

AZIENDA VITIVINICOLA BIOLOGICA CON 9,2 HA DI VIGNETO IN VENDITA NEL LAZIO, VITERBO

Viterbo – Viterbo – Lazio



Superficie
1.124 m²

Camere
4

Bagni
4

Terreno totale
13,0 ha

Piscina
10 × 5 m

Vigneto
9,2 ha

Questa storica azienda vitivinicola è situata nel cuore delle colline viterbesi, un territorio di grande valore agricolo e paesaggistico, caratterizzato da suoli vulcanici e da una lunga tradizione enologica. La proprietà rappresenta una realtà autentica e consolidata, capace di coniugare storia, identità territoriale e potenziale di sviluppo. L'azienda si estende su circa 13,0 ettari complessivi, di cui 9,2 ha vitati, condotti in regime biologico, e gode di un contesto naturale integro e suggestivo.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2950 – VITERBO WINERY

TIPOLOGIA: azienda vitivinicola biologica

CONDIZIONI: buone

POSIZIONE: aperta e soleggiata

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 1.124 metri quadrati

VANI: 16

CAMERE: 4

BAGNI: 4

ANNESSI: rimesse

CARATTERISTICHE: cantina, barricaia scavata nel tufo, casale storico, giardino, piscina, vigneto IGT, seminativo adatto all'impianto di viti

ESTERNI: 13,0 ettari

VIGNETO: 9,2 ettari

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: 10 × 5 m

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: gas naturale

RISCALDAMENTO: radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (4km; 5'), Civita Castellana (12km; 15'), Magliano Sabina (15km; 20'), Viterbo (29km; 35'), Narni (33km; 40'), Amelia (35km; 40'), Terni (52km; 50'), Cerveteri (63km; 1h 10'), Bolsena (64km; 1h 5'), Roma (69km; 1h), Orvieto (70km; 1h), Spoleto (80km; 1h 15'), Rieti (85km; 1h 15'), Civitavecchia (95km; 1h 25')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Roma Ciampino (93km; 1h 30'), Roma Fiumicino (94km; 1h 30'), Perugia San Francesco (122km; 1h 30'), Firenze A. Vespucci (241km; 2h 40'), Pisa G. Galilei (301km; 3h 20')

VITERBO WINERY

Questa storica azienda vitivinicola è situata nel cuore delle **colline viterbesi**, un territorio di grande valore agricolo e paesaggistico, caratterizzato da **suoli vulcanici** e da una **lunga tradizione** enologica. La proprietà rappresenta una realtà autentica e consolidata, capace di coniugare storia, identità territoriale e potenziale di sviluppo.

L'azienda si estende su circa **13,0 ettari complessivi**, di cui **9,2 ha vitati**, condotti in **regime biologico**, e gode di un contesto naturale integro e suggestivo. I vigneti beneficiano di condizioni pedoclimatiche particolarmente favorevoli, che consentono produzioni di qualità costante e una buona diversificazione varietale. Il parco viticolo include sia vitigni italiani quali Sangiovese (12,1%), Malvasia (10,1%), Montepulciano (6,8%) e Trebbiano (5,6%), sia varietà internazionali quali Merlot (25,6%), Chardonnay (15,2%), Sauvignon Blanc (12,7%), Pinot Bianco (6,1%) e Cabernet Sauvignon (5,8%), offrendo una gamma produttiva ampia e flessibile.

L'azienda produce i seguenti vini:

- **Lazio IGT Bianco:** Sauvignon Blanc 100%
- **Lazio IGT Bianco:** Malvasia 100%
- **Spumante Lazio IGT Brut:** Sauvignon Blanc, Malvasia
- **Lazio IGT Rosso:** Sangiovese, Merlot
- **Lazio IGT Orange Riserva:** Malvasia

La produzione di vino avviene nella **cantina di proprietà** (312 m²) costituita da ampi ambienti riparati dalla luce del sole e con spazi ben organizzati per rendere il lavoro il più agevole possibile. **Due rimesse** (120 m²) permettono di mettere al riparo attrezzi e veicoli.

Uno degli elementi distintivi della proprietà è la **barricaia scavata nel tufo (146 m²)**, che garantisce condizioni naturali ideali per l'affinamento dei vini e rappresenta al tempo stesso un forte valore identitario e narrativo, particolarmente attrattivo anche in ottica enoturistica. Le strutture produttive consentono una gestione efficiente dell'intero ciclo di vinificazione, con margini di ottimizzazione e potenziale ampliamento.

Completa la proprietà un **casale rustico** (546 m², 4 camere e 4 bagno) su due piani che include alcune aree aziendali al piano terra e due appartamenti al piano superiore:

- **Locali aziendali:** magazzini, bagni per i dipendenti, ufficio, cucina e tinello;
- **App. N°1:** sala da pranzo con cucina, salotto, tre camere e bagno;
- **App. N°2:** sala da pranzo con cucina, camera e bagno.

