

Rif. 2818 – **SAN GIMIGNANO ESTATE**

[www.romolini.com/it/2818](http://www.romolini.com/it/2818)

## **AZIENDA VITIVINICOLA CON 19,5 HA DI VIGNETO IN VENDITA A SAN GIMIGNANO, TOSCANA**

**San Gimignano – Siena – Toscana**



**Superficie**  
4.743 mq

**Camere**  
24 (fino a 35)

**Bagni**  
20 (fino a 28)

**Piscina**  
14 x 7 m

**Terreno totale**  
168,5 ha

**Vigneto**  
19,5 ha

**Bottiglie**  
205.000 max

**Oliveto**  
1.500 piante

**Olio**  
3.000 kg

Sulle colline di San Gimignano, in una posizione tranquilla e molto panoramica con vista sul centro storico del paese, azienda agricola di 168,5 ettari con Agriturismo e vigneti DOCG in vendita. Gli edifici della proprietà (oltre 4.700 m<sup>2</sup>) includono vari casali rustici ristrutturati e divisi in appartamenti per gli ospiti, la cantina di vinificazione e vari rustici da ristrutturare. La produzione agricola si concentra su vino (160.000 bottiglie) e olio (3.000 kg) con grandi potenzialità di espansione.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2818 – SAN GIMIGNANO ESTATE

**TIPOLOGIA:** azienda agricola vitivinicola

**CONDIZIONE:** in buona parte ristrutturato

**POSIZIONE:** collinare, panoramica

**ACCESSO:** strada bianca (1,5 km)

**SUPERFICI INTERNE:** 4.743 metri quadrati

**VANI:** 60

**CAMERE:** 24 (fino a 35)

**BAGNI:** 20 (fino a 28)

**ANNESSI:** vari edifici agricoli e residenziali

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra e mattoni, travi in legno, pavimenti in cotto, archi in muratura, infissi in legno, cantina storica interrata, soffitti a volta, giardino, piscina, vigneto DOCG, oliveto, casali da ristrutturare,

**ESTERNI:** 168,5 ettari

**VIGNETO:** 19,5 ettari

**PRODUZIONE DI VINO:** 160.000 bottiglie / anno

**OLIVETO:** 1.500 piante

**PRODUZIONE DI OLIO:** fino a 3.000 kg / anno

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** 14 × 7 m

**ELETTRICITÀ:** già collegato + impianto fotovoltaico (20 kW)

**ACQUA:** rete idrica comunale + pozzi privati

**TELEFONO:** già collegato

**ADSL:** sì

**GAS:** GPL

**RISCALDAMENTO:** radiatori

## CITTÀ PIÙ VICINE

San Gimignano (7km; 10'), Poggibonsi (15km; 25'), Colle di Val d'Elsa (18km; 30'), Certaldo (19km; 30'), Castelfiorentino (28km; 35'), Castellina in Chianti (30km; 50'), Monteriggioni (30km; 40'), Volterra (33km; 45'), Siena (45km; 55'), Firenze (57km; 1h 15'), Pisa (82km; 1h 30'), Lucca (82km; 1h 45'), Viareggio (109km; 1h 45')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (69km; 1h 10'), Pisa G. Galilei (80km; 1h 20'), Bologna G. Marconi (151km; 2h), Genova C. Colombo (251km; 3h), Roma Ciampino (287km; 3h 15'), Roma Fiumicino (301km; 3h 20')

## SAN GIMIGNANO ESTATE

Sulle colline di **San Gimignano**, in una posizione tranquilla e molto panoramica con vista sul centro storico del paese, **azienda agricola** di **168,5 ettari** con **Agriturismo** e **vigneti DOCG** in vendita. Gli edifici della proprietà (oltre 4.700 m<sup>2</sup>) includono vari **casali rustici** ristrutturati e divisi in appartamenti, la **cantina di vinificazione** e vari **rustici da ristrutturare**. La produzione agricola si concentra su **vino** (160.000 bottiglie) e **olio** (3.000 kg) con grandi potenzialità di espansione.



La tenuta si trova a pochi chilometri dal borgo medievale di San Gimignano, in una posizione molto tranquilla e riservata che la rende molto adatta come "rifugio" per chi cerca pace e silenzio. I servizi sono disponibili in paese (meno di 10' di auto) e gran parte delle città d'arte della Toscana sono raggiungibili in meno di due ore.

## DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa padronale** (932 m<sup>2</sup>, 7 camere e 5 bagni) è un edificio storico su due piani, interamente ristrutturato, che ospita tre appartamenti indipendenti, una cappella gentilizia, gli uffici dell'attività agricola e la cantina di vinificazione dove avviene la fermentazione delle uve.

- **App. A:** ingresso, soggiorno, cucina, quattro camere, due bagni e vari ripostigli;
- **App. B:** ingresso, soggiorno, sala da pranzo con cucina, due camere e bagno;
- **App. C:** ingresso, sala da pranzo, cucina, camera, cabina armadio e bagno;

La villa è corredata da una splendida **piscina 14 × 7 m con pool house (42 m<sup>2</sup>) e locale tecnico**

(36 m<sup>2</sup>). Questa zona è condivisa con gli appartamenti del casale Becci.

