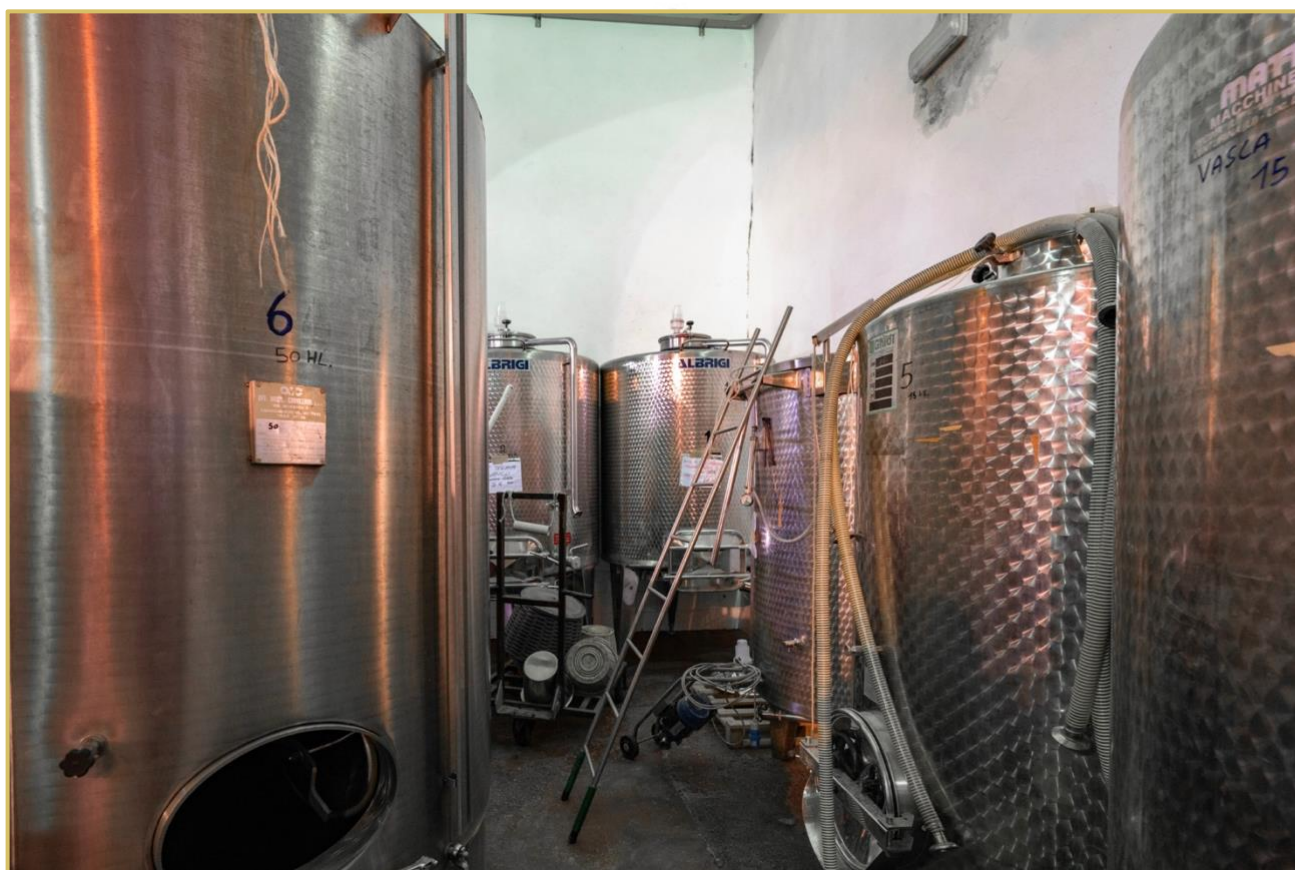


Rif. 2740 – **CANTINA DELLA ROCCA**

[www.romolini.com/it/2740](http://www.romolini.com/it/2740)

## PICCOLA AZIENDA VITIVINICOLA BIOLOGICA CON 2,6 HA DI VIGNETO IN VENDITA IN MAREMMA

**Grosseto – Grosseto – Toscana**



**Superficie**  
335 mq

**Camere**  
1

**Bagni**  
2

**Terreno totale**  
5,2 ha

**Vigneto**  
2,6 ha

**Bottiglie**  
15.000 max

**Oliveto**  
48 piante

**Olio**  
55 kg

Sulle colline della Maremma Toscana, all'interno di un piccolo borgo medievale, piccola azienda vitivinicola biologica in vendita. Il centro aziendale si trova proprio nel paese (circa 335 mq), mentre i vigneti Maremma DOC sono distribuiti in vari blocchi nelle vicinanze (2,6 ha). La produzione annua si aggira sulle 7.500 bottiglie di vino (con possibilità di raddoppiare il quantitativo). L'azienda produce anche una piccola quantità di olio e birra.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2740 – CANTINA DELLA ROCCA

