

Rif. 2724 – **TENUTA BERTINORO**

www.romolini.com/it/2724

AZIENDA AGRICOLA VITIVINICOLA BIOLOGICA IN VENDITA A BERTINORO, EMILIA-ROMAGNA

Bertinoro – Forlì-Cesena – Emilia-Romagna



Superficie
580 mq

Camere
5

Bagni
5

Terreno totale
31,1 ha

Vigneto
10,2 ha

Bottiglie
40,000 max

Oliveto
2,9 ha

Sulle prime colline dell'Appennino Tosco-Romagnolo, azienda agricola biologica di 31 ettari in vendita con fabbricato residenziale di circa 300 mq, cantina di vinificazione di 280 mq e annessi, lago privato, certificazione biologica su vini ed olio e su tutti i terreni. Con i vigneti e le strutture in essere, l'azienda può produrre circa 40.000 bottiglie/anno di vino di alta qualità.

L'azienda è iscritta nell'albo regionale delle Aziende Agrituristiche ed ha in essere un progetto di avviamento B&B. La parte agricola include diversi vigneti (10,2 ha) ed uliveti (2,9 ha circa) ed ampie estensioni di seminativo e bosco.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2724 – TENUTA BERTINORO

TIPOLOGIA: azienda agricola biologica

CONDIZIONE: ristrutturata

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 580 metri quadrati

VANI: 14

CAMERE: 5

BAGNI: 5

ANNESSI: solaio, cantina di vinificazione

CARATTERISTICHE: casa privata, progetto per agriturismo/bed & breakfast, certificazione biologica, cantina di vinificazione, vigneto, oliveto, lago privato

ESTERNI: 31,1 ettari

VIGNETO: 10,2 ettari

PRODUZIONE DI VINO: fino a 40.000 bottiglie / anno

OLIVETO: 2,9 ettari

GIARDINO: sì, attorno al casale

PISCINA: no

ELETTRICITÀ: già collegata (monofase + trifase)

ACQUA: rete idrica comunale + pozzo privato

TELEFONO: disponibile

ADSL: sì

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: radiatori + aria condizionata + pompa di calore

CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (2km; 5'), Bertinoro (8km; 10'), Forlì (15km; 20'), Cesena (19km; 30'), Cervia (26km; 30'), Faenza (34km; 40'), Savignano sul Rubicone (34km; 40'), Ravenna (36km; 40'), Modigliana (43km; 55'), Rimini (59km; 50'), San Marino (72km; 1h 10'), Bologna (87km; 1h 10')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Forlì L. Ridolfi (13km; 20'), Rimini F. Fellini (60km; 55'), Bologna G. Marconi (92km; 1h 5'), Ancona R. Sanzio (143km; 1h 30'), Verona V. Catullo (228km; 2h 25'), Venezia M. Polo (241km; 2h 30'), Milano Linate (297km; 3h), Milano Malpensa (348km; 3h 20')

TENUTA BERTINORO

Sulle prime colline dell'**Appennino Tosco-Romagnolo**, azienda agricola biologica di **31 ettari** in vendita con **fabbricato residenziale** di circa 300 mq, **cantina di vinificazione** di 280 mq ed annessi, lago privato, **certificazione biologica** su vini ed olio e su tutti i terreni. Con i vigneti e le strutture in essere, l'azienda può produrre circa **40.000 bottiglie/anno** di vino di alta qualità. L'azienda è iscritta nell'albo regionale delle **Aziende Agrituristiche** ed ha in essere un progetto di avviamento B&B. La parte agricola include diversi **vigneti** (10,2 ha) ed **uliveti** (2,9 ha circa) ed ampie estensioni di seminativo e bosco.



La proprietà è raggiungibile facilmente tramite strade asfaltate ed il paese più vicino è a circa 2 km, la Via Emilia è a 7 km. La posizione strategica permette inoltre di raggiungere **rapidamente** gli **aeroporti** e le **città d'arte** più rinomate della regione (**Ravenna, Rimini e Bologna**).

ATTRAZIONI PIÙ VICINE

La posizione strategica permette di raggiungere facilmente diverse attrazioni di grande interesse turistico: la **fortezza medievale** di Bertinoro (antica sede militare di Federico Barbarossa e successivamente vescovile), il **Centro Termale** di Fratta Terme (1,5 km) con il suo Grand Hotel, il complesso sportivo *Around Adventures* di Fratta Terme (2 km) con **piscine, campi sportivi** e **sentieri sospesi nella foresta**, il centro ippico *Masotta Ranch* (5 km), che offre **passeggiate a cavallo e trekking**, Casa Artusi (7 km) nella cittadina di Forlimpopoli (**centro nazionale e internazionale per la cucina italiana e la cultura gastronomica**), il BRN Village Bike Park a Forlimpopoli (il più grande d'Italia, 7 ettari con 6 piste diverse per tutte le età e discipline ciclistiche), il **campo da golf** a 9 buche *Oasi di Magliano* (8 km) e infine il **circolo tennis Villa**

Carpena (10 km), con una scuola di tennis costantemente classificata tra le prime 5 a livello nazionale.