Il **casale Becci** (476 m<sup>2</sup>, 10 camere e 7 bagni), ben ristrutturato, si trova non lontano dalla villa ed è attualmente diviso in sei appartamenti per gli ospiti:

- **App. D:** soggiorno con cucina, due camere e due bagni;
- **App. E:** soggiorno con cucina, due camere e bagno;
- **App. F:** soggiorno con cucina, camera e bagno;
- **App. G:** soggiorno con cucina, due camere e bagno;
- **App. H:** soggiorno con cucina, camera e bagno;
- **App. I:** soggiorno con cucina, due camere e bagno.

A fianco del casale si trova poi un ampio **salone comune** (174 m<sup>2</sup>, 1 bagno) con cucina che gli ospiti possono usare come zona ricreativa estiva e/o per organizzare cene ed eventi in compagnia.

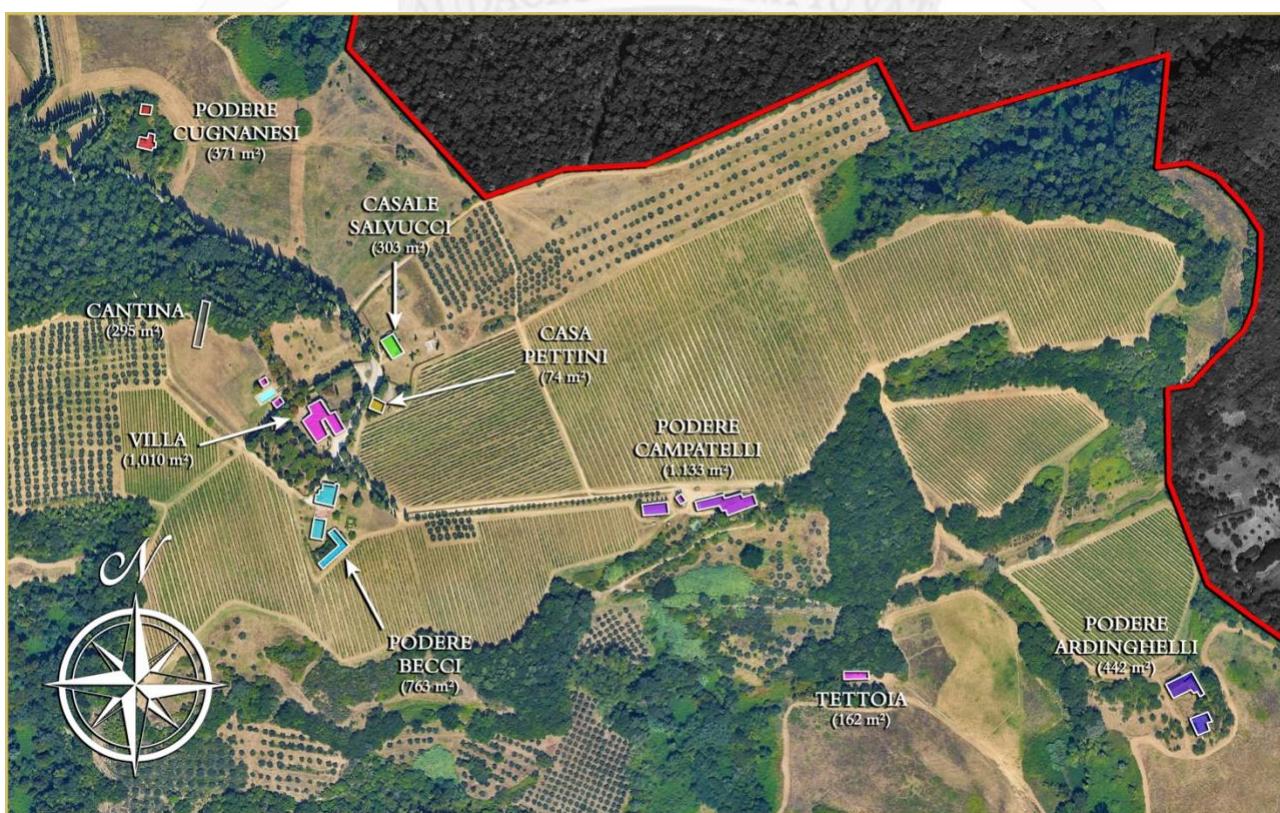
**Due magazzini agricoli** (113 m<sup>2</sup>) vengono usati per mettere al riparo le attrezzature.

Sempre nei pressi della villa, la **casa Pettini** (74 m<sup>2</sup>, 1 camera e 1 bagno) è una graziosa dependance su un solo piano e composta di soggiorno/sala da pranzo, cucinotto, camera con cabina armadio e bagno.

