

AZIENDA VITIVINICOLA CON CASTELLO IN VENDITA IN LUNIGIANA, TOSCANA

Massa – Massa-Carrara – Toscana



Superficie
1.382 m²

Camere
10 (fino a 11)

Bagni
12 (fino a 13)

Piscina
10 × 4 m

Terreno totale
4,0 ha

Vigneto
2,2 ha

Bottiglie
22.000 max

Oliveto
30 trees

Nel cuore più autentico e silenzioso della Lunigiana, tra Toscana ed Emilia-Romagna, si trova questa azienda vitivinicola di 4,0 ha con castello medievale appartenente alla famiglia dei Malaspina, immerso in un paesaggio di straordinaria integrità naturale. Qui, dove la pietra dialoga con i boschi e le vigne si arrampicano sulle colline con geometrie morbide e irregolari, la storia medievale incontra una visione contemporanea dell'agricoltura e dell'ospitalità.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 3041 – LUNIGIANA WINERY

TIPOLOGIA: castello con cantina e vigneti

CONDIZIONE: ristrutturato

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 1.382 metri quadrati

VANI: 34

CAMERE: 10 (fino a 11)

BAGNI: 12 (fino a 13)

ANNESI: cantina, casetta

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, pavimenti in cotto e parquet, camini in pietra originali, soffitti a volta, travi in legno, cortile, piscina, giardino, cantina moderna, cantina storica, vigneto IGT, piante di ulivo

ESTERNI: 4,0 ettari

VIGNETO: 2,2 ettari

PRODUZIONE DI VINO: fino a 22.000 bottiglie / anno

OLIVETO: 30 piante

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: 10 × 4 m

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: termoconvettori

CITTÀ PIÙ VICINE

Servizi più vicini (1km; 2'), Aulla (9km; 15'), Villafranca in Lunigiana (14km; 20'), Santo Stefano di Magra (19km; 30'), Sarzana (30km; 35'), La Spezia (32km; 40'), Carrara (42km; 45'), Massa (48km; 45'), Manarola (49km; 1h), Forte dei Marmi (59km; 50'), Lucca (88km; 1h 10'), Pisa (88km; 1h 15'), Portofino (97km; 1h 30'), Genova (125km; 1h 35')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Pisa G. Galilei (93km; 1h), Genova C. Colombo (122km; 1h 30'), Firenze A. Vespucci (153km; 1h 45'), Bologna G. Marconi (200km; 2h 15'), Milano Linate (212km; 2h 15'), Milano Malpensa (262km; 2h 50')

LUNIGIANA WINERY

Nel cuore più autentico e silenzioso della **Lunigiana**, tra **Toscana** ed **Emilia-Romagna**, si trova **questa azienda vitivinicola con castello** medievale appartenente alla famiglia dei Malaspina, immerso in un paesaggio di straordinaria integrità naturale. Qui, dove la pietra dialoga con i boschi e le vigne si arrampicano sulle colline con geometrie morbide e irregolari, la storia medievale incontra una visione contemporanea dell'agricoltura e dell'ospitalità.

La tenuta si estende complessivamente per circa **4,0 ettari**, in un equilibrio raro tra coltivazione, natura e spazi privati. Nel **vigneto**, cuore produttivo della proprietà, convivono varietà autoctone e internazionali che raccontano una doppia anima: da un lato la memoria della Lunigiana, dall'altro un'apertura colta verso i grandi vitigni europei.

- **Superficie vitata:** 2,2 ettari
- **Varietà:** Pollera Nera, Durella Gentile, Vermentino Nero, Canaiolo, Pinot Nero, Pinot Grigio, Chardonnay, Merlot
- **Allevamento:** cordone speronato, Guyot (8.400 viti / ha)
- **Giacitura ed esposizione:** 200 m slm (sud)
- **Anni d'impianto:** 2003, 2004, 2015, 2024

A completare la proprietà, escludendo giardini e piazzali di manovra, concorrono poi un piccolo **orto privato** (circa 300 m²) un **oliveto con 30 piante** (varietà Frantoio, Leccino e Pendolino) e ulteriori **8.000 m² di bosco**, che fungono da cornice naturale e da filtro tra la tenuta e il paesaggio circostante, garantendo privacy e continuità ambientale.



DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Elemento fondamentale del sistema produttivo è la **cantina (304 m²)**, **costruita nel 2006**, una struttura moderna perfettamente attrezzata per la vinificazione. Pur inserita in un contesto storico, la cantina è concepita per una produzione artigianale precisa e controllata, con spazi dedicati alla trasformazione e all'affinamento che permettono lavorazioni curate e micro-lotti di alta qualità. Un grande piazzale di 2.800 m² permette le manovre dei mezzi.

