

Rif. 2748 – **MACCHIAIOLI ESTATE**

www.romolini.com/it/2748

VILLA DI LUSSO CON OLIVETO E VIGNETO CHIANTI IN VENDITA A FIRENZE, TOSCANA

Firenze – Firenze – Toscana



Superficie
2.727 mq

Camere
27

Bagni
14

Piscina
10 × 5 m

Terreno totale
44,7 ha

Vigneto
5,0 ha

Bottiglie
53.000 max

Oliveto
3.800 piante

Olio
3.500 kg

In posizione collinare a panoramica sulle colline di Firenze, nella zona del Chianti Colli Fiorentini, tenuta di 44,7 ettari con villa signorile, vigneto e oliveto in vendita. Gli edifici della proprietà (oltre 2.700 mq) includono, oltre alla casa padronale, la cantina di vinificazione, sei appartamenti per gli ospiti e vari magazzini. La produzione agricola si concentra su vino (circa 400 hl l'anno) e olio d'oliva (3.500 kg / anno).

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2748 – MACCHIAIOLI ESTATE

TIPOLOGIA: azienda agricola vitivinicola

CONDIZIONE: ristrutturato

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 2.727 metri quadrati

VANI: 40

CAMERE: 27

BAGNI: 14

ANNESI: vari edifici residenziali e agricoli

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, travi in legno, pavimenti in cotto, soffitti a volta, saloni di rappresentanza, cantina di vinificazione, agriturismo, vigneto Chianti Colli Fiorentini DOCG, oliveto, piscina, giardino

ESTERNI: 44,7 ettari

VIGNETO: 5,0 ettari

PRODUZIONE DI VINO: fino a 400 hl / anno

OLIVETO: 3.800 piante

PRODUZIONE: 3.500 kg / anno

GIARDINO: sì, attorno agli edifici

PISCINA: 10 × 5 m

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: pozzi privati

TELEFONO: da collegare

ADSL: possibile

GAS: GPL

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:  (EP_{gl, nren} = 388,67 kWh/m²anno)

RISCALDAMENTO: radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

Scandicci (5km; 10'), San Casciano in Val di Pesa (15km; 20'), Firenze (16km; 25'), Bagno a Ripoli (19km; 25'), Greve in Chianti (32km; 45'), Figline Valdarno (41km; 40'), San Gimignano (56km; 1h 5'), Monteriggioni (57km; 55'), Siena (74km; 1h 10'), Volterra (77km; 1h 25'), Lucca (81km; 1h 10'), Arezzo (83km; 1h 10'), Montalcino (111km; 1h 50'), Montepulciano (115km; 1h 30'), Pienza (122km; 1h 35')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (12km; 20'), Pisa G. Galilei (80km; 1h), Bologna G. Marconi (104km; 1h 15'), Grosseto C. Baccarini (143km; 2h 5'), Perugia San Francesco (166km; 2h), Roma Ciampino (293km; 3h), Roma Fiumicino (307km; 3h 10')

MACCHIAIOLI ESTATE

In posizione collinare a panoramica sulle colline di **Firenze**, nella zona del **Chianti Colli Fiorentini**, **tenuta di 44,7 ettari** con **villa signorile**, **vigneto** e **oliveto** in vendita. Gli edifici della proprietà (oltre 2.700 mq) includono, oltre alla casa padronale, la **cantina di vinificazione**, sei appartamenti per gli ospiti e vari magazzini. La produzione agricola si concentra su vino (circa 400 hl l'anno) e olio d'oliva (3.500 kg / anno).



La proprietà si raggiunge comodamente tramite strada asfaltata e i servizi di base sono disponibili nel vicino paese di **Scandicci**. Il **centro storico di Firenze** e la sua periferia, con tutti i servizi aggiuntivi e l'ospedale, sono a meno di mezz'ora di auto.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa padronale** è un grande edificio signorile del XVI secolo, in buone condizioni strutturali e di manutenzione, con grandi saloni di rappresentanza, camere e ambienti decorati. La villa può essere divisa in tre sezioni, ognuna con la propria destinazione.

La **cantina** (512 mq) è accessibile dalla porzione centrale del complesso e si snoda prevalentemente sottoterra, al di sotto della villa vera e propria, dove si articolano i vari locali per la lavorazione delle uve e la fermentazione.