**TIPOLOGIA:** piccola azienda vitivinicola

**CONDIZIONE:** ristrutturato

**POSIZIONE:** nel centro storico

**ACCESSO:** ottimo, strada asfaltata

**SUPERFICI INTERNE:** 335 metri quadrati

**VANI:** 5

**CAMERE:** 1

**BAGNI:** 2

**ANNESSI:** no

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra e mattoni, soffitti a volte, travi in legno, pavimenti in ceramica, cantina di vinificazione, produzione di birra, vigneto Maremma DOC, oliveto

**ESTERNI:** 5,2 ettari

**VIGNETO:** 2,6 ettari

**PRODUZIONE DI VINO:** 56 hl (7.500 bottiglie)

**OLIVETO:** 48 piante

**GIARDINO:** no

**PISCINA:** no

**ELETTRICITÀ:** già collegata

**ACQUA:** rete idrica comunale

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** gas naturale

**CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:**  (EP<sub>gl, nren</sub> = 122,44 kWh/m<sup>2</sup>anno)

**RISCALDAMENTO:** radiatori

## CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (200m; 1'), Saturnia (28km; 40'), Scansano (29km; 35'), Grosseto (45km; 50'), Montalcino (50km; 1h), Pitigliano (52km; 1h 10'), Orbetello (66km; 1h 10'), Talamone (68km; 1h 5'), Castiglione della Pescaia (69km; 1h 10'), Montepulciano (86km; 1h 35'), Follonica (90km; 1h 15'), Siena (98km; 1h 30'), Firenze (171km; 2h 30'), Roma (202km; 2h 50')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Grosseto C. Baccarini (51km; 55'), Perugia San Francesco (159km; 2h 25'), Firenze A. Vespucci (179km; 2h 20'), Roma Fiumicino (182km; 2h 20'), Pisa G. Galilei (197km; 2h 15'), Roma Ciampino (203km; 2h 35')

## CANTINA DELLA ROCCA

Sulle colline della **Maremma Toscana**, all'interno di un piccolo borgo medievale, **piccola azienda vitivinicola biologica** in vendita. Il centro aziendale si trova proprio nel paese (circa 335 mq), mentre i **vigneti Maremma DOC** sono distribuiti in vari blocchi nelle vicinanze (2,6 ha). La produzione annua si aggira sulle 7.500 bottiglie di vino (con possibilità di raddoppiare il quantitativo). L'azienda produce anche una piccola quantità di **olio e birra**.

I servizi di base sono disponibili all'interno del borgo (300 m a piedi) e la posizione comoda permette di raggiungere in meno di un'ora diverse località marittime della **costa toscana** (Talamone, Marina di Grosseto, Castiglione della Pescaia, Orbetello...).

## DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

Il **centro aziendale** (335 mq) è un edificio storico dove sorgeva uno dei frantoi più vecchi della regione. L'edificio si articola su tre piani:

- **Piano interrato:** cantina di vinificazione, locale per la lavorazione della birra, magazzino per lo storico prodotti e ufficio soppalcato;
- **Piano terra:** sala degustazione/vendite con bagno di servizio;
- **Piano primo:** appartamento composto di ampia cucina, camera con bagno, piccolo ufficio e soppalco usato come magazzino.

## ESTERNI E PRODUZIONI AGRICOLE

L'azienda copre, nella sua interezza, circa **5,2 ettari** di terra posti in leggera collina.

I **vigneti Maremma DOC** (2,6 ha) sono stati piantati in due fasi distinte:

- **Superficie vitata:** 2,6 ettari
- **Varietà:** Sangiovese, Cilieggiolo, Canaiolo, Colorino, Trebbiano
- **Anni di impianto:** 2014 – 2015
- **Giacitura ed esposizione:** 350 – 500 m slm (ovest, sud-ovest)
- **Allevamento:** Guyot (5.200 viti / ha)
- **Composizione del suolo:** argilloso
- **Produzione annua:** 56 hl (7.500 bottiglie)

L'azienda produce attualmente tre vini, tutti naturali e con denominazione IGT. Si potrebbe valutare la produzione di vini Maremma DOC seguendo lo specifico disciplinare.

- **Toscana Rosso IGT:** Canaiolo 100% (€ 34,00)
- **Toscana Rosso IGT:** uve autoctone (€ 18,00)
- **Toscana Bianco IGT:** uve autoctone (€ 21,00)

La tenuta può anche contare su **3.000 mq di oliveto**, per un totale di circa 48 piante di varietà Pendolino, Moriolo, Frantoio e Olivestra. Di queste, la maggior parte sono secolari (40) mentre una piccola parte è costituita da reimpianti più. La produzione annua si aggira sui 200 kg di olive.

Vengono prodotte anche due varietà di **birra artigianale**, entrambe in stile belga, una aromatizzata al miele.













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)