La filosofia produttiva è coerente con una visione agricola rispettosa e poco invasiva: il lavoro in vigna e in cantina privilegia l'espressione naturale delle uve, con un approccio orientato alla qualità piuttosto che ai volumi. Da questo sistema nascono vini identitari e riconoscibili che rappresentano diverse interpretazioni del territorio e delle sue varietà.

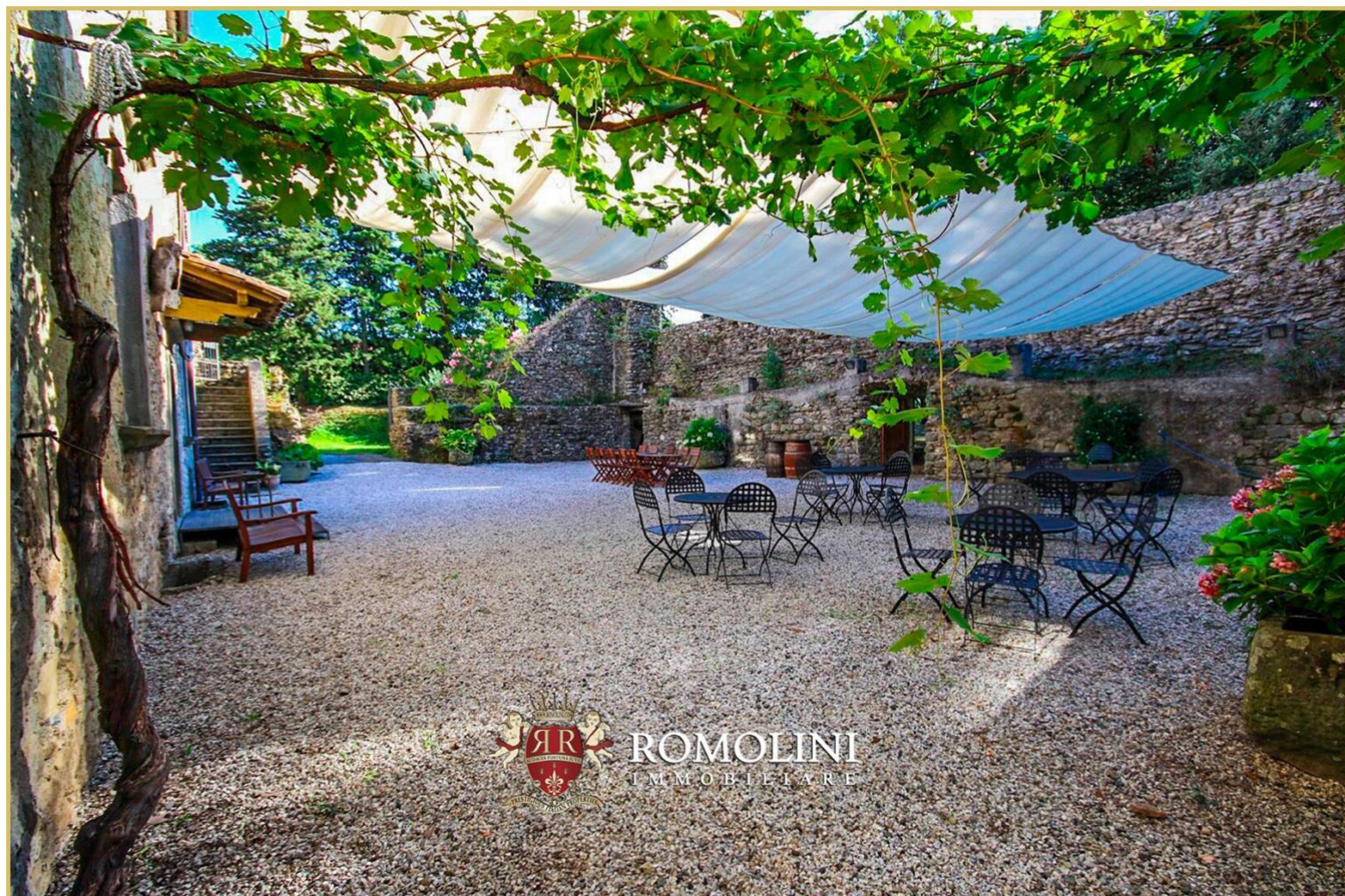
- **Toscana Rosso IGT:** Merlot (€ 27,00)
- **Toscana Rosso IGT:** Pinot Nero (€ 24,00)
- **Toscana Bianco IGT:** Durella Gentile, Chardonnay (€ 17,00)
- **Toscana Rosé IGT:** Pinot Grigio (€ 17,00)
- **Toscana Bianco IGT:** Pollera Nera (€ 14,00)
- **Toscana Rosso IGT:** Vermentino Nero (€ 14,00)
- **Toscana Rosso IGT:** Canaiolo (€ 14,00)
- **Toscana Rosé IGT:** Vermentino Nero, Canaiolo (€ 13,00)
- **Toscana Rosé IGT:** Canaiolo (€ 13,00)

