

AZIENDA VITIVINICOLA DI 458 HA IN VENDITA SULLA COSTA TOSCANA, MONTESCUDAIO

Montescudaio – Pisa – Toscana



Superficie
8,697 m²

Camere
37+

Bagni
42+

Piscina
15 × 6 m

Terreno totale
458,6 ha

Vigneto
95,2 ha

Bottiglie
1.000.000 max

Olio
54 hl

Sulle colline della Val di Cecina, a pochi chilometri dal mare, azienda agricola vitivinicola biologica in vendita. La tenuta, divisa in quattro corpi con numerosi edifici residenziali e agricoli (oltre 8.600 m² in totale), si estende nella sua totalità per 458,5 ettari in posizione collinare sulla Val di Cecina e non lontano dal mare che influisce favorevolmente sulla qualità dei prodotti. La produzione si compone di una linea di vini in purezza e due blend, tutti con denominazione Costa Toscana IGT e premiati nel corso degli anni con punteggi molto elevati su importanti riviste del settore.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 3062 – TENUTA DEI TRAMONTI

TIPOLOGIA: azienda agricola vitivinicola

CONDIZIONI: in gran parte ristrutturata

POSIZIONE: collinare, panoramica, vicina al mare

ACCESSO: ottimo, strada asfaltata

SUPERFICI INTERNE: 8.697 metri quadrati

VANI: 103

CAMERE: 37+

BAGNI: 42+

ANNESSI: numerosi edifici agricoli e residenziali

CARATTERISTICHE: villa moderna, muri in pietra e mattoni, travi in legno, pavimenti in travertino e parquet, casali da ristrutturare, rimesse agricole, piscina, vigneto IGT, oliveto, cantina storica, cantina moderna

