

TENUTA VITIVINICOLA CON 40 HA DI VIGNETO IN VENDITA NEL CHIANTI, TOSCANA

Montespertoli – Firenze – Toscana



Superficie
2.497 m²

Camere
5+

Bagni
5+

Terreno totale
158,5 ha

Vigneto
40,0 ha

Bottiglie
640.000 max

Oliveto
1.000 piante

Olio
2.000 kg

Sulle colline del Chianti fiorentino, non lontano da Montespertoli ed Empoli, azienda agricola vitivinicola biologica di 158,5 ettari in vendita. La proprietà è attualmente operativa nella produzione di vino (fino a 640.000 bottiglie / anno) e olio (circa 2.000 kg / anno) e potrebbe essere ulteriormente sviluppata in funzione turistico-ricettiva con la ristrutturazione dei vari edifici rurali presenti nella tenuta.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 2993 – MACHIAVELLI WINERY

TIPOLOGIA: azienda agricola vitivinicola

CONDIZIONE: parzialmente ristrutturata

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: strada bianca (250 m)

SUPERFICI INTERNE: 2.497 metri quadrati

VANI: 35

CAMERE: 5+

BAGNI: 5+

ANNESSI: vari edifici rurali

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, travi in legno, pavimenti in cotto, cantina di vinificazione, cappella gentilizia, vigneto Chianti DOCG, oliveto, potenziale per sviluppo turistico-ricettivo

ESTERNI: 158,5 ettari

VIGNETO: 40,0 ettari

PRODUZIONE DI VINO: fino a 4.800 hl / anno

OLIVETO: 1.000 piante

PRODUZIONE DI OLIO: fino a 2,000 kg / anno

GIARDINO: da creare

PISCINA: no, ma possibile

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale + pozzo privato

TELEFONO: da collegare

ADSL: sì

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

Montespertoli (5km; 10'), Empoli (12km; 20'), San Casciano in Val di Pesa (18km; 30'), Gambassi Terme (21km; 30'), Certaldo (21km; 30'), Firenze (35km; 50'), San Gimignano (35km; 50'), Castellina in Chianti (40km; 50'), Colle di Val d'Elsa (46km; 50'), Volterra (48km; 1h), Monteriggioni (54km; 55'), Lucca (65km; 1h 10'), Pisa (67km; 1h), Siena (70km; 1h 10')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (34km; 35'), Pisa G. Galilei (63km; 50'), Bologna G. Marconi (121km; 1h 30'), Perugia San Francesco (193km; 2h 15'), Roma Ciampino (320km; 3h 45'), Roma Fiumicino (334km; 3h 30')

MACHIARELLI WINERY

Sulle colline del **Chianti** fiorentino, non lontano da **Montespertoli** ed **Empoli**, **azienda agricola vitivinicola biologica di 158,5 ettari** in vendita. La proprietà è attualmente operativa nella produzione di vino e olio e potrebbe essere ulteriormente sviluppata in funzione turistico-ricettiva con la ristrutturazione dei vari edifici rurali presenti nella tenuta.



La tenuta si raggiunge tramite un breve tratto di strada bianca (250 m) che conduce direttamente alla viabilità comunale. Il borgo medievale di Montespertoli si trova a circa 5 km e dispone di tutti i servizi per le necessità quotidiane (supermercato, scuole, negozi, ristoranti...). La prima grande città è Empoli, circa 20' in auto, e da qui si può imboccare la **Firenze-Pisa-Livorno** che permette di raggiungere sia Firenze che Pisa in meno di un'ora.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **cantina di vinificazione** (1.150 m², 1 bagno) è un grande edificio che dispone di tutti i locali per la lavorazione delle uve e la produzione di vino, oltre a vari magazzini e depositi per attrezzi e veicoli. L'unica operazione che viene condotta esternamente è l'imbottigliamento del vino. Al piano terra, con accesso indipendente, si trova anche un piccolo appartamento composto di soggiorno con cucina, due camere e bagno.

Non lontano dalla cantina si trova la **villa ottocentesca** (463 m², 5 camere e 4 bagni), in buone condizioni strutturali e con le finiture originali ancora ben visibili. L'edificio è abitabile ma potrebbe giovare di alcuni interventi di ammodernamento così da migliorarne le caratteristiche e l'efficienza energetica.

Tra la villa e la cantina si trova la **cappella gentilizia** (44 m²), dalla pianta rettangolare a singola navata, molto adatta per cerimonie private.

A fianco della villa si trovano poi tutta una serie di **edifici agricoli** (840 m²) che ospitavano in passa-

to un frantoio, la scuderia per i cavalli, la limonaia e vari magazzini per il rimessaggio degli attrezzi. Questi fabbricati necessitano di interventi di ristrutturazione e, in alcuni casi, di ricostruzione ma i notevoli volumi presenti potrebbero essere sfruttati per realizzare altre unità abitative per gli ospiti se interessati alla gestione di un'attività ricettiva.

ESTERNI E PRODUZIONE VINICOLA

L'azienda si stende sulle **colline del Chianti** per circa **158,5 ettari** divisi in due corpi posti a poche centinaia di metri uno dall'altro. L'azienda opera in **regime biologico certificato dal 2015**.

