

Rif. 2712 – **SAN GIMIGNANO WINERY**

www.romolini.com/it/2712

AZIENDA VITIVINICOLA CON 83 HA DI VIGNETO IN VENDITA A SAN GIMIGNANO, TOSCANA

San Gimignano – Siena – Toscana



Superficie
6.640 mq

Camere
19 (fino a 35)

Bagni
14 (fino a 30)

Piscina
16 × 8 m

Terreno totale
318,2 ha

Vigneto
83,4 ha

Bottiglie di vino
665.000 / anno

Oliveto
8,4 ha

Olio
1.800 kg

Sulle colline di San Gimignano, nella zona del Chianti Colli Senesi, azienda agricola vitivinicola di 318,2 ha con 83,4 ha di vigneto e villa signorile in vendita. La tenuta si compone di numerosi edifici residenziali (oltre 4.400 mq in totale), in parte da ristrutturare, che potrebbero essere impiegati come attività ricettiva (circa 35 camere). La cantina di vinificazione (quasi 1.700 mq con una capacità di vasi vinari di 16.000 hl) permette di produrre circa 5.000 hl di vino l'anno.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2712 – SAN GIMIGNANO WINERY

TIPOLOGIA: azienda agricola vitivinicola

CONDIZIONE: abitabile

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: strada bianca (1 km)

SUPERFICI INTERNE: 6.640 metri quadrati

VANI: 60+

CAMERE: 19 (fino a 35)

BAGNI: 14 (fino a 30)

ANNESSI: vari edifici

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, villa signorile, pavimenti in cotto, soffitti a volta, affreschi, travi in legno, archi in muratura, cappella gentilizia, giardino all'italiana, vigneto DOCG, oliveto, cantina di vinificazione, ruderi da ristrutturare

ESTERNI: 318,2 ettari

VIGNETO: 83,4 ettari

PRODUZIONE MEDIA DI VINO: 5.000 hl / anno

OLIVETO: 8,4 ettari

PRODUZIONE DI OLIO: fino a 1.800 kg / anno

GIARDINO: sì, attorno agli edifici

PISCINA: no, ma possibile

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: pozzo artesiano + rete idrica comunale