A circa 50 km vi è inoltre una eccezionale **attrazione naturalistica**, il **Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi**. Il Parco eccelle dal punto di vista naturalistico come una delle aree forestali più preggiate d'Europa, nel cui cuore si trova la Riserva Naturale Integrale di Sasso Fratino, **inclusa** dall'**UNESCO** nella **Lista del Patrimonio Mondiale**. Il Parco copre un'area di circa 368 chilometri quadrati sui due versanti dello spartiacque appenninico tra Romagna e Toscana.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **casale** (300 mq, 5 camere e 4 bagni), edificio dall'aspetto moderno con porticati, si struttura su due piani più solai ed è stato recentemente ristrutturato con il progetto di avviare un'attività di tipo agritouristico. Tutto il fabbricato è dotato di riscaldamento a GPL e condizionamento. L'edificio è strutturato nel seguente modo:

- **Piano terra**: ingresso, soggiorno/sala da pranzo, sala colazioni, due cucine, camera e due bagni;
- **Piano primo**: quattro camere e due bagni, accesso al sottotetto.

La **cantina e gli annessi** (280 mq), realizzata nel 2010 con moderne soluzioni per coibentazione e condizionamento, sono destinati all'attività di trasformazione e comprendono i locali di vinificazione (inclusa moderna attrezzatura tecnologica), bottaia e magazzino per i prodotti finiti.

L'attuale superficie agricola permetterebbe un significato incremento della volumetria edificata con la possibile costruzione di un nuovo fabbricato abitativo di circa 300 mq e circa 2.500 mq di nuovi fabbricati a supporto del reddito agrario (vinificazione, agriturismo, magazzini).

All'esterno di trova un'**attrezzai** per la manutenzione/riparazione dei mezzi agricoli aziendali. I fabbricati sono circondati da **6.000 mq di giardino e boschetto**.

ESTERNI E PRODUZIONI AGRICOLE

L'azienda si estende a corpo unico per **31,1 ettari** e gode di una posizione panoramica invidiabile beneficiando di tutte le esposizioni con pendenze moderate tra il 10% e il 15%. Il terreno è argilloso-calcareo di medio impasto, di eccezionale qualità per l'origine marina e vulcanica con elevati contenuti di minerali.

La coltivazione principale, colonna portante dell'attività, è senza dubbio il **vigneto**, tutto localizzato nella pregiata zona vitivinicola di Bertinoro:

- **Superficie vitata**: 10,2 ettari
- **Varietà**: Sangiovese romagnolo e toscano, Merlot, Cabernet Franc, Riesling Renano, Pinot Bianco, Chardonnay, Albana, Bombino Bianco, Trebbiano di Romagna
- **Albi**: Romagna DOC / Forlì IGT (9,27 ha) + Albana DOCG (0,97 ha)
- **Anni d'impianto**: 2004, 2009–2011, 2016, 2021–2024
- **Allevamento**: cordone speronato, Guyot
- **Giacitura ed esposizione**: 200 m slm (nord-est, sud-ovest)
- **Composizione del suolo**: argilloso (medio impasto) ricco di minerali marini (calcare) e vulcanici;
- **Produzione annua**: fino a 800 q.li di uva

Visti gli impianti a disposizione, è possibile arrivare ad una produzione di 40.000 bottiglie/anno, considerando che attualmente il surplus di uve prodotte viene venduto ad altre aziende vinicole del territorio.

L'azienda produce attualmente i seguenti vini (prezzi al pubblico in azienda):

- **Romagna DOC Riserva:** Sangiovese 100% (€ 20,00)
- **Romagna DOC Superiore:** Sangiovese 100% (€ 11,00)
- **Romagna DOC:** Albana 100% (€ 12,00)
- **Forlì IGT:** Cabernet Franc 100% (€ 18,00)
- **Forlì IGT:** Chardonnay 100% (€ 9,50)
- **Forlì IGT:** Pinot Bianco 100% (€ 12,00)
- **Forlì IGT:** Riesling 100% (€ 13,50)

Seguono poi gli **oliveti** (2,9 ha predisposti per la raccolta meccanizzata), i seminativi (circa 7.000 mq), un piccolo **frutteto** (peschi e fichi), un orto per le verdure e circa 3,8 ha di bosco da taglio che potrebbero essere facilmente utilizzati per impiantare nuovi vigneti e/o altre colture.

In azienda è inoltre presente un **laghetto privato** di circa 1.600 mq utilizzato per l'irrigazione di emergenza e per la pesca sportiva di familiari ed amici.

Il resto dell'azienda è coperto in misura variabile da bosco ceduo e prati/pascoli di cui circa 1,0 ha con possibile **raccolta di tartufi**.











ROMOLINI CHRISTIE'S
INTERNAZIONALE REAL ESTATE



ROMOLINI CHRISTIE'S
INTERNAZIONALE REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE

RR
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE

RR
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



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



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



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