Il **vigneto** (40,0 ha) è la colonna portante dell'azienda e la coltivazione principale su cui si focalizza. Le vigne sono costituite prevalentemente da varietà toscane (Sangiovese, Canaiolo, Colorino, Ciliegiolo, Pugnitello e Trebbiano) ma non mancano varietà internazionali (Merlot, Cabernet Sauvignon, Chardonnay e Sauvignon Blanc). L'azienda produce i seguenti vini:

- **Chianti Classico DOCG**: Sangiovese 95%, Merlot 5% (€ 30,00)
- **Chianti Classico DOCG**: Sangiovese 90%, Canaiolo 5%, Colorino 5% (€ 30,00)
- **Toscana IGT Rosso**: Ciliegiolo 100% (€ 25,00)
- **Toscana IGT Rosso**: Merlot 100% (€ 55,00)
- **Toscana IGT Rosso**: Sangiovese 95%, Merlot 5% (€ 60,00)
- **Toscana IGT Rosé**: Pugnitello 100% (€ 23,00)
- **Toscana IGT Bianco**: Chardonnay, Pinot Blanc, Sauvignon Blanc (€ 23,00)
- **Toscana IGT Bianco**: Trebbiano 100% (€ 50,00)

Il resto dell'azienda include un **ampio oliveto** (circa 2,5 ha per un totale di **1.000 piante**), ampie estensioni di terreno **seminativo** (70,1 ha) coltivato a cereali e **boschi** (45,4 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



ROMOLINI®
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI
IMMOBILIARE



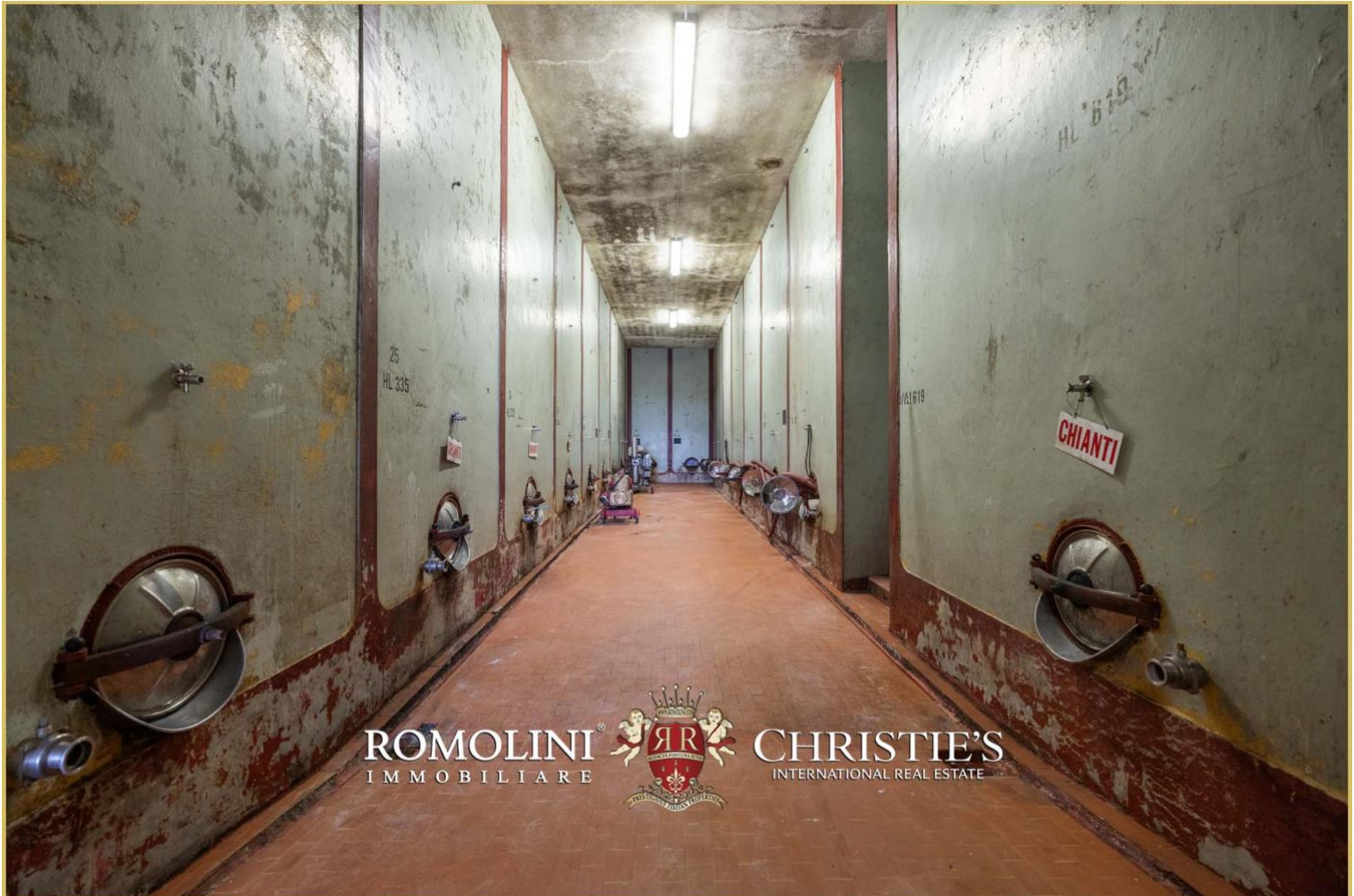
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



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