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

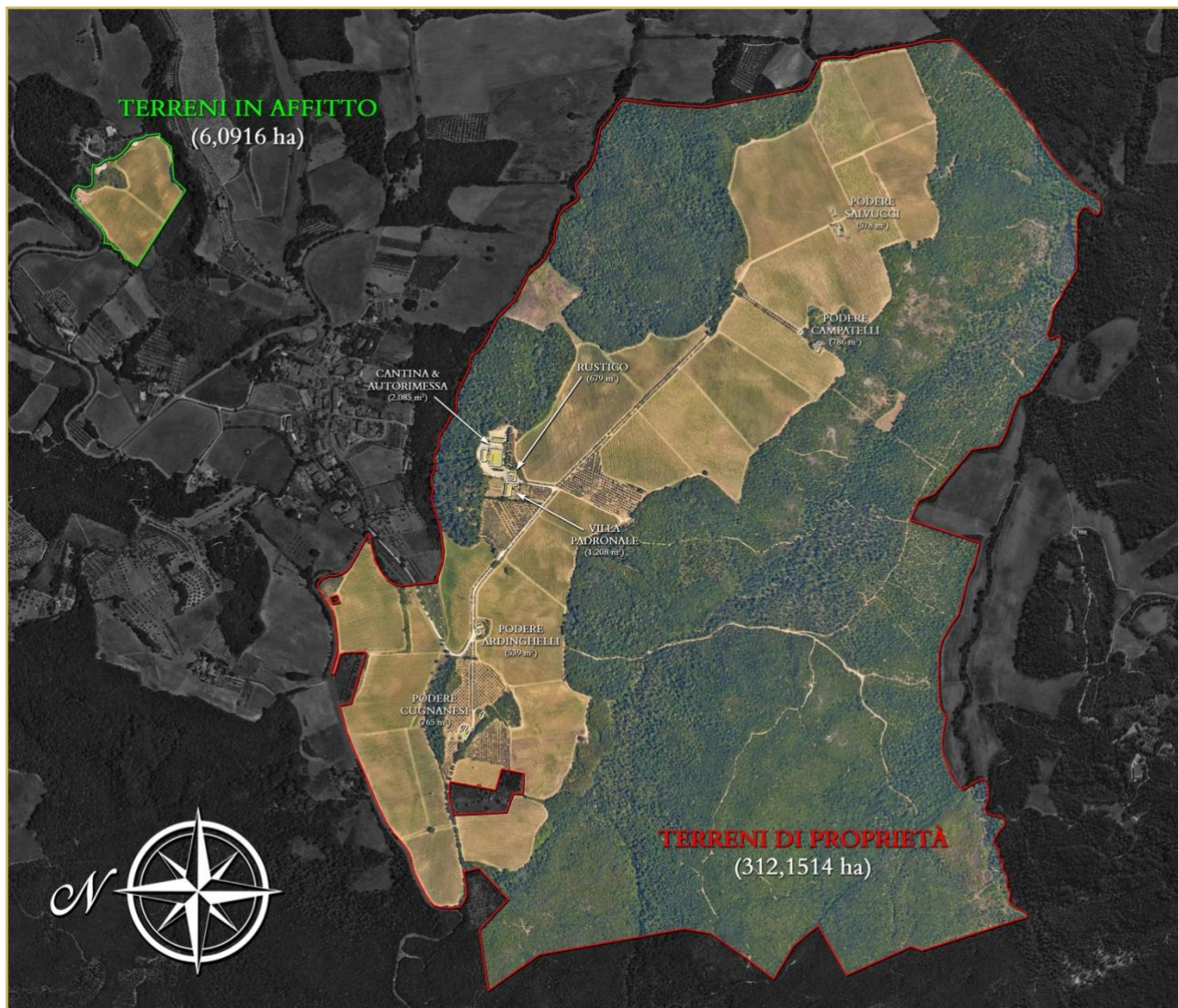
Servizi più vicini (1km; 2'), Colle di Val d'Elsa (12km; 15'), Casole d'Elsa (13km; 20'), San Gimignano (15km; 25'), Volterra (22km; 30'), Castellina in Chianti (32km; 40'), Siena (39km; 40'), Rosignano Solvay (66km; 1h 10'), Firenze (67km, 1h 15'), Pisa (77km; 1h 20'), Lucca (83km; 1h 35')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (73km; 1h), Pisa G. Galilei (74km; 1h 10'), Perugia San Francesco (153km; 1h 50'), Bologna G. Marconi (155km; 1h 55'), Rimini F. Fellini (278km; 3h 5'), Roma Ciampino (281km; 3h), Roma Fiumicino (295km; 3h)

SAN GIMIGNANO WINERY

Sulle colline di **San Gimignano**, nella zona del **Chianti Colli Senesi**, azienda agricola **vitivinicola** di **318,2 ha** con **83,4 ha di vigneto** e **villa signorile** in vendita. La tenuta si compone di numerosi edifici residenziali (oltre 4.400 mq in totale), in parte da ristrutturare, che potrebbero essere impiegati come attività ricettiva (circa 35 camere). La **cantina di vinificazione** (quasi 1.700 mq con una capacità di vasi vinari di 16.000 hl) permette di produrre circa 5.000 hl di vino l'anno.



La tenuta si trova in una posizione molto comoda, a meno di un chilometro da un paese con tutti i servizi di base e a meno di venti minuti di auto dai borghi medievale di **Colle Val d'Elsa**, **San Gimignano** e **Volterra**. La posizione centrale nel cuore della **Toscana**, fattore importante se si fosse interessati ad avviare un'attività di tipo turistico-ricettivo, permette anche di visitare le città d'arte della regione in poco più di un'ora (Siena, Firenze, Pisa, Lucca...).

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa padronale** (1.208 mq, 13 camere e 8 bagni) è una grande dimora signorile strutturata su tre piani. L'edificio necessita di interventi di restauro e ammodernamento per essere fruito al massimo delle sue potenzialità.

- **Piano terra:** androne, soggiorno, cucina, lavanderia, magazzino rurale, cappella gentilizia;
- **Piano primo:** salone di rappresentanza, cinque camere e due bagni;

- **Piano secondo:** ampia sala relax e cinque camere con bagno en-suite.