L'**abitazione signorile** (867 mq, 14 camere e 7 bagni) si articola su due piani principali con mezzanino e due torrette e presenta grandi saloni al piano terra con cucina e ufficio privato, quattordici camere e sette bagni. La distribuzione degli spazi, con varie scale e disimpegni, permetterebbe anche di dividere facilmente questa sezione in più appartamenti.

La **casa vacanze** (342 mq, 6 camere e 3 bagni) si trova sul lato sud-occidentale dell'edificio ed è divisa in tre appartamenti indipendenti da affittare.

© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.

Piazza Torre di Berta n. 4, 52037 Sansepolcro (AR), Italia

Tel: +39 0575 788 948 – Mail: info@romolini.com

- **App. A** (157 mq): soggiorno con cucina, tre camere e bagno;
- **App. B** (112 mq): soggiorno, cucina con dispensa, due camere e bagno;
- **App. C** (73 mq): ingresso, cucina, camera e bagno.

Di proprietà di illustri famiglie fiorentine nel corso dei secoli, la villa ha visto passare varie figure di spicco e tra queste vale la pena ricordare il pittore macchiaiolo **Giovanni Fattori** che vi soggiornò a più riprese tra il 1882 e il 1895 dipingendo la villa in una delle sue tele.

La **dependance** (449 mq, 7 camere e 4 bagni) è divisa in tre appartamenti indipendenti:

- **App. D** (193 mq): ingresso, soggiorno con cantina, cucina abitabile, tre camere e due bagni;
- **App. E** (152 mq): soggiorno, cucina, due camere e bagno;
- **App. F** (104 mq): soggiorno con cucina a vista, due camere e bagno.

Completano la proprietà la **barricaia con magazzino** (341 mq), la vecchia **limonaia** (31 mq), un **fienile** (62 mq) e **due magazzini agricoli** (123 mq).

Gli edifici sono circondati da un **giardino ben curato di 5.300 mq** che ospita, proprio dietro la villa padronale, anche la **piscina 10 x 5 m** con solarium in erba.

ESTERNI E PRODUZIONI AGRICOLE

La parte agricola della tenuta si stende per circa **44,2 ettari** sulle colline di Firenze, in lieve pendenza e con ottima esposizione al sole. L'azienda viene gestita con metodi completamente **biologici certificati** (da giugno 2024) e la presenza di tre pozzi e una cisterna di raccolta per le acque piovane permettono di irrigare le coltivazioni in caso di necessità.

L'**oliveto** (22,9 ha) costituisce la prima e più significativa produzione aziendale. Con ben **3.800 piante** di varietà Frantoio, Leccino, Pendolino e Moraiolo, la produzione di aggira sui 3.500 kg di olio l'anno che potrebbe anche assumere la denominazione **Toscana IGP Colline di Firenze**.

Segue poi il **vigneto** (5,0 ha) che è registrato per la maggior parte a **Chianti DOCG** (3,9 ha), per la restante a **Toscana IGT**.

- **Superficie vitata:** 5,0 ettari
- **Varietà:** Sangiovese (77%), Merlot (9%), Trebbiano (5%), Canaiolo (4%), Colorino (3%), Malvasia (1%), Verdea (1%)
- **Giacitura ed esposizione:** 260 m slm (sudest, nordovest)
- **Allevamento:** Guyot (3.700 – 5.000 piante / ha)
- **Anni d'impianto:** 1973 – 2005
- **Composizione del suolo:** argilloso, calcareo con presenza di sabbia e arenaria
- **Potenziale produttivo:** fino a 400 hl (≈ 53.000 bottiglie)

L'azienda produce attualmente i seguenti vini, per un totale di circa **18.000 bottiglie l'anno**.

- **Chianti Colli Fiorentini:** Sangiovese 100%
- **Toscana Rosso IGT:** Merlot 100%
- **Toscana Bianco IGT:** Trebbiano, Chardonnay
- **Toscana Bianco IGT:** Trebbiano, San Colombano
- **Toscana Rosato IGT:** Colorino, Sangiovese
- **Vinsanto del Chianti DOC:** Trebbiano, Malvasia, San Colombano

Il resto dell'azienda è coperto di **seminativi** (11,1 ha) destinati alla coltivazione di piante mellifere e **boschi** (5,1 ha).



















