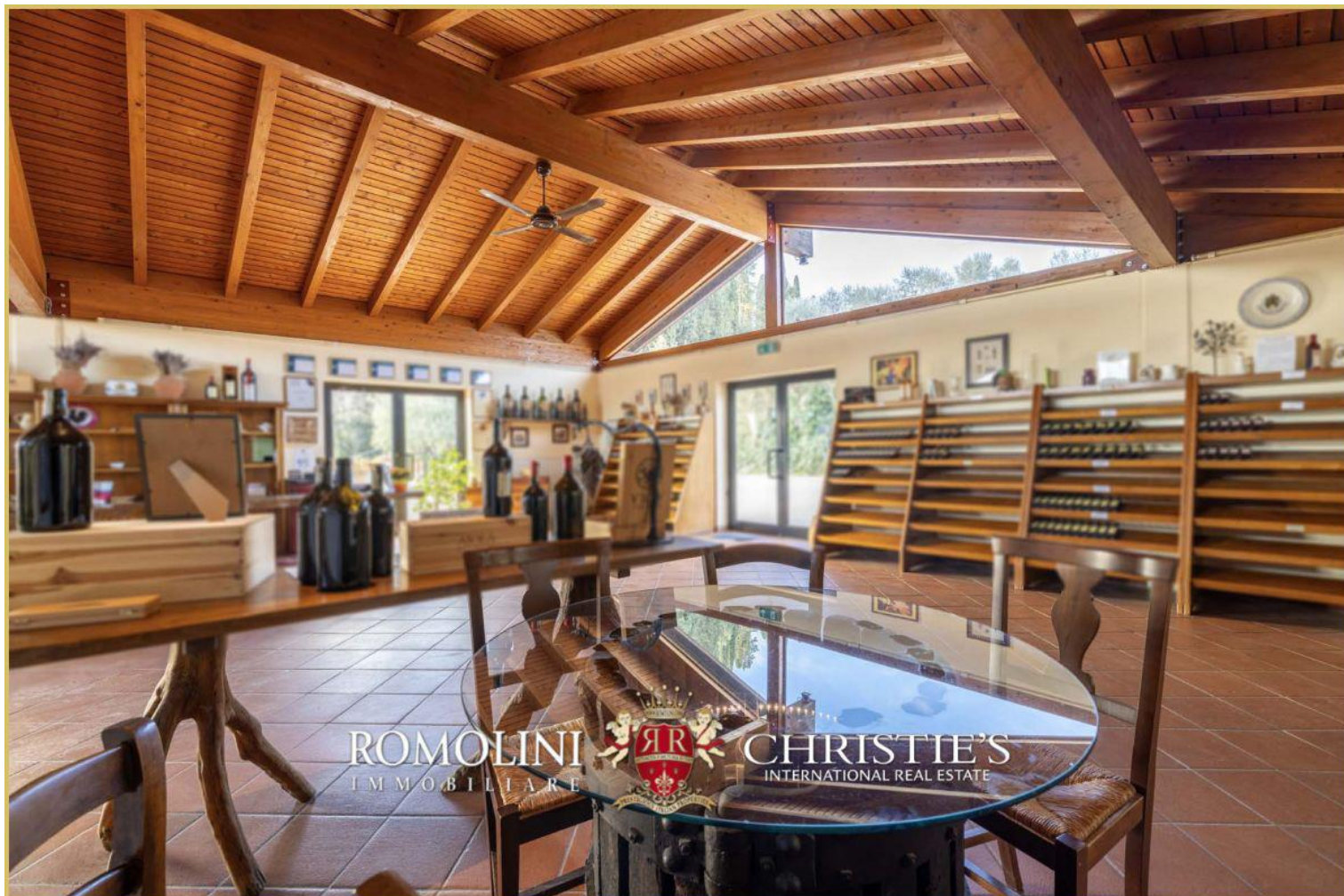


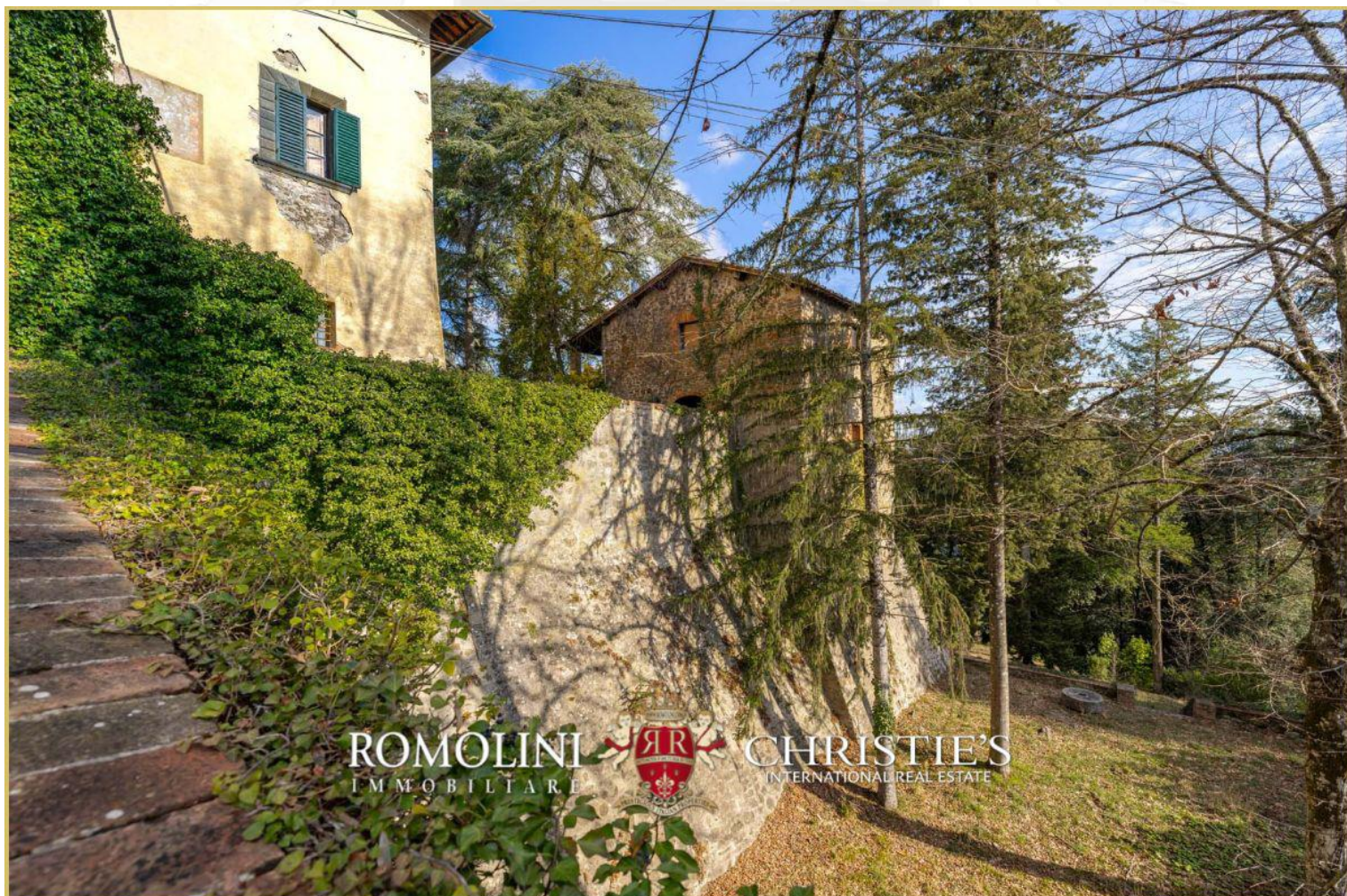