Con accesso indipendente, si trova poi un **appartamento rustico** su tre piani, costruito nell'ala est della villa e composto da ingresso, soggiorno con cucina, tre camere e bagno.

Poco lontano dalla villa, un **grande casale rustico** (576 mq, 6 camere e 6 bagni) su due piani ospita gli uffici dell'attività, il punto vendita per i prodotti aziendali, magazzini, bagno per il personale e due appartamenti (attualmente abitati dai dipendenti dell'azienda).

- **App. A:** soggiorno con loggiato, cucina, lavanderia, tre camere e tre bagni;
- **App. B:** ingresso, soggiorno con cucina, lavanderia, tre camere e due bagni.

Sempre nei pressi della villa, accanto al parco, si trova un **annesso agricolo** (103 mq) che viene usato in parte come mensa per il personale e in parte come ricovero per attrezzi e mezzi agricoli.

La **cantina di vinificazione** (1.698 mq) è un grande edificio in cemento armato, realizzato in prossimità della villa, e diviso in due aree distinte. La prima ospita i locali di produzione (vinificazione) e invecchiamento, mentre la seconda è destinata a imbottigliamento, etichettatura e stoccaggio del prodotto finito.

Di fronte alla cantina, parzialmente sottoterra, è stata poi costruita una **grande autorimessa** (387 mq) in cui vengono messi al riparo i mezzi aziendali e le attrezzature più grandi.

Completano la proprietà quattro poderi rurali da ristrutturare, tutti in condizioni precarie:

- **Podere Ardinghelli** (539 mq): casale e capanno agricolo;
- **Podere Cugnanesi** (765 mq): casale con tettoia, due capanni, porcilaia e piccolo fienile;
- **Podere Campatelli** (786 mq): casale, fienile e porcilaia;
- **Podere Salvucci** (578 mq): casale e fienile.

ESTERNI E PRODUZIONE AGRICOLA

L'azienda si stende nella sua interezza per circa **312,1 ettari** in posizione collinare. A questi si aggiungono circa **6,1 ettari** di terreno (interamente ricadenti nel comune di San Gimignano) che vengono attualmente condotti in affitto e sui quali l'azienda ha impiantato a proprie spese il vigneto di Vernaccia di San Gimignano e Vermentino Toscana.

L'attività vitivinicola costituisce la colonna portante dell'azienda:

- **Superficie vitata:** 79,3 ettari (proprietà) + 4,1 ettari (affitto)
- **Varietà:** Sangiovese (54%), Vermentino (10%), Sauvignon Blanc (9%), Gamay (8%), Malvasia Nera (7%), Chardonnay (4%), Refosco (3%), Vernaccia (3%), Merlot (3%)
- **Albi:** Chianti DOCG (51,1006 ha) + Vernaccia di San Gimignano (1,9591 ha) + Toscana IGT (20,6681 ha)
- **Anni d'impianto:** 1982 – 2024
- **Composizione del suolo:** argilloso
- **Produzione media annua:** circa 5.000 hl (circa 665.000 bottiglie)

Allo stato attuale, l'azienda produce i seguenti vini:

