

Rif. 2744 – **PORSENNA WINERY**

www.romolini.com/it/2744

AZIENDA VITIVINICOLA BIOLOGICA CON 16,1 HA DI VIGNETO IN VENDITA A MONTEPULCIANO

Montepulciano – Siena – Toscana



Superficie
1,090 mq

Camere
5

Bagni
8

Piscina
14 x 6 m

Terreno totale
19,4 ha

Vigneto
16,1 ha

Bottiglie
65.000 max

Non lontano da Montepulciano e al confine tra Toscana e Umbria, azienda vitivinicola biologica di 19,4 ettari in vendita. L'azienda, che coniuga modernità e tradizione, si compone di una grande cantina attrezzata e di un agriturismo con quattro appartamenti. Il vigneto (16,1 ha) viene sfruttato in azienda per produrre circa 650 hl di vino l'anno (tra IGT, DOCG e DOC).

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2744 – PORSENNIA WINERY

TIPOLOGIA: azienda vitivinicola biologica

CONDIZIONE: nuova costruzione

POSIZIONE: aperta e soleggiata

ACCESSO: strada bianca (250 m)

SUPERFICI INTERNE: 1.090 metri quadrati

VANI: 16

CAMERE: 5

BAGNI: 8

ANNESSI: rimessa

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, cantina moderna, agriturismo, soffitti a volte, pavimenti in ceramica, piscina, pergola ombreggiante, sala degustazione con vista sui vigneti, vigneto DOCG

ESTERNI: 19,4 ettari

VIGNETO: 16,1 ettari

PRODUZIONE DI VINO: 650 hl / anno

GIARDINO: sì, attorno agli edifici

PISCINA: 14 x 6 m

ELETTRICITÀ: già collegata + impianto fotovoltaico

ACQUA: rete idrica comunale

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: GPL

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA: **A4** (EP_{gl, nren} = 27,04 kWh/m²anno)

RISCALDAMENTO: pompa di calore + radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (1,5km; 3'), Montepulciano (10km; 15'), Pienza (23km; 30'), Castiglion del Lago (17km; 20'), Lucignano (32km; 33'), Bagno Vignoni (30km; 40'), Cortona (25km; 30'), Montalcino (44km; 55'), Buonconvento (48km; 55'), Arezzo (59km; 50'), Siena (72km; 1h), Orvieto (64km; 55'), Monteriggioni (88km; 1h 10'), San Gimignano (109km; 1h 30'), Firenze (114km; 1h 35')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (67km; 55'), Grosseto C. Baccarini (106; 1h 45'), Firenze A. Vespucci (133km; 1h 33'), Pisa G. Galilei (194km; 2h 11'), Roma Ciampino (186km; 2h 02'), Roma Fiumicino (199km; 2h 05'), Bologna G. Marconi (215km; 2h 24')

PORSENNA WINERY

Non lontano da **Montepulciano** e al confine tra **Toscana** e **Umbria**, **azienda vitivinicola biologica** di 19,4 ettari in vendita. L'azienda, che coniuga modernità e tradizione, si compone di una grande **cantina attrezzata** e di un **agriturismo** con quattro appartamenti. Il **vigneto (16,1 ha)** viene sfruttato in azienda per produrre circa **650 hl di vino l'anno** (tra IGT, DOCG e DOC).



La proprietà è raggiungibile tramite strada asfaltata, ed è molto vicina ai servizi di base (circa 5 km) e alla città di Montepulciano (10 km). La posizione dell'immobile permette di raggiungere rapidamente l'autostrada assicurando un rapido collegamento con gran parte della **Toscana** e delle sue città d'arte (Montalcino, Siena, Firenze, Arezzo...).

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **cantina** (770 mq, 3 bagni) è un grande edificio su tre piani che emerge silenziosamente nel paesaggio rurale, frutto di un lavoro innovativo che ha permesso di coniugare al meglio modernità e tradizione nel pieno rispetto della natura circostante. Gli ambienti sono molto grandi e spaziosi e l'azienda svolge internamente tutte le fasi della lavorazione.

