

VILLA DI LUSSO CON CANTINA E VIGNETO IN VENDITA A RAGUSA, SICILIA

Ragusa – Ragusa – Sicilia



Superficie
775 m²

Camere
5

Bagni
5

Piscina
19 x 4 m

Terreno totale
10,5 ha

Vigneto
7,4 ha

Bottiglie
60.000 max

Estesa per circa 10 ettari nella pittoresca campagna nel sud della Sicilia, questa straordinaria tenuta combina uno stile di vita raffinato, infrastrutture enologiche all'avanguardia e viste panoramiche mozzafiato. Di tutta la superficie, 7 ettari sono coltivati a vigneto, offrendo sia un lussuoso rifugio privato che una fiorente attività vinicola con una capacità produttiva fino a 60.000 bottiglie all'anno.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2985 – WINE ESTATE SICILY

TIPOLOGIA: azienda agricola vitivinicola

CONDIZIONE: ristrutturata

POSIZIONE: aperta e soleggiata

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 775 metri quadrati

VANI: 30

CAMERE: 5

BAGNI: 5

ANNESI: no

CARATTERISTICHE: muri in pietra, travi in legno, pavimenti in travertino, camino originale, villa con camere per gli ospiti, cantina di vinificazione, corte pavimentata, piscina, vigneto DOC

ESTERNI: 10,5 ettari

VIGNETO: 7,4 ettari

PRODUZIONE DI VINO: 60.000 bottiglie / anno

GIARDINO: sì, attorno agli edifici

PISCINA: 19 × 4 m

ELETTRICITÀ: già collegata + impianto fotovoltaico

ACQUA: pozzi privati

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: no, tutto elettrico

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA: **A2** (EP_{gl, nren} = 108,77 kWh/m²anno)

RISCALDAMENTO: pompa di calore

CITTÀ PIÙ VICINE

Pedalino (4km; 5'), Comiso (10km; 15'), Vittoria (11km; 15'), Ragusa (26km; 30'), Marina di Ragusa (34km; 45'), Caltagirone (35km; 45'), Gela (40km; 45'), Pozzallo (62km; 1h), Augusta (87km; 1h 20'), Catania (89km; 1h 25'), Noto (89km; 1h 20'), Avola (97km; 1h 20'), Agrigento (114km; 2h), Siracusa (115km; 1h 30')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Comiso P. La Torre (3km; 5'), Catania Fontanarossa (84km; 1h 20'), Palermo G. Falcone & P. Borsellino (259km; 3h 20'), Trapani V. Florio (340km; 4h 10')

WINE ESTATE SICILY

Estesa per circa **10 ettari** nella pittoresca campagna nel sud della **Sicilia**, questa straordinaria **tenuta** combina uno stile di vita raffinato, **infrastrutture enologiche all'avanguardia** e viste panoramiche mozzafiato. Di tutta la superficie, 7 ettari sono coltivati a vigneto, offrendo sia un lussuoso rifugio privato che una fiorente attività vinicola con una capacità produttiva fino a **60.000 bottiglie all'anno**.



Questa proprietà rappresenta un'opportunità unica per possedere una tenuta vinicola completamente integrata che unisce vita di lusso, eleganza architettonica e produzione vinicola di alta qualità. È ugualmente adatta come residenza privata, cantina boutique o impresa ricettiva in una delle regioni vinicole più ambite d'Italia.

La tenuta si trova all'interno della rinomata regione **Vittoria D.O.C.G.**, a soli 10 minuti da **Comiso** e dal suo aeroporto e a circa 30 minuti dalla costa. Situata in posizione ideale tra i **monti Iblei** e il **mare**, la tenuta gode della vicinanza ad alcune delle destinazioni più ambite della Sicilia sud-orientale, tra cui Ragusa, Modica e Catania. Il paesaggio circostante offre una rara combinazione di tranquillità, accessibilità e bellezza naturale.

DESCRIZIONE DELLE ABITAZIONI

La residenza principale è una dimora splendidamente ristrutturata che coniuga un'eleganza senza tempo con il comfort contemporaneo. Offre quattro spaziose camere con bagno privato, tra cui un'imponente suite padronale di circa 80 m² con terrazza privata. Gli interni sono caratterizzati da una suggestiva zona giorno a doppia altezza incentrata su un camino storico importato da un castello francese, affiancata da una seconda zona salotto affacciata sul giardino degli agrumi e sulla piscina. La cucina a pianta aperta e la sala da pranzo sono dotate di mobili su misura ed elettrodomestici di alta gamma, progettati per combinare funzionalità e lusso. In tutta la casa, i pavimenti in travertino, le finestre in stile *Crittall* e un sistema integrato di riscaldamento/raffrescamento a pavimento creano un'atmosfera armoniosa e sofisticata. Un cortile privato, ombreggiato e sereno, è adornato da vasi in terracotta, un ulivo secolare e una fontana veneziana, collegando senza solu-

zione di continuità la vita interna ed esterna.

Dall'altra parte del cortile, la dependance offre un rifugio affascinante e indipendente. Ristrutturata in un raffinato stile di transizione, dispone di una zona soggiorno e pranzo a pianta aperta con camino, una cucina ben attrezzata e una camera da letto con bagno privato e cabina armadio. La dependance si affaccia su un giardino privato con una rigogliosa vegetazione tropicale, una piccola piscina e un'ampia zona pranzo all'aperto progettata per ospitare fino a 20 persone.