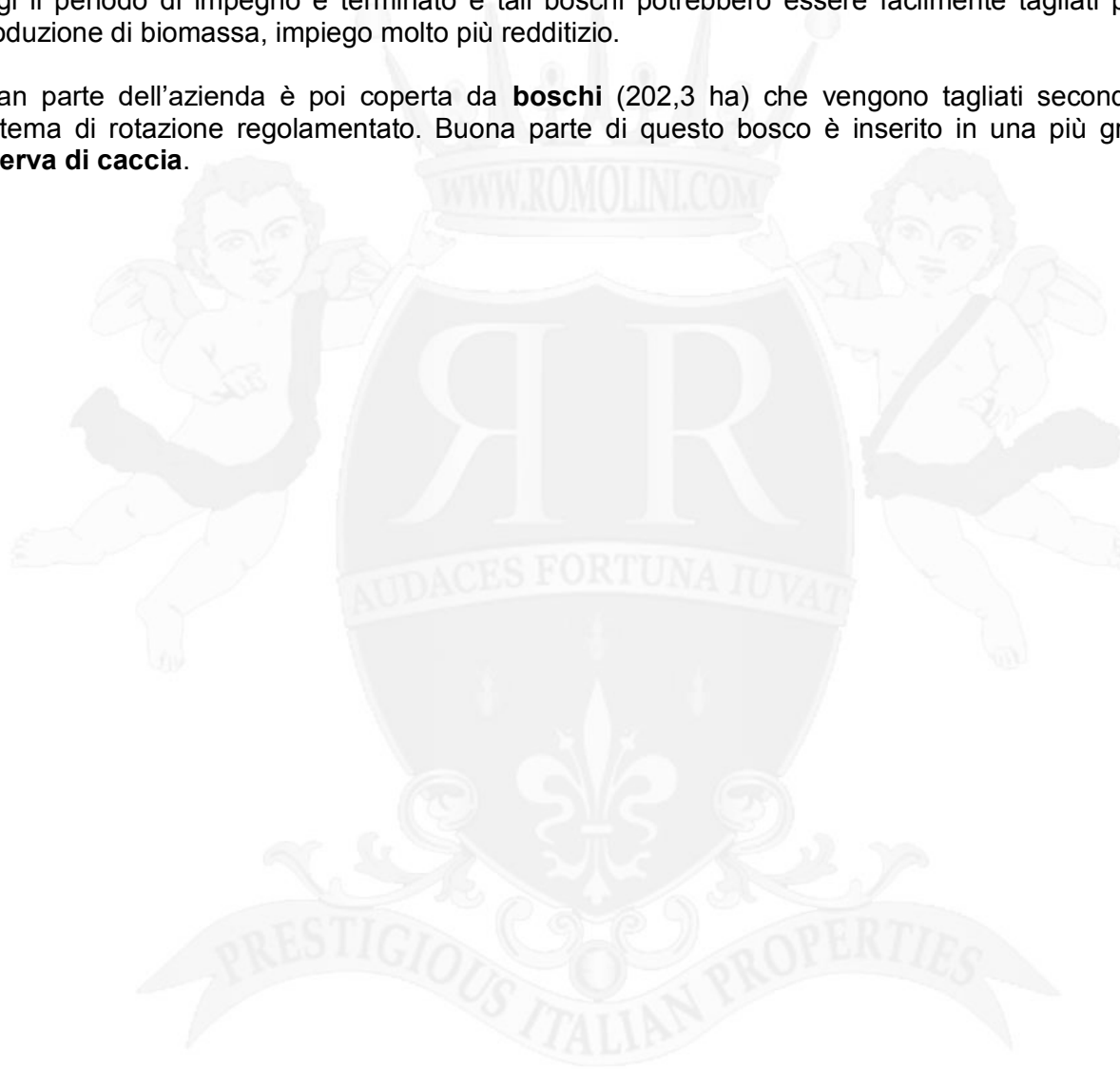
- **Chianti DOCG:** Sangiovese 90%, Cabernet Sauvignon 10%
- **Chianti DOCG:** Sangiovese 90%, Cabernet Sauvignon 5%, Merlot 5%
- **Vernaccia di San Gimignano DOCG:** Vernaccia 100%
- **Toscana Rosso IGT:** Sangiovese 100%
- **Toscana Rosso IGT:** Cabernet Sauvignon 50%, Sangiovese 50%
- **Toscana Rosso IGT:** Sangiovese 60%, Cabernet Sauvignon 40%
- **Toscana Bianco IGT:** Chardonnay 100%
- **Toscana Bianco IGT:** Sauvignon Blanc 100%

- **Toscana Bianco IGT:** Vermentino 100%
- **Toscana Rosato IGT:** Sangiovese 100%

Gli **oliveti** (8,4 ha) sono distribuiti prevalentemente in impianto specializzati e filari lungo le strade. Le piante sono tutte in piena produzione e sono state recentemente oggetto di opere di manutenzione e potatura. Le olive vengono lavorate in frantoi esterni e l'olio ottenuto (generalmente tra i 1.300 e i 1.800 kg l'anno) commercializzato in bottiglia.

Gli impianti di **arboricoltura da legno** (6,3 ha) risalgono alla fine degli anni Novanta seguendo quelle linee guida del tempo che prevedevano la realizzazione di impianti finalizzati alla produzione di legname di pregio che permettevano anche di sfruttare quei terreni non adatti per vigne e ulivi. A oggi il periodo di impegno è terminato e tali boschi potrebbero essere facilmente tagliati per la produzione di biomassa, impiego molto più redditizio.