ESTERNI: 458,6 ettari

VIGNETO: 95,2 ettari

PRODUZIONE DI VINO: 1.000.000+ bottiglie / anno

OLIVETO: 9,9 ettari

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: 15 × 6 m

ELETTRICITÀ: già collegata + impianto fotovoltaico

ACQUA: rete idrica comunale + sorgenti private

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: gas naturale

RISCALDAMENTO: a pavimento + radiatori + aria condizionata

CITTÀ PIÙ VICINE

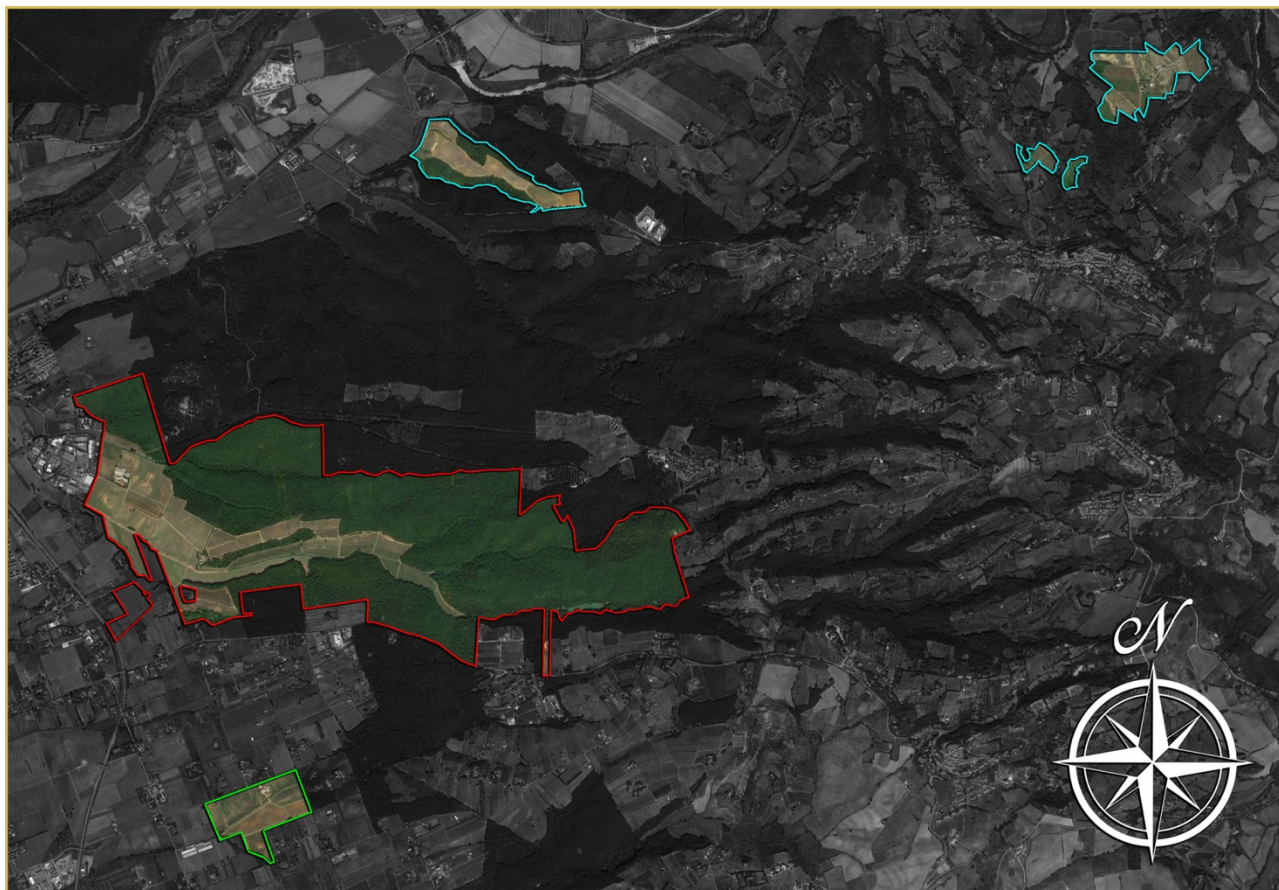
Montescudaio (2 km; 5'), Guardistallo (4 km; 10'), Casale Marittimo (6 km; 10'), Cecina (10 km; 15'), Bibbona (12 km; 20'), Bolgheri (18 km; 25'), Castagneto Carducci (23 km; 30'), Volterra (30 km; 40'), San Vincenzo (38 km; 40'), Suvereto (48 km; 55'), Piombino (58 km; 1h), Livorno (52 km; 50'), San 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')

TENUTA DEI TRAMONTI

Sulle colline della Val di Cecina, a pochi chilometri dal mare, **azienda agricola vitivinicola biologica** in vendita. La tenuta, divisa in **quattro corpi** con numerosi edifici residenziali e agricoli (oltre 8.600 m² in totale), si estende nella sua totalità per **458,5 ettari** in posizione collinare sulla **Val di Cecina** e non lontano dal mare che influisce favorevolmente sulla qualità dei prodotti.



La colonna portante dell'azienda è la produzione di vino, portata avanti grazie a un impressionante **vigneto di 95,2 ettari** con varietà Sangiovese, Merlot, Syrah, Cabernet Franc, Cabernet Sauvignon, Petit Verdot, Viognier e Roussanne. La produzione si compone di una linea di vini in purezza e due blend, tutti con denominazione **Costa Toscana IGT** e premiati nel corso degli anni con punteggi molto elevati su importanti riviste del settore.

Il resto della proprietà è costituito da **oliveti** (9,9 ha), ampie porzioni di seminativo (44,4 ha) molto adatti per l'impianto di ulteriori vigne o nuove colture, e grandi estensioni di boschi (305,9 ha) che assicurano posti ideali per passeggiate ed escursioni nel verde.

La posizione tranquilla dell'immobile non deve trarre in inganno: pur immersa nella natura, la tenuta si trova infatti ad appena 2 km da **Montescudaio**, un caratteristico borgo medievale dove è possibile trovare tutti i servizi per le esigenze quotidiane. La **costa tirrenica** della Toscana, rinomata per le sue bellissime spiagge, è a meno di venti minuti di auto e lo svincolo della **superstrada E80** a **Cecina** assicura un rapido collegamento a tutta la Toscana e persino a Roma.