Poco più lontano, il **casale Salvucci** (303 m<sup>2</sup>, 6 camere e 5 bagni) è anch'esso destinato all'accoglienza degli ospiti e suddiviso in quattro unità indipendenti:

- **App. J:** soggiorno con cucina, cantinetta privata, camera e bagno;
- **App. K:** soggiorno con cucina, due camere e due bagni;
- **App. L:** soggiorno con cucina, camera e bagno;
- **App. M:** soggiorno con cucina, due camere e bagno.

Nascosta alla vista e realizzata interamente sottoterra così da avere un ambiente naturalmente climatizzato, la **cantina di invecchiamento** (295 m<sup>2</sup>) è caratterizzata da un bellissimo soffitto a volta e divisa in due locali dove avvengono i processi che conferiscono ai vini le loro caratteristiche distinctive.



## GLI EDIFICI DA RISTRUTTURARE

La proprietà conta anche vari edifici da ristrutturare che potrebbero essere facilmente adattati per ampliare ulteriormente l'attività ricettiva.

Il **casale Cugnanesi** (304 m<sup>2</sup>, fino a 4 camere e 3 bagni) si trova a nord della villa, in una posizione molto riservata e tranquilla. L'edificio è ancora impostato alla vecchia maniera, con cantine al piano terra e abitazione al primo piano, ma si potrebbe facilmente convertire l'intero edificio ad abitazione. Il **fienile** (67 m<sup>2</sup>) potrebbe essere usato sia come area relax esterna sia come potenziale piccola dependance con solo piccoli lavori necessari per la creazione di un bagno.

A 350 m in linea d'aria dalla villa, verso est, il **podere Campatelli** (913 m<sup>2</sup>, 2 camere e 1 bagno) è costituito da un grande edificio rurale da ristrutturare che ospitava un tempo la cantina con vinsantaia, un piccolo appartamento e una rimessa per le auto. Appena oltre la strada si trovano la **vecchia officina per i mezzi** (28 m<sup>2</sup>) e una spaziosa **tettoia per i trattori** (192 m<sup>2</sup>).

Infine, a circa 800 m in linea d'aria dalla villa si trova il **casale Ardinghelli** (442 m<sup>2</sup>, fino a 5 camere e 4 bagni), interamente da ristrutturare ma molto interessante per la notevole superficie disponibile. Anche in questo caso l'edificio mantiene la divisione tra locali agricoli e abitazione, con possibilità di convertire l'intero edificio in un casale da affittare (o appartamenti). A fianco del casale una spaziosa **rimessa agricola** (190 m<sup>2</sup>) potrebbe essere convertita in abitazione o sfruttata come volumetrie per l'ampliamento degli edifici esistenti. Non lontano, in mezzo ai campi, si trova una **tettoia** (162 m<sup>2</sup>) per i mezzi, al momento inutilizzata.

## ESTERNI E PRODUZIONI AGRICOLE

La tenuta si estende per circa **168,5 ettari** sulle colline di San Gimignano, una terra da secoli vocata alla produzione di ottimi vini.

Non a caso, la colonna portante dell'azienda è il **vigneto** (19,5 ha) con denominazioni **Chianti DOCG** (12 ha – 95.000 bottiglie), **Vernaccia di San Gimignano DOCG** (2,5 ha – 20.000 bottiglie) e **Toscana IGT** (5,0 ha – 45.000 bottiglie). Le varietà presenti sono Sangiovese, Vernaccia, Trebbiano, Canaiolo, Merlot, Syrah, Cabernet Franc, Chardonnay e Malvasia, con impianti che vanno dagli anni Settanta al 2017. L'azienda produce attualmente le seguenti tipologie di vino:

- **Vernaccia di San Gimignano DOCG**: Vernaccia 100%
- **Chianti Colli Senesi DOCG**: Sangiovese 100%
- **Toscana Rosso IGT**: Merlot 50%, Sangiovese 50%
- **Toscana Rosso IGT**: Sangiovese 50%, Canaiolo 30%, Merlot 20%
- **Toscana Rosso IGT**: Merlot 100%
- **Toscana Rosso IGT**: Cabernet Sauvignon 50%, Syrah 50%
- **Toscana Bianco IGT**: Chardonnay 100%
- **Vinsanto DOC**: Trebbiano 100%
- **Grappa di Chianti**: Sangiovese 100%

A questo si aggiungono l'**oliveto** (9,1 ha per una produzione annua di circa 3.000 kg di olio) e ampie porzioni di **seminativo** (110,9 ha) che godono di ottima esposizione: questi terreni collinari, senza pendenze eccessive, sono molto adatti sia per impiantare nuove viti e/o ulivi o per allevare cavalli. I boschi (27,0 ha) si stendono prevalentemente nella parte sud della proprietà e assicurano ottima privacy e tranquillità per gli ospiti.



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<sup>®</sup>  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI<sup>®</sup>  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI®  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI®  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE





ROMOLINI<sup>®</sup>  
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI<sup>®</sup>  
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



ROMOLINI®  
IMMOBILIARE







**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)