Gran parte dell'azienda è poi coperta da **boschi** (202,3 ha) che vengono tagliati secondo un sistema di rotazione regolamentato. Buona parte di questo bosco è inserito in una più grande **riserva di caccia**.





















ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE































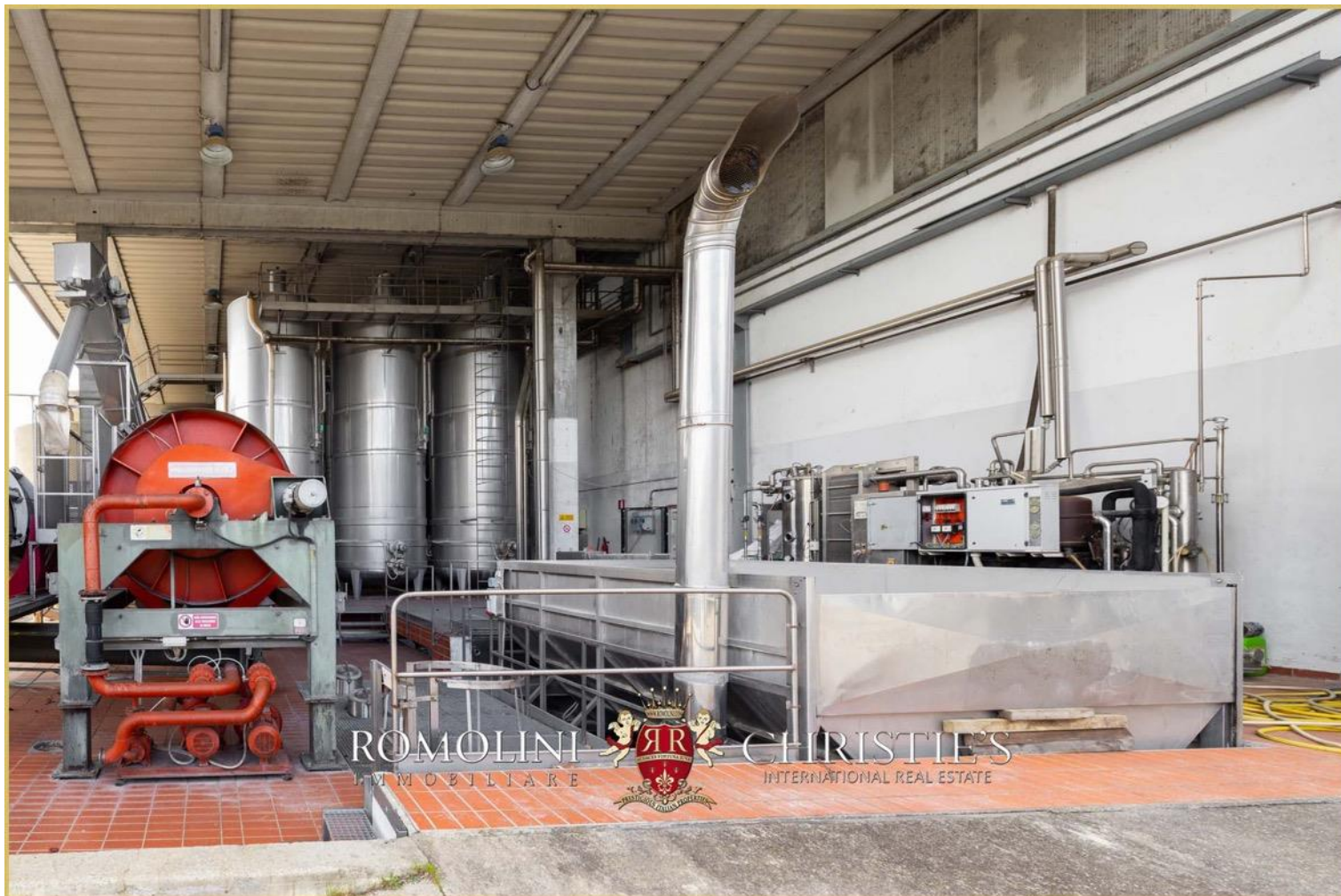
















































ROMOLINI
IMMOBILIARE

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