

## **AZIENDA VITIVINICOLA BIOLOGICA CON 2,8 HA DI VIGNETO IN VENDITA NELLE MARCHE**

**Monte Rinaldo – Fermo – Marche**



**Superficie**  
1.187 mq

**Camere**  
13

**Bagni**  
10

**Piscina**  
12 x 5 m

**Terreno totale**  
11,9 ha

**Vigneto**  
2,8 ha

**Bottiglie**  
25.000 max

**Oliveto**  
80 piante

**Olio**  
230 kg

Sulle colline di Fermo, azienda agricola vitivinicola biologica di 11,9 ettari in vendita. La proprietà include tre edifici residenziali (villa padronale, agriturismo e casale da ristrutturare) che ospitano in totale 13 camere e delle eleganti zone giorno. La cantina (330 mq) permette di sfruttare i 2,8 ha di vigneto per produrre fino a 25.000 bottiglie di vino l'anno.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2742 – CANTINA PICENO

**TIPOLOGIA:** azienda vitivinicola biologica

**CONDIZIONE:** ristrutturata

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** ottimo, strada asfaltata

**SUPERFICI INTERNE:** 1.187 metri quadrati

**VANI:** 35

**CAMERE:** 13

**BAGNI:** 10

**ANNESSI:** casale da ristrutturare

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra e mattoni, travi in legno, pavimenti in cotto, soffitti a volta, camini originali, bagno romano, cantina moderna, porticato, vigneto Rosso Piceno DOC, oliveto, piscina, giardino

**ESTERNI:** 11,9 ettari

**VIGNETO:** 2,8 ettari

**PRODUZIONE DI VINO:** fino a 25.000 bottiglie / anno

**OLIVETO:** 80 piante

**PRODUZIONE DI OLIO:** 230 kg / anno

**GIARDINO:** sì, attorno agli edifici

**PISCINA:** 12 x 5 m

**ELETTRICITÀ:** già collegata + impianto fotovoltaico (8 kW)

**ACQUA:** rete idrica comunale + pozzo privato

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** GPL + pannelli solari

**CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:**  (EP<sub>gl, nren</sub> = 108,67 kWh/m<sup>2</sup>anno)

**RISCALDAMENTO:** radiatori + a pavimento

## CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (2km; 3'), Monte Rinaldo (4km; 5'), Servigliano (17km; 20'), Fermo (26km; 30'), Offida (32km; 35'), Ascoli Piceno (43km; 55'), San Benedetto del Tronto (46km; 50'), Porto Sant'Elpidio (48km; 45'), Macerata (55km; 1h), Ancona (93km; 1h 10'), Urbino (184km; 2h 10')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Ancona R. Sanzio (101km; 1h 10'), Perugia San Francesco (132km; 1h 50'), Rimini F. Fellini (183km; 2h), Roma Ciampino (264km; 2h 55'), Roma Fiumicino (289km; 3h 10'), Bologna G. Marconi (303km; 3h 5'), Firenze A. Vespucci (306km; 3h 40')

## CANTINA PICENO

Sulle colline di **Fermo**, azienda agricola vitivinicola biologica di **11,9 ettari** in vendita. La proprietà include **tre edifici residenziali** (villa padronale, agriturismo e casale da ristrutturare) che ospitano in totale 13 camere e delle eleganti zone giorno. La **cantina** (330 mq) permette di sfruttare i **2,8 ha di vigneto** per produrre fino a **25.000 bottiglie di vino l'anno**.



L'azienda si raggiunge facilmente e la vicina strada permette di raggiungere rapidamente i centri di Monteleone di Fermo, Servigliano e Fermo in meno di mezz'ora così come altre località marittime delle Marche che sono a meno di un un'ora di auto (Lido di Fermo, Porto Sant'Elpidio, Porto San Giorgio, Civitanova Marche...).

### DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa padronale** (257 mq, 4 camere e 3 bagni), completamente ristrutturata, è un edificio strutturato su due livelli:

- **Piano terra:** soggiorno con camino, cucina, cantinetta per i prodotti alimentari, bagno per gli ospiti e grande bagno romano con idromassaggio; con accesso indipendente dall'esterno un magazzino con locale tecnico per gli impianti
- **Piano primo:** disimpegno, tre camere, bagno e camera per gli ospiti.