Accanto alla dimensione agricola, il **castello (1.056 m²)** ospita una struttura ricettiva intima e diffusa, dove l'ospitalità si sviluppa all'interno degli spazi storici restaurati, mantenendo intatto il carattere originario dell'edificio. Al piano terra si trovano gli ambienti di rappresentanza, costituiti da un bellissimo salone, due sale da pranzo, bagno di servizio, grande cucina con dispensa e spogliatoio con bagno dei dipendenti. Al piano primo si sviluppa invece la zona notte costituita da sei camere con bagno privato e due suite indipendenti (ognuna composta da soggiorno, camera e bagno). Nella torre, ai piani superiori, è stato ricavato invece un appartamento privato composto da soggiorno/sala da pranzo, cucina, due camere e due bagni. Il seminterrato del castello è costituito da un unico grande locale un tempo adibito a cantina.

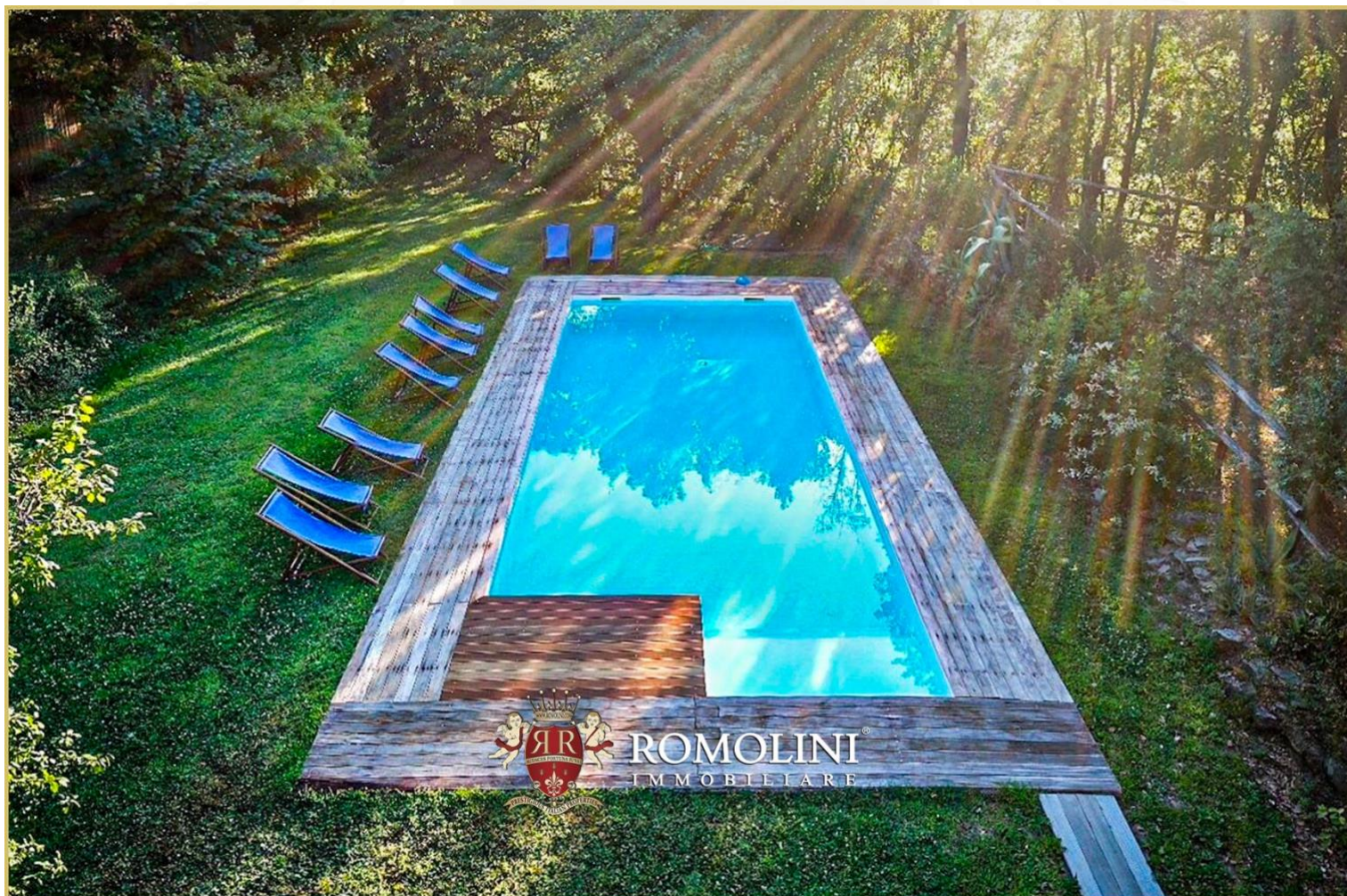
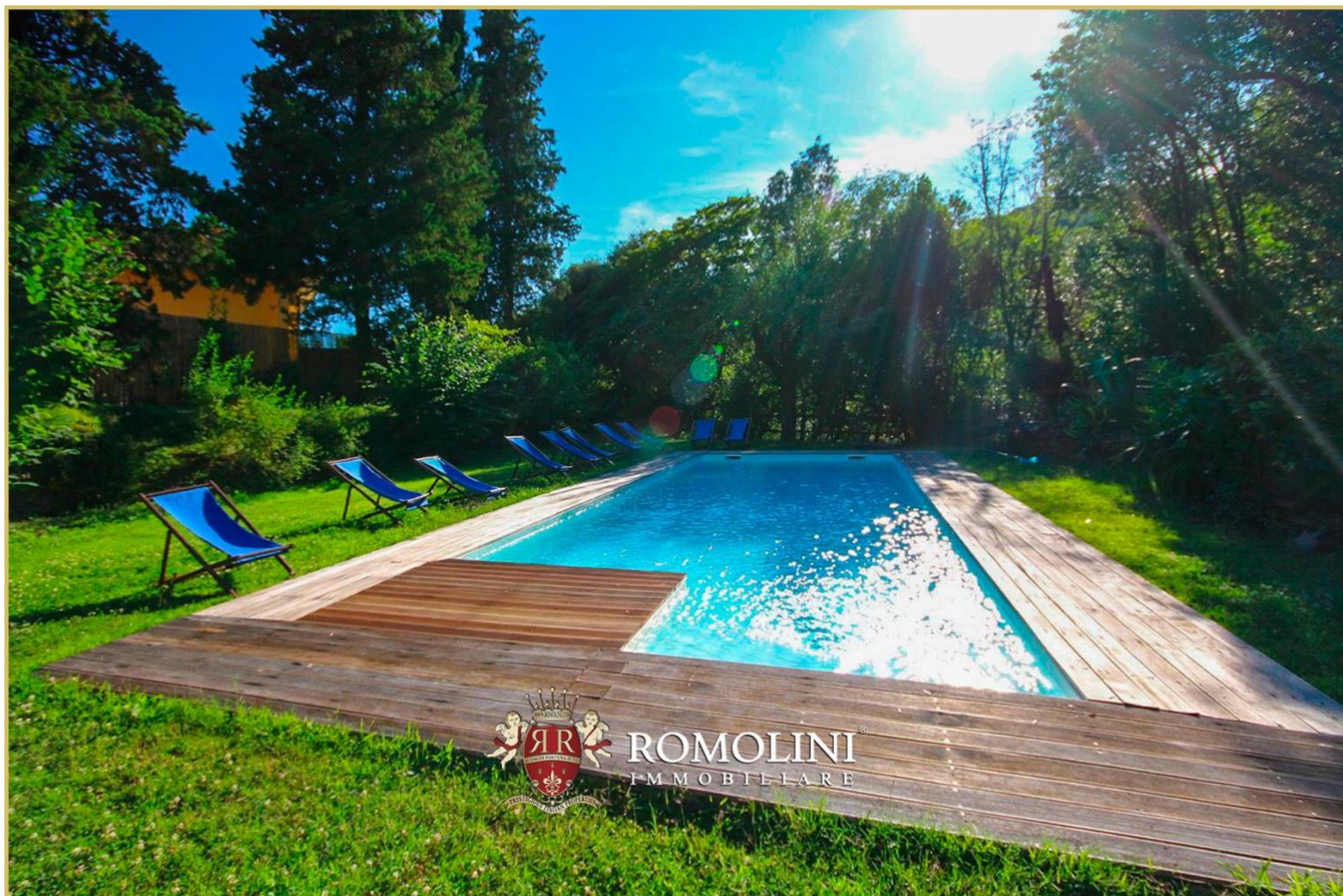
Il castello è corredato da un **giardino di 3.000 m²**, molto riservato, che ospita anche la **piscina 10 x 4 m** a uso esclusivo degli ospiti.