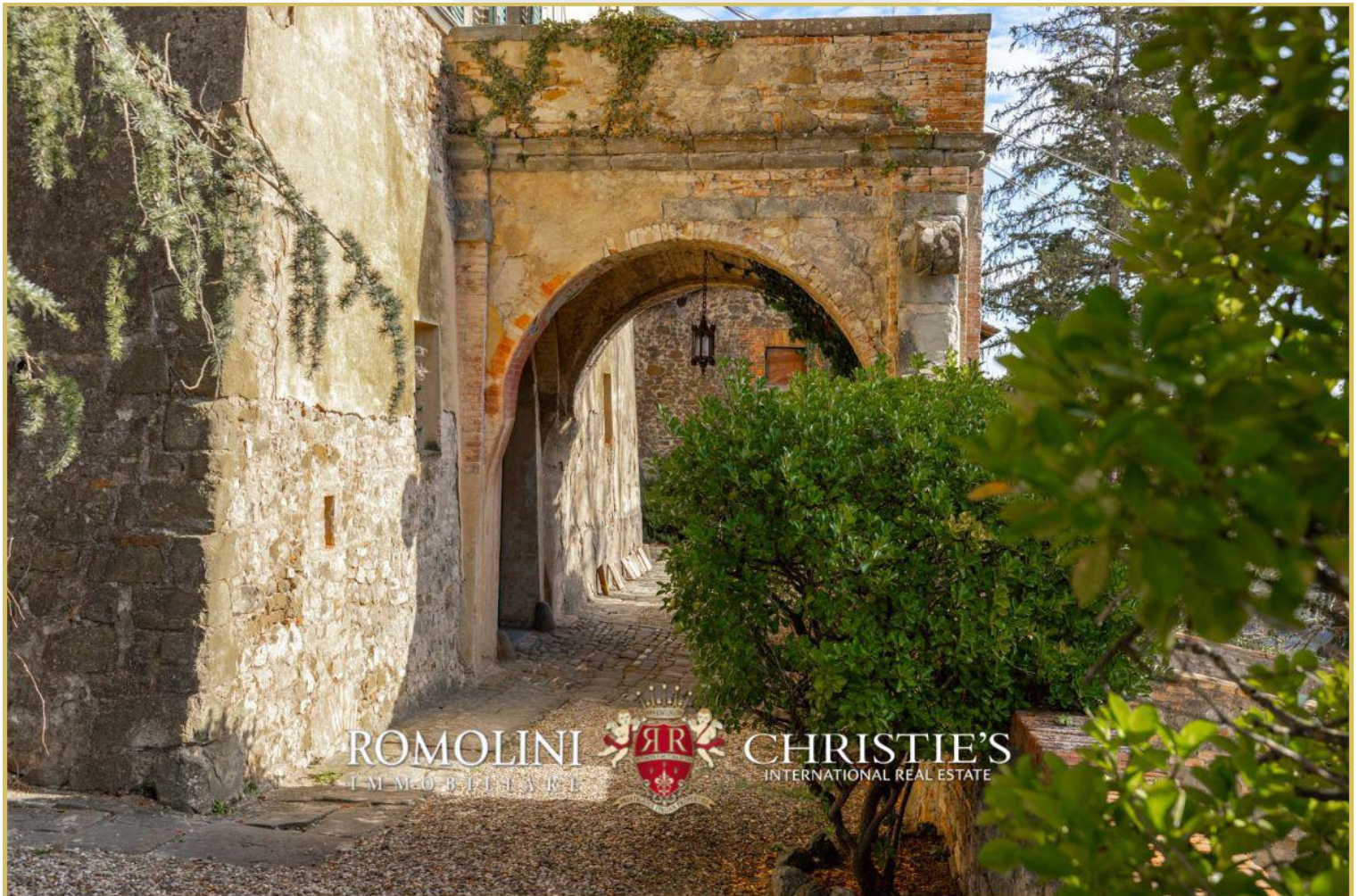




ROMOLINI
IMMOBILIARE



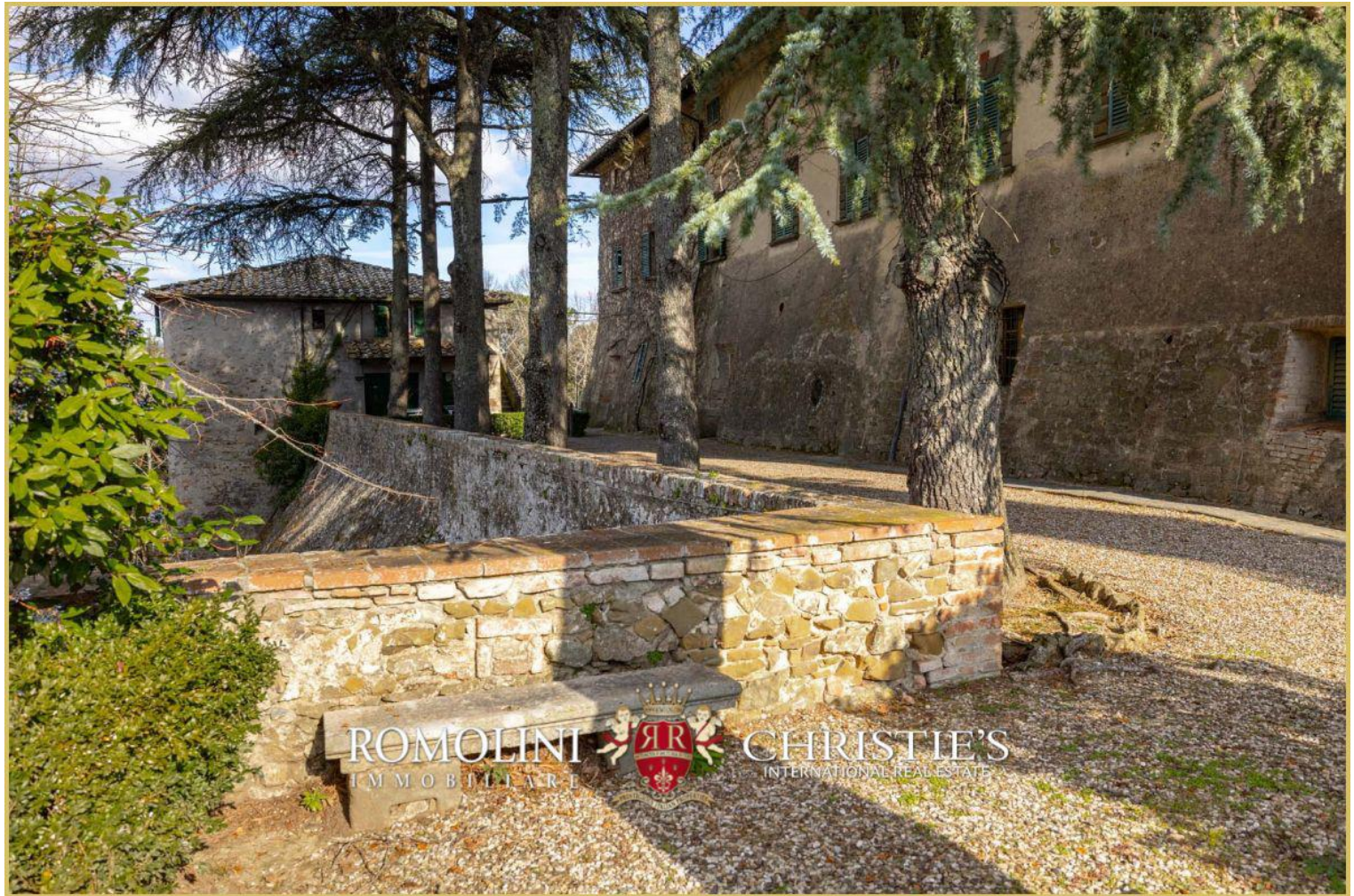
