

Rif. 2683 – **PODERE MONTEPULCIANO**

www.romolini.com/it/2683

AZIENDA AGRICOLA CON 4,5 HA DI VIGNETO IN VENDITA A MONTEPULCIANO, TOSCANA

Montepulciano – Siena – Toscana

VEDI SUL SITO



Superficie
440 mq

Camere
5

Bagni
3

Terreno totale
4,7 ha

Vigneto
4,5 ha

Bottiglie
30.000 max

Non lontano da Montepulciano, ai margini di un piccolo centro abitato, piccola azienda vitivinicola in vendita. La proprietà può contare su 3,6 ettari di vigneto (+ 0,9 ha in affitto) e una spaziosa abitazione su due piani, oltre a vari annessi agricoli che potrebbero essere usati per la realizzazione di una cantina privata. La produzione attualmente è affidata alla Cantina Sociale di Montepulciano e si aggira sulle 30.000 bottiglie/anno.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2683 – PODERE MONTEPULCIANO

TIPOLOGIA: piccola azienda vitivinicola

CONDIZIONE: buone

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 440 metri quadrati

VANI: 16

CAMERE: 5

BAGNI: 3

ANNESSI: edifici agricoli

CARATTERISTICHE: casa, pavimenti in monocottura, travi in legno, fienile da ristrutturare, vigneto Chianti DOCG, vigneto Nobile di Montepulciano DOCG, piante di ulivo, giardino

ESTERNI: 4,7 ettari

VIGNETO: 3,6 ettari (proprietà) + 0,9 ettari (affitto)

PRODUZIONE DI VINO: circa 30.000 bottiglie / anno

GIARDINO: sì, attorno agli edifici

PISCINA: no, ma possibile

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: GPL

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:  (EP_{gl, nren} = 299,57 kWh/m²anno)

RISCALDAMENTO: radiatori + stufa a pellet + camino

CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (3km; 5'), Torrita di Siena (5km; 10'), Montepulciano (6km; 10'), Trequanda (16km; 20'), Pienza (20km; 25'), Castiglione del Lago (26km; 30'), San Quirico d'Orcia (28km; 30'), Cortona (29km; 35'), Montalcino (41km; 45'), Arezzo (48km; 45'), Siena (60km; 50'), Colle di Firenze (112km; 1h 30')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (71km; 55'), Firenze A. Vespucci (123km; 1h 25'), Grosseto C. Baccarini (130km; 1h 45'), Pisa G. Galilei (183km; 2h), Roma Ciampino (205km; 2h 10'), Roma Fiumicino (219km; 2h 10')

PODERE MONTEPULCIANO

Non lontano da **Montepulciano**, ai margini di un piccolo centro abitato, **piccola azienda vitivinicola** in vendita. La proprietà può contare su **3,6 ettari di vigneto** (+ 0,9 ha in affitto) e una spaziosa abitazione su due piani, oltre a vari annessi agricoli che potrebbero essere usati per la realizzazione di una cantina privata. La produzione attualmente è affidata alla **Cantina Sociale di Montepulciano** e si aggira sulle **30.000 bottiglie/anno**.

I servizi sono disponibili nel vicino paese (circa 3 km di strada) mentre i centri storici di Montepulciano e Torrita di Siena sono a meno di 10' di auto. La posizione della proprietà alle porte della **Valdorcia** permette di raggiungere centri rinomati come Pienza, Montalcino e San Quirico in meno di mezz'ora.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **casa principale** (295 mq, 5 camere e 3 bagni), costruita nel 1975, si articola su tre piani ed è composta da due unità abitative separate:

- **Piano seminterrato:** cantina;
- **Piano terra:** magazzino agricolo adibito allo stoccaggio del vino. A livello catastale troviamo invece un appartamento composto di soggiorno con cucina e dispensa, due camere, due bagni e cabina armadio. Questa porzione del fabbricato è stata ristrutturata nel 2000 e si presenta in ottime condizioni, con riscaldamento autonomo a pannelli radianti, pavimenti in monocottura, finestre con doppi vetri e infissi in legno massello. L'intero piano è attualmente destinato allo stoccaggio del vino.
- **Piano primo:** soggiorno con balcone, sala da pranzo, cucinotto, tre camere, bagno e sottotetto parzialmente praticabile. L'unità, attualmente abitata dai proprietari, è stata anch'essa ristrutturata nel 2000 e presenta finiture in linea con il piano inferiore.

Attorno alla casa si stende un **giardino di 5.200 mq** con impianto di irrigazione e **95 piante di ulivo**, già in piena produzione.

Completano la proprietà un **magazzino agricolo** (80 mq), da ristrutturare e molto adatto come ricovero per le attrezzature e/o cantina di vinificazione, una **vecchia stalla** (30 mq) e un **fienile** (35 mq), anch'esso da ristrutturare.

VIGNETO E PRODUZIONE DI VINO

A livello agricolo, la proprietà può contare su un piccolo vigneto registrato a **Nobile di Montepulciano DOCG** (0,3650 ha), **Rosso di Montepulciano DOC** (0,5000 ha), **Chianti DOCG** (1,5000 ha) e **Toscana IGT** (1,2750 ha). Inoltre, l'azienda conduce altri vigneti nelle vicinanze, registrati a Chianti DOCG (0,6500 ha) e Toscana IGT (0,3000 ha), con possibilità per l'acquirente di subentrare nei contratti al momento dell'acquisto.