Gli spazi esterni della tenuta sono curati nei minimi dettagli e progettati sia per il relax che per il divertimento. Una **piscina a sfioro 19 x 4 m riscaldata** è incastonata in giardini ben curati e incorniciata da palme, affiancata da una seconda piscina riscaldata, una palestra, una sauna e una pool house con aree ombreggiate. Il parco comprende anche aree a tema, un agrumeto e diverse terrazze che sfruttano appieno la vista circostante. Una grotta naturale con acqua dolce e una sorgente sotterranea garantiscono un abbondante approvvigionamento idrico, mentre una piccola cappella privata aggiunge una dimensione unica e contemplativa alla proprietà.

VIGNETI E CANTINA

Nel cuore della tenuta si trova un impianto di vinificazione all'avanguardia e completamente attrezzato. La cantina è dotata di 15 moderne vasche di fermentazione e di sistemi di refrigerazione all'avanguardia, oltre a una cantina dedicata alle barrique, a un laboratorio e ad aree di stoccaggio. Una sala degustazione dal design accattivante, che incorpora elementi architettonici storici, offre uno spazio ideale per presentare i vini della tenuta. Altre strutture includono un magazzino, un fienile per i macchinari, garage e uffici, garantendo il regolare svolgimento sia delle attività agricole che di quelle ricettive.

Il vigneto è coltivato con un mix accuratamente selezionato di vitigni, tra cui Cabernet Sauvignon, Nero d'Avola, Frappato, Petit Verdot, Cabernet Franc, Syrah e Grillo. Gestita secondo **principi biologici, sostenibili e rigenerativi**, la tenuta si avvale di uno dei sistemi di irrigazione e concimazione più avanzati d'Europa, che consente un monitoraggio preciso delle condizioni del suolo e del clima per mantenere il vigneto in condizioni ottimali.



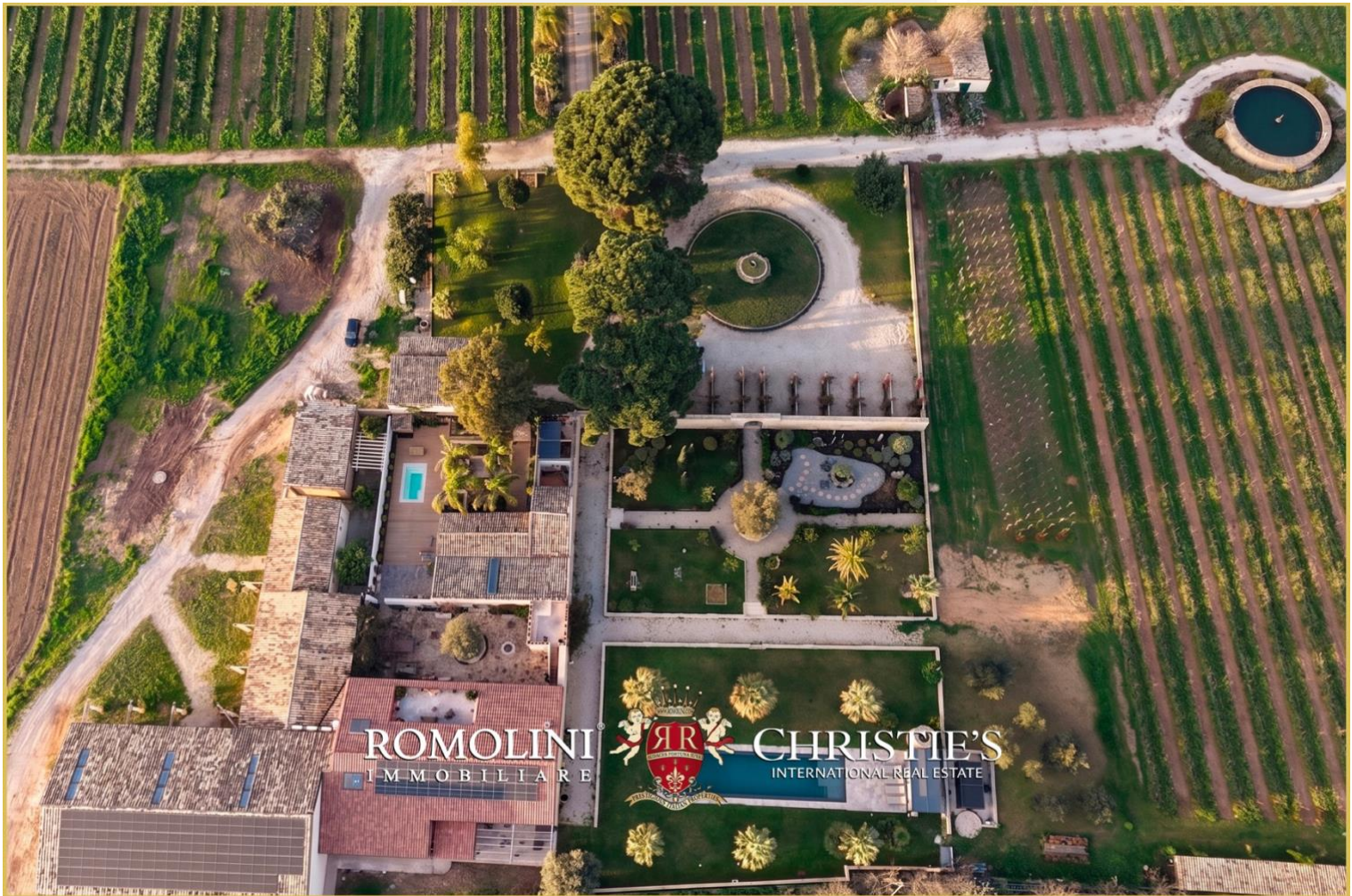




ROMOLINI
IMMOBILIARE



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
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