

TENUTA VITVINICOLA DI 380 ETTARI IN VENDITA SULLA COSTA TOSCANA, PISA

Montescudaio – Pisa – Toscana



Superficie
4.430 m²

Camere
27

Bagni
26

Terreno totale
380,4 ha

Vigneto
56,0 ha

Bottiglie
650.000 max

Oliveto
3,1 ha

Nel cuore della campagna toscana più autentica, tra le colline che si aprono dolcemente verso il mare e le aree interne della Val di Cecina, si trova questa tenuta di 380,4 ettari con grande potenziale di sviluppo per quanto riguarda produzione vinicola e attività turistico-ricettiva. La proprietà si articola in un mosaico territoriale che riflette la varietà tipica di questa porzione di Toscana. Gli edifici includono un borgo rurale con cantina e magazzini agricoli, una villa padronale e un casale rustico da ristrutturare.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 3061 – VAL DI CECINA ESTATE

TIPOLOGIA: tenuta vitivinicola

CONDIZIONE: da ristrutturare

POSIZIONE: aperta e soleggiata

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 6.798 metri quadrati

VANI: 60

CAMERE: 27

BAGNI: 26

ANNESI: vari edifici agricoli e residenziali

CARATTERISTICHE: muri in pietra e mattoni, travi in legno, pavimenti in cotto, soffitti a volta, terrazze panoramiche, cantina di vinificazione, potenziale di sviluppo turistico-ricettivo, vigneto IGT, oliveto

ESTERNI: 380,4 ettari

VIGNETO: 56,0 ettari

PRODUZIONE DI VINO: fino a 5.000 hl / anno

OLIVETO: 3,1 ettari

GIARDINO: sì, attorno agli edifici

PISCINA: no, ma possibile

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale + lago privato

TELEFONO: da collegare

ADSL: sì

GAS: gas naturale

RISCALDAMENTO: radiatori + camino

CITTÀ PIÙ VICINE

Montescudaio (2 km; 5'), Guardistallo (4 km; 10'), Casale Marittimo (6 km; 10'), Cecina (10 km; 15'), Bibbona (12 km; 20'), Bolgheri (18 km; 25'), Castagneto Carducci (23 km; 30'), Volterra (30 km; 40'), San Vincenzo (38 km; 40'), Suvereto (48 km; 55'), Piombino (58 km; 1h), Livorno (52 km; 50'), San Gimignano (65 km; 1h 10'), Massa Marittima (70 km; 1h 15'), Pisa (70 km; 1h), Lucca (90 km; 1h 20'), Siena (95 km; 1h 30'), Firenze (120 km; 1h 40'), Arezzo (180 km; 2h 15'), Bologna (205 km; 2h 35'), Roma (295 km; 3h 20')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Pisa G. Galilei (68 km; 1h), Firenze A. Vespucci (120 km; 1h 40'), Bologna G. Marconi (205 km; 2h 35'), Perugia San Francesco (230 km; 2h 50'), Roma Ciampino (289km; 3h 5'), Rome Fiumicino (325 km; 3h 35')

VAL DI CECINA ESTATE

Nel cuore della campagna toscana più autentica, tra le colline che si aprono dolcemente verso il mare e le aree interne della **Val di Cecina**, si trova questa **tenuta di 380,4 ettari** con grande potenziale di sviluppo per quanto riguarda produzione vinicola e attività turistico-ricettiva. La proprietà si articola in un mosaico territoriale che riflette la varietà tipica di questa porzione di **Toscana**: **296,3 ettari di bosco misto** che garantiscono privacy, biodiversità e potenziale riserva naturale e di caccia, **56,0 ettari di vigneti (alcuni storici altri di nuovo impianto di varietà Sangiovese, Petit Verdot, Merlot, Syrah, Cabernet Franc e Cabernet Sauvignon)**, 3,1 ha di **oliveto** e ben 23,2 ha di seminativi molto adatti per l'impianto di nuove viti o colture tipiche della zona. Questa combinazione rende la tenuta non solo un'importante realtà agricola, ma anche un ecosistema completo e autonomo.

La continuità fondiaria è uno degli elementi distintivi più rilevanti: la proprietà si estende per circa **5 chilometri in lunghezza**, creando un **unico grande corpo aziendale** che confina con **quattro diversi comuni**, in una posizione strategica tra costa e collina, a breve distanza dal mare ma immersa nella quiete della campagna più riservata.



All'interno del compendio è presente anche un **lago artificiale alimentato da sorgenti naturali**, elemento di grande valore paesaggistico e funzionale, che contribuisce sia all'irrigazione che alla qualità ambientale complessiva della tenuta, rafforzandone ulteriormente l'autonomia e il fascino naturale.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La **villa padronale (637 m², 6 camere e 6 bagni)** si trova in una **posizione riservata con vista sui vigneti e gli oliveti** e mantiene il suo **aspetto originario, pur necessitando di interventi di ristrutturazione**. Al piano terra si trovano un ampio soggiorno, la cucina, una camera e un bagno con doccia. Al primo piano, la parte destra ospita due camere con bagno privato e una terrazza indipendente, mentre il lato sinistro è organizzato come una suite composta da camera con soggiorno, bagno privato e accesso diretto alla terrazza della torre. Sul lato posteriore si sviluppa invece un appartamento duplex con due camere e due bagni, anch'esso dotato di accesso a una terrazza indipendente. L'impianto complessivo della villa è estremamente flessibile e, volendo, il primo piano può essere ulteriormente frazionato in due unità distinte, aumentando la capacità ricettiva e la versatilità dell'immobile.

Il **borgo** (5.573 m², 17 camere e 18 bagni) comprende un insieme di edifici agricoli e abitativi dalle grandi potenzialità, tra cui due casolari, **capannoni**, **un ristorante**, **un negozio aziendale**, **una casetta per il custode e spazi destinati a museo e attività culturali**, oltre a **antiche cantine con volte in pietra**, che rappresentano uno degli elementi più suggestivi dell'intera proprietà e si prestano perfettamente allo sviluppo di attività enoturistiche e di produzione vinicola di fascia alta. La cantina necessita di interventi di recupero e ammodernamento ma potrebbe assicurare una **produzione annua fino a 650.000 bottiglie di vino IGT l'anno**. In attesa della ristrutturazione ci si potrebbe servire di una cantina esterna per la vinificazione.

Non lontano dalla villa, in posizione riservata, si trova poi un **casale da ristrutturare** (368 m², 4 camere e 2 bagni) molto adatto come espansione per l'attività ricettiva. Il podere è completato da **tre annessi rurali** (220 m²) utilizzabili anche per scopi abitativi previa concessione delle autorizzazioni.

























ROMOLINI[®]
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S[®]
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ROMOLINI[®]
IMMOBILIARE



CHRISTIE'S[®]
INTERNATIONAL REAL ESTATE











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