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













































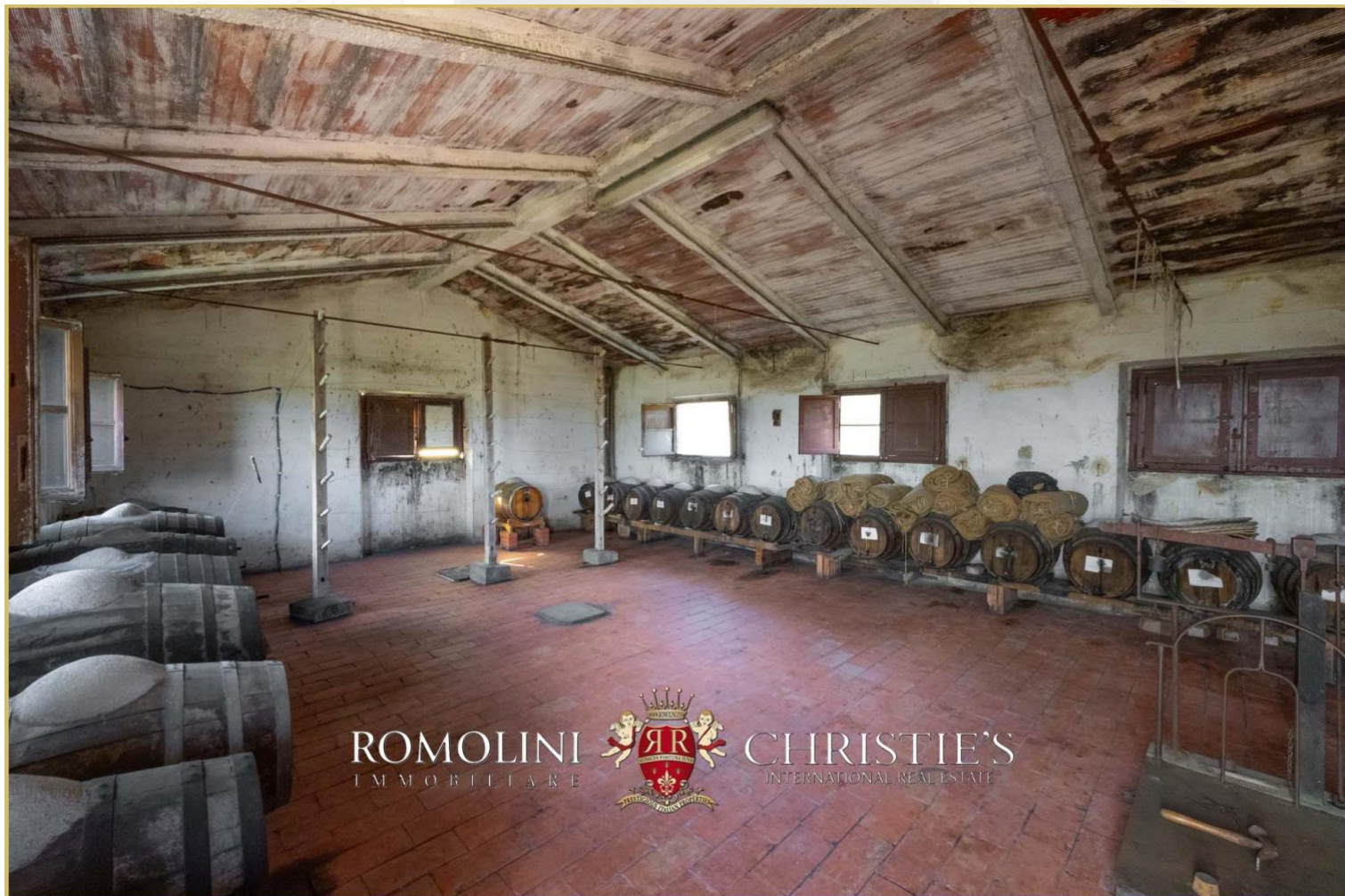














ROMOLINI
IMMOBILIARE

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