TENUTA TAMERICE

La **villa** (416 m², 6 camere e 7 bagni), residenza principale del podere, è stata completamente ri-

strutturata con fine lavori nel 2024, attraverso un intervento che ha privilegiato materiali naturali e coerenti con il contesto toscano, come travertino, legno e ferro, in un linguaggio architettonico sobrio, contemporaneo e perfettamente integrato nel paesaggio. La casa è pensata per un utilizzo flessibile, sia privato che ricettivo, con una qualità costruttiva che riflette una visione moderna del lusso rurale.

Al piano terra si sviluppa un grande ambiente open space che unisce sala e cucina in una continuità fluida e funzionale, progettata anche per una gestione professionale dell'ospitalità. La cucina è completamente attrezzata con due forni, due frigoriferi, tre congelatori, due lavastoviglie, piano cottura e doppi lavelli. Sempre al piano terra si trovano una lavanderia ampia e organizzata con due lavatrici, due asciugatrici, lavello e armadi per la biancheria, oltre a un bagno di servizio.

Il primo piano è dedicato alla zona notte e ospita sei camere matrimoniali, tutte con bagno privato. Gli ambienti sono progettati per garantire indipendenza, comfort e privacy, rendendo la villa perfettamente adatta anche a una gestione ricettiva di alto livello.

L'intera residenza è dotata di un impianto tecnologico completo e aggiornato, che include riscaldamento a pavimento alimentato da pompa di calore, sistema di climatizzazione con aria canalizzata a soffitto e ricircolo, e un impianto di domotica integrata che consente il controllo centralizzato di luci, temperature e ambienti. La sostenibilità energetica è garantita da un **impianto fotovoltaico da 19,9 kW**, che alimenta sia la casa principale sia le strutture agricole, inclusa l'officina trattori. Tutte le aperture sono dotate di zanzariere e l'intera proprietà è completamente illuminata nelle ore notturne.

Accanto alla villa si trova una **pool house** (92 m², 2 bagni) dotata di due spogliatoi con bagni di servizio, cucina estiva e ampia sala relax con porticato esterno.

Gli spazi esterni rappresentano una parte fondamentale dell'esperienza. La **piscina 15 x 6 m**, realizzata in pietra naturale, raggiunge una profondità massima di 180 centimetri ed è dotata di copertura automatizzata a telecomando, illuminazione interna notturna e termopompa per il riscaldamento dell'acqua. Il sistema tecnico è completato da un locale dedicato con filtri e vasca di ricircolo, garantendo una gestione impeccabile dell'impianto.

L'area piscina è concepita come uno spazio di relax strutturato, completamente attrezzato con dodici lettini, ombrelloni, vele parasole, divani e poltrone da esterno. Accanto alla piscina si trova una dependance indipendente che ospita una sala yoga e area wellness, bagni e docce di servizio e una lavanderia aggiuntiva con lavatrice, asciugatrice e armadi per la biancheria piscina, creando un piccolo sistema autonomo dedicato all'ospitalità e al benessere.

L'edificio sul retro della villa è attualmente usato come **rimessa/officina per i mezzi** (200 m²) ma potrebbe essere reinterpretata come barricaia e tinaia per una produzione vinicola di alto livello.

Una **casa colonica** in rovina (465 m²), posta non lontano dalla villa e con facile accesso dalla viabilità comunale, si presta a una ristrutturazione completa, ideale anche come immobile da mettere a reddito.

TENUTA ACQUAVIVA

Il **casale** (298 m², 3 camere e 4 bagni) è un edificio dall'aspetto rustico, interamente ristrutturato e diviso in due sezioni distinte. Al piano terra si trovano gli uffici, i locali per la degustazione e la vendita dei prodotti aziendali, oltre a un guardaroba, un bagno di servizio e la lavanderia. Al piano superiore si trova un bellissimo soggiorno con cucina a vista che dà accesso a tre camere con bagno en-suite e alla torretta (attualmente adibita a studio ma utilizzabile come camera).