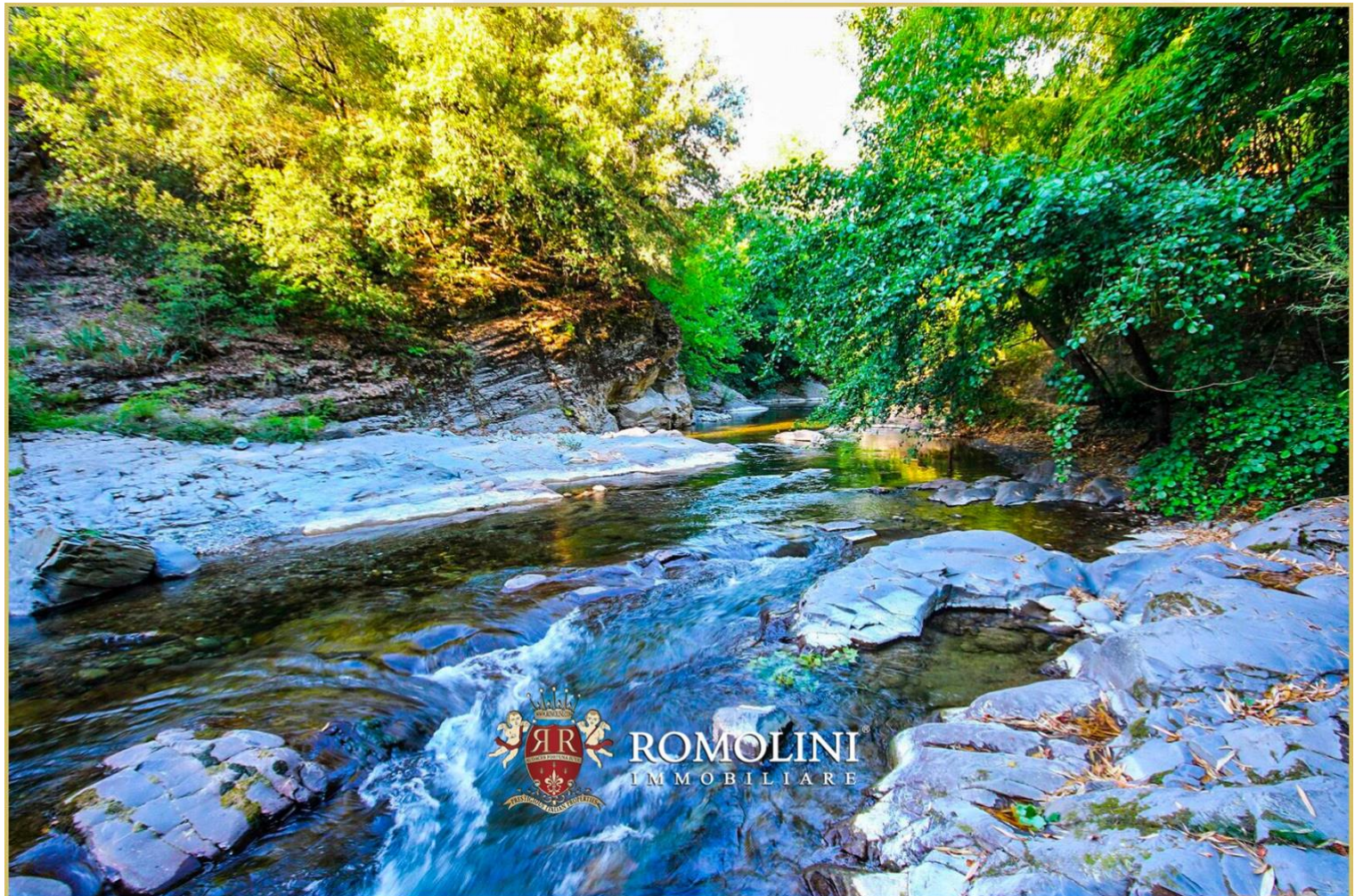
Una **piccola casetta (22 m²)** potrebbe diventare una graziosa dependance per gli ospiti costituita da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno.









































ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

VENITE A TROVARCI
SU INSTAGRAM

VISITATE IL NOSTRO
CANALE YOUTUBEL

AGENZIA ROMOLINI IMMOBILIARE S.R.L.

Piazza Torre di Berta n. 4

52037, Sansepolcro (AR), Tuscany, Italy

www.romolini.com

(+39) 0575 788 948

www.vineyardswineries.com

info@romolini.com