- **Superficie vitata:** 3,6 ettari (+ 0,9 ettari in affitto)
- **Varietà dei vigneti:** Sangiovese
- **Giacitura:** 250 – 400 m slm
- **Anni d'impianto:** 2005, 2017, 2019
- **Sistema di coltura:** Guyot (3.000 – 5.000 viti / ha)
- **Terreno:** medio impasto, buona presenza di scheletro
- **Produzione annua:** 330 q.li (uva)

Le uve vengono conferite alla **Cantina Sociale di Montepulciano** per la vinificazione, con una produzione finale che si aggira sulle 30.800 bottiglie:

- **Nobile di Montepulciano DOCG:** 2.800 bottiglie
- **Chianti DOCG:** 13.500 bottiglie
- **Rosso di Montepulciano DOC:** 4.500 bottiglie

© 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

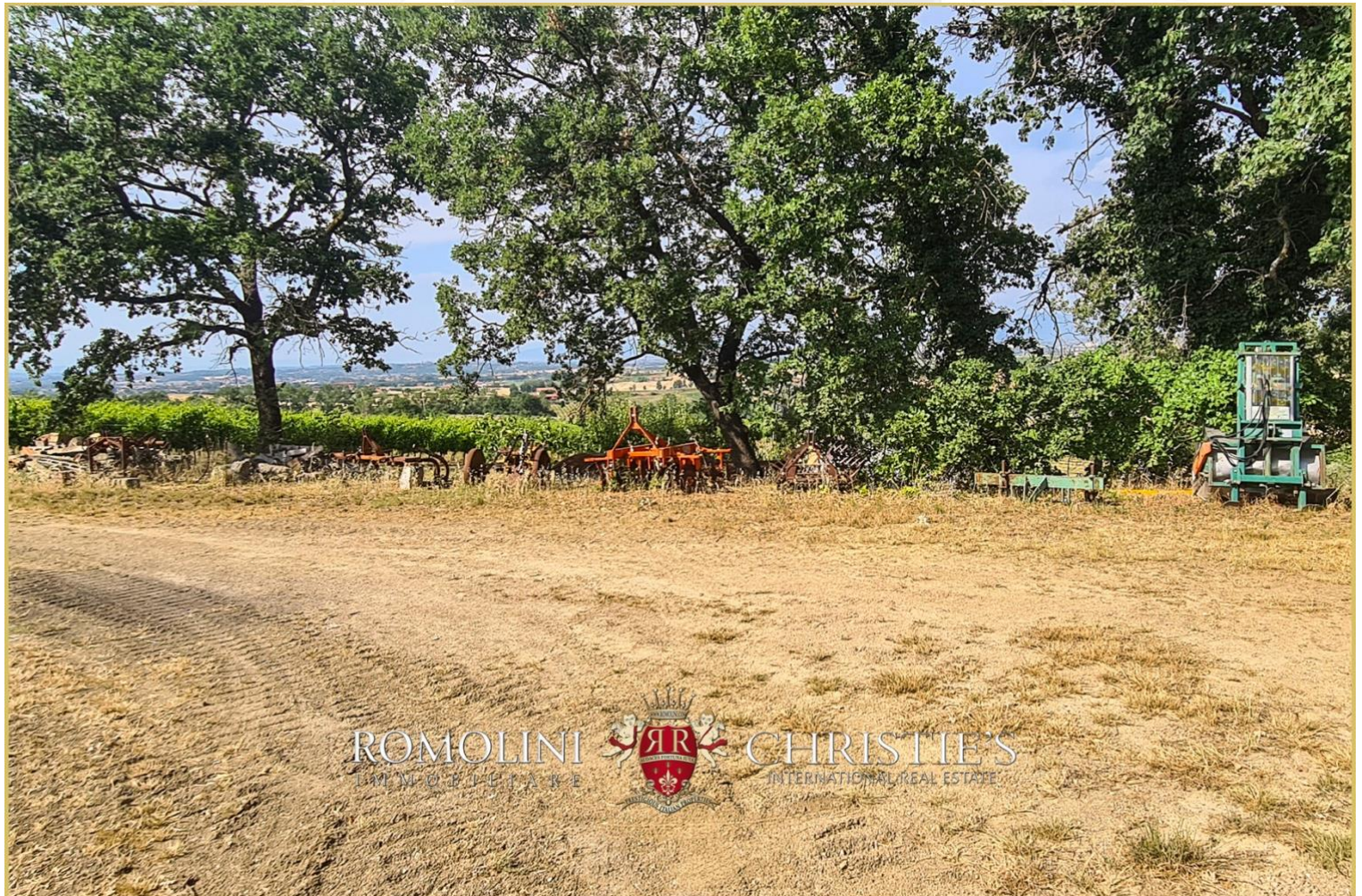
- **Toscana Rosso IGT:** 10.000 bottiglie

Completano la proprietà delle strisce di terreno non utilizzato (5.400 mq) posto tra le vigne a separazione dei vari appezzamenti. Sempre in affitto l'azienda dispone di circa 2,6 ettari di terreno a seminativo, attualmente coltivati a foraggio.

















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