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE









ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

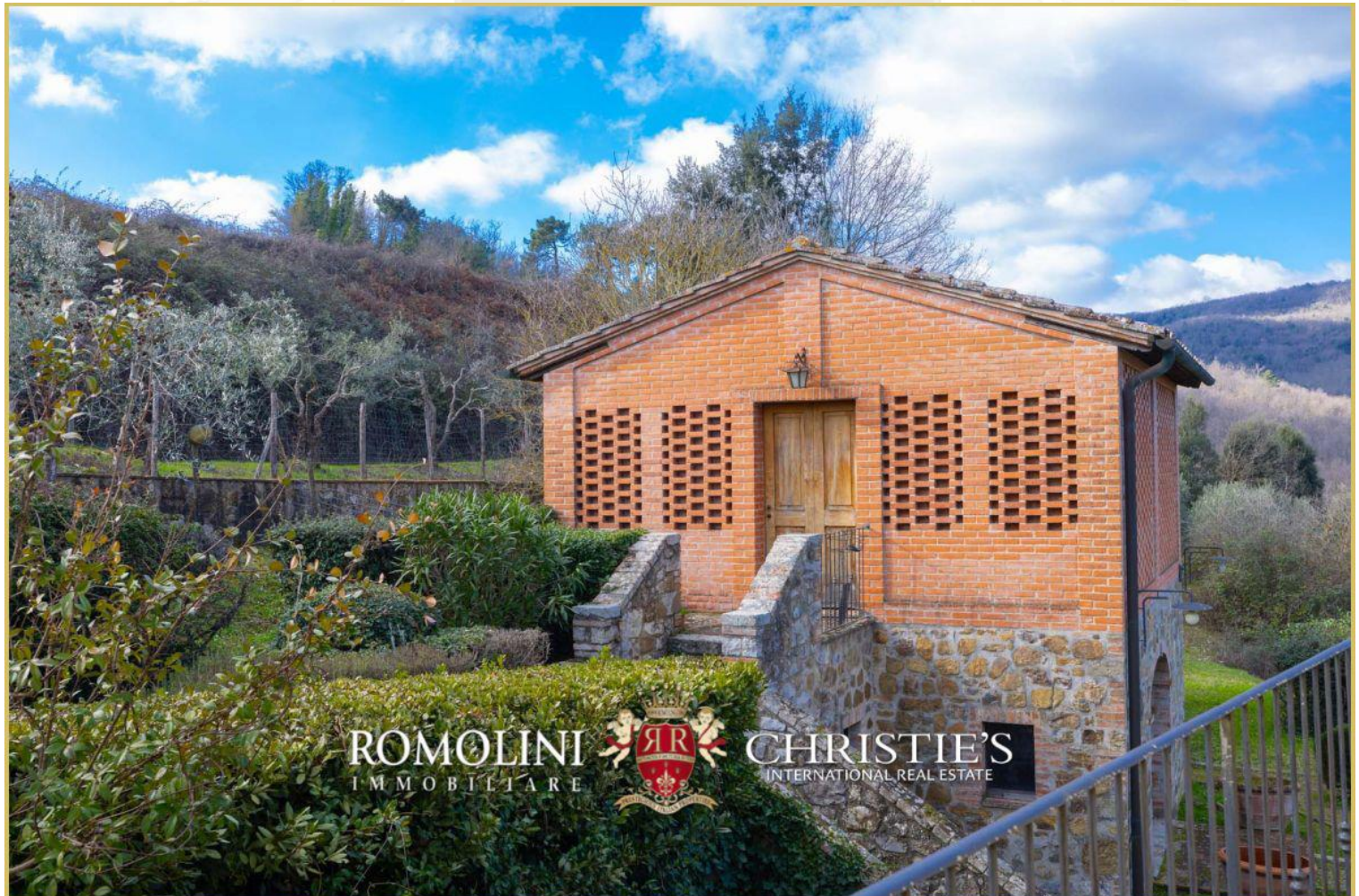
































ROMOLINI
IMMOBILIARE

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