La casa è dotata di radiatori con caldaia a GPL, camino, impianto solare combinato e riscaldamento a pavimento. L'approvvigionamento dell'acqua avviene tramite l'acquedotto condominiale.

L'**Agriturismo** (360 mq, 6 camere e 3 bagni), un edificio rustico risalente al **XVIII secolo** interamente ristrutturato, si struttura su tre piani e potrebbe essere diviso in due unità abitative ai piani superiori:

- **Piano terra:** cucina professionale, sala da pranzo, bagno per gli ospiti, lavanderia, magazzini e locale tecnico;
- **Piano primo:** soggiorno, cucina, tre camere, bagno e ampia terrazza panoramica;
- **Piano secondo:** soggiorno, cucina, tre camere e bagno.

La struttura è dotata di **piscina 12 x 5 m esclusiva** con annessi spogliatoi e grande solarium pavimentato, oltre a una **tettoia parcheggio** con impianto solare.

La **cantina di vinificazione** (330 mq) è costruita interamente sottoterra, eccezion fatta per il porticato anteriore che potrebbe fungere da zona degustazione in estate. All'interno, l'edificio è realizzato in cemento armato e dispone di un impianto di ricambio d'aria naturale che combinato con aperture pensate *ad hoc* assicurano il clima perfetto per la produzione.

Di fronte alla cantina si trova un **casale** (240 mq, 3 camere e 4 bagni) in fase di ristrutturazione, strutturato su due piano così organizzati:

- **Piano terra:** grande soggiorno con zona pranzo, bagno, bagno esterno per gli ospiti, ripostiglio e locale tecnico sottoscala;
- **Piano primo:** cucina, tre camere, ripostiglio e due bagni.

La proprietà comprende anche un **impianto fotovoltaico da 8 kW** e un pozzo (circa 80 m di profondità) che assicura un apporto di acqua di circa 50.000 litri/die.

## ESTERNI E PRODUZIONI AGRICOLE

L'azienda, che opera unicamente con **metodi biologici** dal 2011, si estende nella sua interezza per circa **11,9 ettari** sulle dolci colline di Fermo, non lontano dal **Mar Adriatico**.

Il focus dell'azienda è sicuramente la produzione di vino.

- **Superficie vitata:** 2,8 ettari
- **Albi:** Rosso Piceno DOC (2,4 ha) + Marche IGT (0,4 ha)
- **Varietà:** Montepulciano (22%), Cabernet Sauvignon (20%), Gaglioppo (17%), Merlot (14%), Verdicchio (12%), Sangiovese (10%), Barbera (5%)
- **Anni d'impianto:** 1999 – 2007
- **Produzione annua:** fino a 25.000 bottiglie

L'azienda produce i seguenti vini:

- **Marche Rosso IGT:** Syrah 47%, Montepulciano 23%, Sangiovese 15%, Gaglioppo 15%
- **Marche Rosso IGT:** Syrah 47%, Montepulciano 15%, Sangiovese 15%, Gaglioppo 15%, Cabernet Sauvignon 8%
- **Marche Rosso IGT:** Gaglioppo 100%
- **Marche Bianco IGT:** Verdicchio 100%
- **Marche Bianco IGT Brut:** Verdicchio 100%
- **Marche Rosato IGT:** Merlot 100%
- **Marche Rosato IGT Brut:** Syrah 100%

Completano la proprietà un **oliveto** (5.100 mq) con circa **80 piante** che permettono di produrre mediamente **230 kg di olio extravergine** di oliva all'anno, **piantagioni di noci e ciliegi** (5,6 ha) per la produzione di legname, una **tartufaia** (1,1 ha). La restante superficie è destinata a seminativi e incolti (7.600 mq).



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  CHRISTIE'S  
IMMOBILIARE INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  CHRISTIE'S  
IMMOBILIARE INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI  CHRISTIE'S  
IMMOBILIARE INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI  CHRISTIE'S  
IMMOBILIARE 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



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](http://www.romolini.com)**

**[info@romolini.com](mailto:info@romolini.com)**