- **Piano seminterrato:** barriera, magazzino di stoccaggio per il prodotto finito, bagno per i dipendenti;
- **Piano terra:** locale di scarico per l'uva, zona fermentazione, ufficio amministrativo e rimessa per i mezzi agricoli;
- **Piano primo:** sala degustazione con vista sui vigneti e bagni per gli ospiti.

L'**agriturismo** (320 mq, 5 camere e 5 bagni) include quattro appartamenti e un bagno esterno: i tre a piano terra sono destinati agli ospiti mentre quello a piano primo è abitato dai proprietari.

- **App. A:** soggiorno con cucinotto, camera e bagno;
- **App. B:** soggiorno con cucina a vista, camera e bagno;
- **App. C:** ampio soggiorno con cucina, sala relax, camera e bagno
- **App. D:** ampio soggiorno, sala da pranzo, cucina, due camere e bagno.

ESTERNI E PRODUZIONE DI VINO

La proprietà si stende per circa **19,4 ettari**, la maggior parte dei quali coperti da **vigneti**. Le aree libere sono destinate a seminativo e piccole porzioni di bosco ai confini con le proprietà adiacenti. L'azienda è gestita interamente con **metodi biologici certificati** dal 2022.

- **Superficie vitata:** 16,1 ettari
- **Varietà:** Sangiovese, Merlot, Cabernet Sauvignon, Syrah, Petit Verdot, Teroldego, Chardonnay, Sauvignon Blanc, Grechetto, Petit Manseng
- **Albi:** Nobile di Montepulciano DOCG (0,6 ha) + Rosso di Montepulciano DOC (2,5 ha) + Toscana IGT (13,0 ha)
- **Giacitura:** 252 – 288 m slm
- **Allevamento:** cordone speronato, Guyot (5.680 viti / ha)
- **Anni d'impianto:** 1997 – 2019
- **Composizione del suolo:** fangoso, argilla, sabbia
- **Produzione annua:** 650 hl (32.500 bottiglie + 408 hl sfuso)
- **Produzione potenziale:** circa 65.000 bottiglie
- **Contenitori in cantina:** fermentini in acciaio (1.350 hl), botti in rovere (280 hl)

La proprietà produce diverse tipologie di vino, che vengono vendute sia sfuse che imbottigliate. Quanto alle bottiglie la produzione include le seguenti etichette:

- **Nobile di Montepulciano DOCG:** Sangiovese (€ 94,00)
- **Nobile di Montepulciano DOCG Riserva:** Sangiovese, Merlot (€ 42,00)
- **Nobile di Montepulciano DOCG:** Sangiovese (€ 37,00)
- **Nobile di Montepulciano DOCG:** Sangiovese, Merlot, Cabernet Sauvignon (€ 26,00)
- **Rosso di Montepulciano DOC:** Sangiovese, Merlot, Cabernet Sauvignon (€ 14,00)
- **Rosso di Montepulciano DOC:** Sangiovese, Merlot, Cabernet Sauvignon (€ 11,00)
- **Toscana Rosso IGT:** Sangiovese, Merlot, Cabernet Sauvignon, Syrah (€ 89,00)
- **Toscana Rosso IGT:** Sangiovese, Merlot, Cabernet Sauvignon, Syrah (€ 37,00)
- **Toscana Rosso IGT:** Sangiovese, Merlot, Cabernet Sauvignon, Petit Verdot (€ 11,00)
- **Toscana Bianco IGT:** Chardonnay 100% (€ 24,00)
- **Toscana Bianco IGT:** Chardonnay, Sauvignon Blanc (€ 11,00)
- **Spumante Metodo Classico:** Chardonnay, Ribolla Gialla (€ 23,00)
- **Spumante Metodo Classico Rosé:** Sangiovese 100% (€ 23,00)
- **Toscana Passito IGT:** Chardonnay, Sauvignon Blanc, Grechetto, Petit Manseng (€ 54,00)







ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE

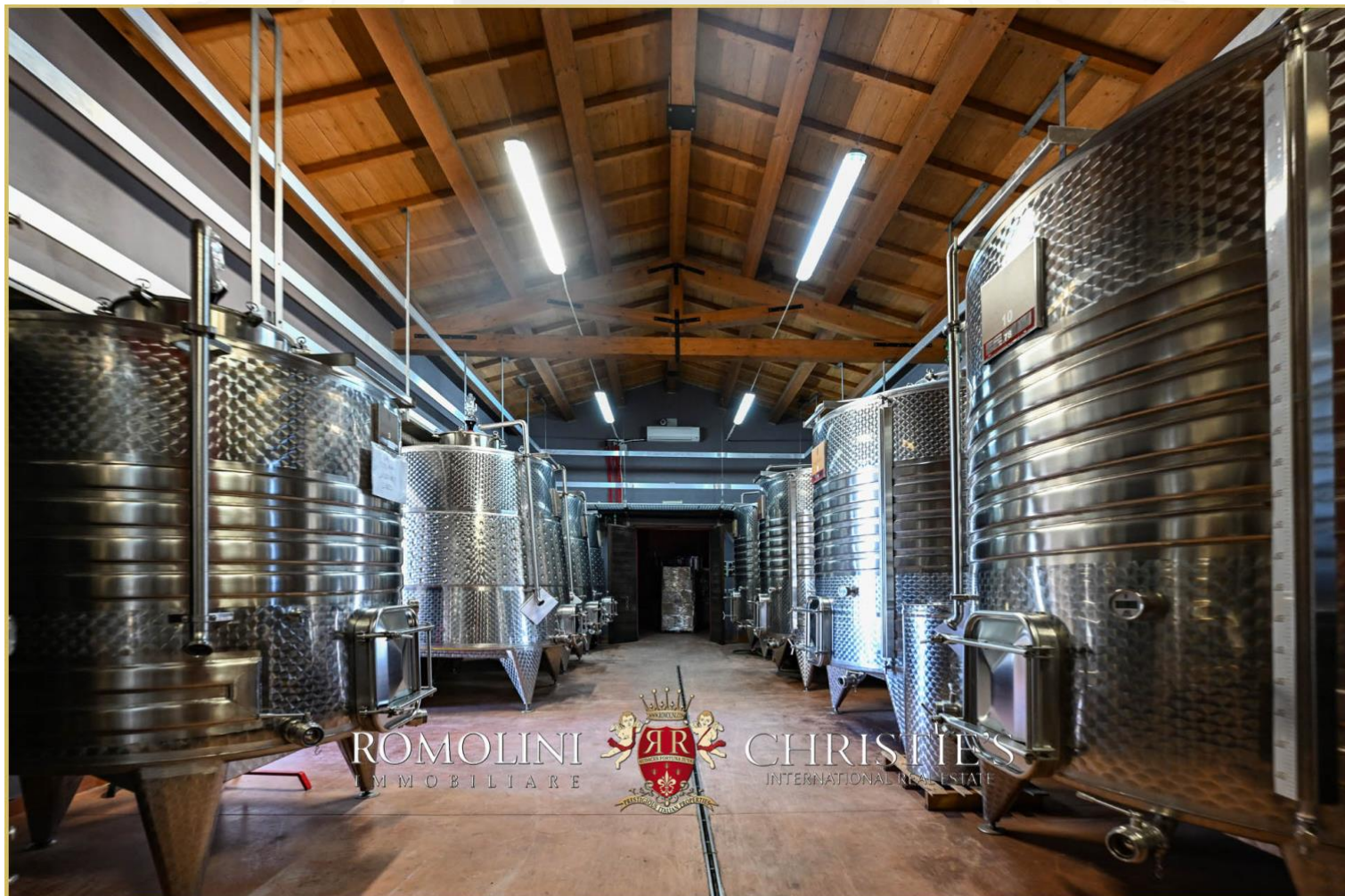


CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE





























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