La **cantina** (330 m², 2 bagni) è un edificio moderno parzialmente interrato, pensato con ambienti ampi e funzionali che assicurano processi produttivi agevoli e ben organizzati. L'edificio si compone di tre ambienti principali (vinificazione, barricaia, confezionamento) oltre a due bagni per i dipendenti e a un locale tecnico.

Sopra la cantina si trova una **dependance** (56 m², 1 camera e 1 bagno) composta da zona giorno con cucina, camera e bagno. All'esterno un'ampia tettoia (78 m²) offre un elegante spazio esterno per cene ed eventi, oltre a ospitare l'impianto fotovoltaico della proprietà.

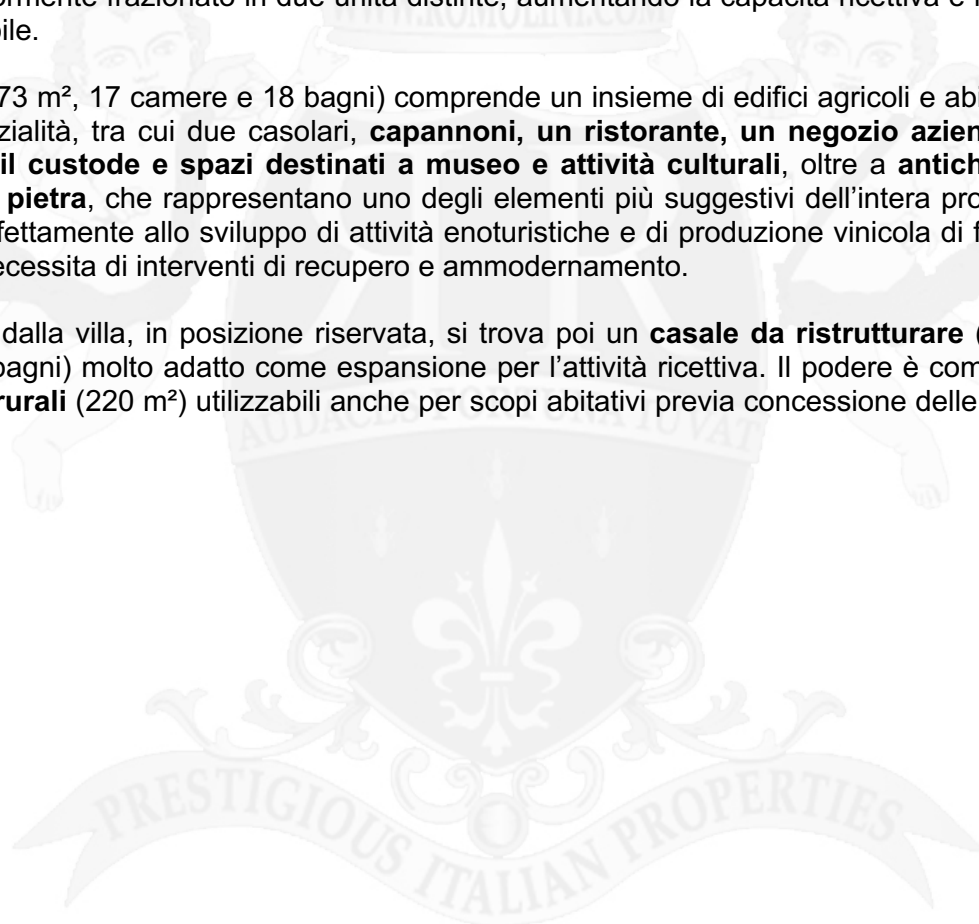
Non lontano dal casale si trova anche una **limonaia** (42 m²), caratterizzata da pareti in metallo e vetro, attualmente adibita a studio/salotto estivo.

TENUTA VALSERENA

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.

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