

Rif. 2724 – **TENUTA BERTINORO**

[www.romolini.com/it/2724](http://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

**ANNESI:** 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*

*Carpina* (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 pregiate 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 agrituristico. 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 significativo 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 si trova un'**attrezzaia** 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  
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)