

AZIENDA VITIVINICOLA BIOLOGICA DI 170 HA IN VENDITA AD AREZZO, TOSCANA

Arezzo – Arezzo – Toscana



Superficie
1.099 mq

Camere
19

Bagni
14

Piscina
10 × 5 m

Terreno totale
170,7 ha

Vigneto
16,4 ha

Bottiglie
50.000 max

Oliveto
1.600 piante

Olio
2.000 kg

Sulle colline di Arezzo, in posizione riservata e panoramica, azienda agricola vitivinicola di 170,7 ettari in vendita. La proprietà comprende vari edifici (oltre 1.000 mq) che includono vari appartamenti per gli ospiti e la cantina di vinificazione, oltre a magazzini agricoli e un casale da ristrutturare. Il vigneto (16,4 ha) viene lavorato con metodi biologici e produce circa 50.000 bottiglie di vino l'anno.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2550 – AREZZO ORGANIC ESTATE

TIPOLOGIA: azienda vitivinicola biologica

CONDIZIONE: abitabile

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: strada bianca (3 km)

SUPERFICI INTERNE: 1.099 metri quadrati

VANI: 25

CAMERE: 14

BAGNI: 10

ANNESSI: depositi

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, travi in legno, pavimenti in cotto, camini originali, cantina di vinificazione attrezzata, giardino, piscina, vigneti, oliveto, metodo biologico

ESTERNI: 170,7 ettari

VIGNETO: 16,4 ettari

PRODUZIONE DI VINO: circa 50.000 bottiglie / anno

OLIVETO: 1.600 piante

PRODUZIONE DI OLIO: circa 2.000 kg / anno

GIARDINO: sì, attorno agli edifici

PISCINA: 10 × 5 m

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: pozzi privati

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: GPL

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:  (EP_{gl, nren} = 250,20 kWh/m²anno)

RISCALDAMENTO: radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (4km; 10'), Arezzo (13km; 20'), Bucine (21km; 30'), Montevarchi (25km; 35'), Anghiari (36km; 50'), Montepulciano (50km; 50'), Pienza (57km; 1h), Siena (60km; 1h 5'), Firenze (70km; 1h 5'), Monteriggioni (76km; 1h 15'), Montalcino (77km; 1h 20'), Perugia (93km; 1h 15'), Volterra (117km; 2h), Pisa (155km; 1h 55')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (92km; 1h 10'), Perugia San Francesco (101km; 1h 20'), Grosseto C. Baccarini (125km; 1h 50'), Pisa G. Galilei (152km; 1h 50'), Bologna G. Marconi (174km; 2h), Roma Ciampino (228km; 2h 25'), Roma Fiumicino (242km; 2h 30')

AREZZO ORGANIC ESTATE

Sulle colline di **Arezzo**, in posizione riservata e panoramica, **azienda agricola vitivinicola** di 170,7 ettari in vendita. La proprietà comprende vari edifici (oltre 1.000 mq) che includono vari **appartamenti per gli ospiti** e la **cantina di vinificazione**, oltre a magazzini agricoli e un casale da ristrutturare. Il **vigneto** (16,4 ha) viene lavorato con **metodi biologici** e produce circa **50.000 bottiglie di vino** l'anno.



I servizi di base sono disponibili nel vicino paese (10' in auto) mentre per tutto il resto basta raggiungere Arezzo (13km; 20') dove si possono trovare centri commerciali, ristoranti e l'ospedale di riferimento. La posizione dell'immobile è anche molto comoda per raggiungere lo svincolo dell'**autostrada A1** che assicura un rapido collegamento con Firenze e, di riflesso, con molte delle città d'arte più note della **Toscana** (Siena, Montepulciano, Pienza, Montalcino, Pisa...).

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

L'**edificio A** (590 mq, 11 camere e 7 bagni) costituisce il cuore dell'agriturismo e ospita quattro appartamenti indipendenti oltre a vari locali destinati a deposito.

- **App. N°1**: sala da pranzo, soggiorno, cucina, studi, cinque camere e tre bagni;
- **App. N°2**: soggiorno con angolo cottura, camera e bagno;
- **App. N°3**: soggiorno con cucina a vista, tre camere e due bagni;
- **App. N°4**: soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno.

L'**edificio B** (420 mq, 3 camere e 3 bagni) ospita invece la cantina di vinificazione su due piani (terra e interrato, attrezzata e pienamente operativa) più tre appartamenti al piano superiore.

- **App. N°5**: ingresso, soggiorno con cucina a vista e soppalco, camera e bagno;
- **App. N°6**: soggiorno con cucina a vista e soppalco, camera e bagno;
- **App. N°7**: soggiorno con cucina a vista e soppalco, camera e bagno.

A pochi passi dai due edifici si trovano poi **due magazzini agricoli** (89 mq) utilizzati come ricovero per gli attrezzi e i veicoli.

Parte del corpo principale è anche la **piscina 10 × 5 m** posta su una terrazza pavimentata in cotto da cui si può ammirare la campagna circostante.

ESTERNI

L'azienda si stende per circa **170,7 ettari**, coperti per la maggior parte da boschi (133,4 ha) che circondano i campi coltivati e garantiscono l'assenza di contaminazioni provenienti dai vicini campi e assicurano il pieno rispetto delle normative sul biologico (certificazione di cui l'azienda dispone sin dal **1994**). Un **laghetto privato** viene usato per l'irrigazione dei terreni.

Colonna portante dell'azienda è il **vigneto** (circa 16,4 ha). La varietà principale è il Sangiovese (quasi il 70% delle viti totali) ma l'azienda ha recuperato nel corso degli anni una varietà ormai dimenticata che è stata reinserita nel 2017 nel novero dei vitigni autoctoni toscani. Una piccola vigna a Merlot (circa 1,0 ha) è programmata per innesto con viti Sangiovese. La produzione annua è attualmente di circa 50.000 bottiglie di vino, tenendo però conto che parte del vigneto a Sangiovese (circa 3,0 ha) non entrerà in piena produzione fino al 2025/2026.

- **Chianti DOCG**: Sangiovese 100%
- **Toscana Rosso IGT**: Sangiovese 50%, varietà autoctona 50%
- **Toscana Rosso IGT**: varietà autoctona 100%

L'**oliveto** (1.600 piante di varietà Moraiolo, Leccino e Frantoio) permette di produrre circa 2.000 kg di ottimo olio extravergine l'anno.

Il **seminativo** (circa 10,6 ha) è coperto ormai in gran parte da boschi con piante da legno (ontani, noccioli e ciliegi). Si potrebbe in ogni caso effettuare una valutazione del materiale ricavabile da un eventuale taglio, così da capire se possa essere più redditizio ripulire il terreno per impiantare nuove vigne.

















































ROMOLINI & CHRISTIE'S



ROMOLINI & CHRISTIE'S





































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