Nel **giardino della casa** (circa 1.100 m²), punteggiato da alberi ombreggianti, trova posto anche la **piscina 10 × 5 m**, uno spazio molto adatto anche per eventi all'aperto e degustazioni.

Una parte dell'azienda è coperta da **seminativi** (circa 3,6 ha) caratterizzati da ottima esposizione e suoli molto adatti all'impianto di ulteriori viti.

Dal punto di vista strategico, l'azienda offre **un interessante potenziale di crescita**, sia in termini di sviluppo commerciale del brand, sia attraverso il rafforzamento delle attività di accoglienza, degustazione ed enoturismo, oggi sempre più centrali per la valorizzazione delle aziende vitivinicole di qualità. La combinazione di storia, asset agricoli strutturati, identità territoriale e dimensione ancora gestibile rende quest'azienda un'**opportunità ideale per un investitore, un operatore del settore o una famiglia** interessata a un progetto con concrete prospettive di sviluppo.



ROMOLINI[®]
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI[®]
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE





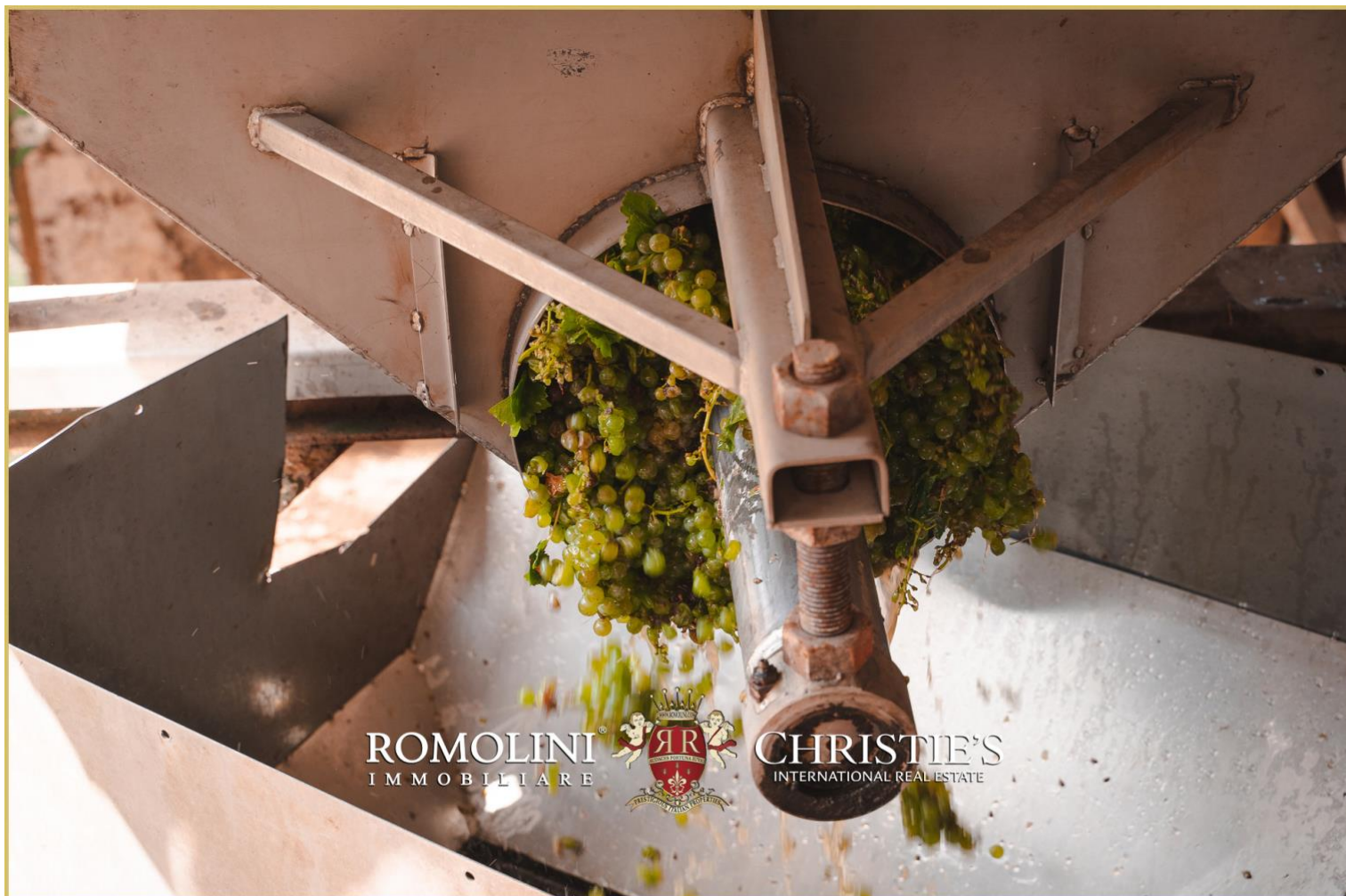














ROMOLINI
I M M O B I L I A R E

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