

Rif. 2620 – **TENUTA MASACCIO**

[www.romolini.com/it/2620](http://www.romolini.com/it/2620)

## VILLA PADRONALE CON VIGNETO IN VENDITA NEL CHIANTI RUFINA, TOSCANA

Rufina – Firenze – Toscana

**VEDI SUL SITO**



**Superficie**  
1.794 mq

**Camere**  
14

**Bagni**  
11

**Terreno totale**  
16,4 ha

**Vigneto**  
13,2 ha

**Bottiglie**  
90.000 max

Sulle colline di Firenze, nel Chianti, azienda agricola vitivinicola di 16,4 ettari con vigneto Chianti Rufina DOCG e villa padronale in vendita. La proprietà dispone della propria cantina di vinificazione, già equipaggiata e funzionante, che permette di produrre circa 65.000 bottiglie di vino l'anno (con possibilità di incremento fino a 90.000). La villa, ristrutturata e divisa in appartamenti, è molto adatta sia come casa privata che come Agriturismo.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2620 – TENUTA MASACCIO

**TIPOLOGIA:** tenuta vitivinicola Chianti DOCG

**CONDIZIONE:** ristrutturata

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** ottimo, strada asfaltata

**SUPERFICI INTERNE:** 1.794 metri quadrati

**VANI:** 25

**CAMERE:** 14

**BAGNI:** 11

**ANNESSI:** fienile, cantina, rimessa

**CARATTERISTICHE:** villa padronale, appartamenti per gli ospiti, giardino ben curato, vista panoramica, vigneto Chianti Rufina DOCG, cantina di vinificazione, pavimenti in cotto, travi in legno, archi in muratura, muri in pietra

**TERRENO:** 16,4 ettari

**VIGNETO:** 13,2 ettari

**PRODUZIONE DI VINO:** fino a 90.000 bottiglie / anno

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** rete idrica comunale + pozzi privati

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** presente

**GAS:** GPL

**RISCALDAMENTO:** radiatori

## CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (1,5km; 5'), Rufina (12km; 20'), Pontassieve (19km; 30'), Firenze (38km; 55'), Arezzo (84km; 1h 20'), San Gimignano (88km; 1h 35'), Volterra (110km; 1h 55'), Siena (110km; 1h 50'), Montepulciano (117km; 1h 45'), Montalcino (144km; 2h 15')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (63km; 1h 5'), Bologna G. Marconi (105km; 1h 30'), Pisa G. Galilei (123km; 1h 45'), Perugia San Francesco (167km; 2h 5'), Grosseto C. Baccarini (180km; 2h 30'), Roma Ciampino (295km; 3h 10'), Roma Fiumicino (310km; 3h 15')



## TENUTA MASACCIO

Sulle colline di **Firenze**, nel **Chianti**, **azienda agricola vitivinicola** di 16,4 ettari con **vigneto Chianti Rufina DOCG** e **villa padronale** in vendita. La proprietà dispone della propria **cantina di vinificazione**, già equipaggiata e funzionante, che permette di produrre circa **65.000 bottiglie di vino l'anno** (con possibilità di incremento fino a 90.000). La **villa**, finemente ristrutturata e divisa in appartamenti, è molto adatta sia come casa privata che come Agriturismo.

La cantina si trova ad appena 1,5 km da un piccolo paese di campagna dove sono però disponibili tutti i servizi necessari, e a poco meno di un'ora da Firenze dove si trova anche un comodo aeroporto internazionale.

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa padronale** (1.024 mq, 10 camere e 8 bagni) è un grande edificio diviso in due sezioni, una di tipo signorile più recente e una in pietra più antica. L'edificio ospita la **barricaia** al piano seminterrato, un **ristorante** con cucina professionale e cinque appartamenti (uno dei quali abitato attualmente dal proprietario):

- **App. N°1:** ingresso, soggiorno, cucina, sala da pranzo, due camere e due bagni;
- **App. N°2:** ingresso, soggiorno, cucina, sala da pranzo, tre camere e due bagni;
- **App. N°3:** cucina con terrazza, camera e bagno;
- **App. N°4:** soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno;
- **App. N°5:** soggiorno, cucina, due camere e bagno.

Il **fienile** (200 mq, 4 camere e 2 bagni), posto accanto alla villa, è invece diviso in due appartamenti, uno per piano:

- **App. N°6:** soggiorno, cucina, due camere e bagno;
- **App. N°7:** soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno.

Gli edifici sono circondati da un **giardino di 6.800 mq** con parcheggio e terrazze pavimentate.

Una **rimessa** (210 mq) con pareti in muratura e tetto in lamiera permette di mettere al riparo mezzi agricoli e attrezzi per la lavorazione delle vigne.

La **cantina per la vinificazione** (360 mq, 1 bagno) è ricavata all'interno di un edificio di metà Ottocento, realizzato in pietra e mattoni come da tradizione ma interamente ristrutturato nel 2000. Al piano terra si trovano il locale per la lavorazione delle uve, un magazzino per lo stoccaggio e un bagno per i dipendenti. Al piano superiore si trovano invece una sala degustazione e gli uffici.

## ESTERNI E PRODUZIONE DI VINO

Il **vigneto** (13,2 ha) è interamente registrato a **Chianti Rufina DOCG** e occupa la quasi totalità dell'azienda. I primi impianti risalgono al biennio 1972-1973 con Sangiovese e Malvasia. Nel 1994 viene espansa ulteriormente la superficie del Sangiovese, assieme ai nuovi impianti di Trebbiano e Canaiolo. Nel 1997 viene impiantato altro Sangiovese, seguito nel 2003 da Merlot, Syrah e Pinot Nero. Infine, nel 2016 vengono impiantati Sangiovese, Ciliegiole e Pinot Bianco.

- **Superficie vitata:** 13,2 ettari
- **Varietà:** Sangiovese, Malvasia, Syrah, Pinot Nero, Merlot, Ciliegiole, Pinot Bianco, Trebbiano, Canaiolo
- **Anno impianti:** 1972, 1973, 1994, 1997, 2003, 2016
- **Giacitura ed esposizione:** 280 – 380 m (est – ovest)
- **Allevamento:** cordone speronato, Guyot (2.700 – 4.600 viti / ha)
- **Composizione del suolo:** argilloso
- **Produzione annua:** 65.000 bottiglie (fino a 90.000)





































































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](http://www.romolini.com)

[info@romolini.com](mailto:info@romolini.com)