

TENUTA VITIVINICOLA DI 120 HA IN VENDITA A MAGLIANO IN TOSCANA, MAREMMA

Magliano in Toscana – Grosseto – Toscana



Superficie
690 m²

Camere
2+

Bagni
2+

Terreno totale
120,3 ha

Vigneto
11,5 ha

Bottiglie
105.000 max

Oliveto
7,8 ha

A Magliano in Toscana, nel cuore della Maremma, importante azienda vitivinicola di circa 120 ettari, caratterizzata da una solida struttura produttiva, interessanti potenzialità di sviluppo e una posizione di particolare pregio nel territorio del Morellino di Scansano. Il complesso aziendale comprende una casa principale, la cantina e una suggestiva barriera situata nel vicino centro storico di Scansano.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 3113 – TENUTA SAN GIOVANNI

TIPOLOGIA: tenuta vitivinicola

CONDIZIONE: buono stato

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: ottimo

SUPERFICI INTERNE: 690 metri quadrati

VANI: 11+

CAMERE: 2+

BAGNI: 2+

ANNESSI: cantina, barricaia

CARATTERISTICHE: casa moderna, pavimenti in cotto e pietra, portico, barricaia storica, soffitti a volta, cantina, vigneti, piante di ulivo

ESTERNI: 120,3 ettari

VIGNETO: 11,5 ettari

OLIVETO: 7,8 ettari

GIARDINO: sì, ben curato

PISCINA: no

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: rete idrica comunale

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: gas naturale

RISCALDAMENTO: stufa a pellet

CITTÀ PIÙ VICINE

Magliano in Toscana (10km; 15'), Scansano (10km; 20'), Talamone (30km; 40'), Orbetello (35km; 35'), Grosseto (40km; 45'), Pitigliano (50km; 1h 10'), Montalcino (70km; 1h 30'), Bolsena (80km; 1h 35'), Siena (115km; 1h 40'), Roma (170km; 2h 15'), Firenze (180km; 2h 30')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Roma Fiumicino (160km; 2h), Roma Ciampino (180km; 2h 10'), Firenze A. Vespucci (190km; 2h 30'), Pisa G. Galilei (190km; 2h 5'), Perugia San Francesco (220km; 2h 45'), Bologna G. Marconi (275km; 3h 30')

TENUTA SAN GIOVANNI

A Magliano in Toscana, nel cuore della **Maremma**, importante **azienda vitivinicola di circa 120 ettari**, caratterizzata da una solida struttura produttiva, interessanti potenzialità di sviluppo e una posizione di particolare pregio nel territorio del **Morellino di Scansano**.

Il complesso aziendale comprende una **casa principale**, la **cantina** e una **suggestiva barricaia** situata nel vicino centro storico di Scansano.

La **casa padronale** si sviluppa su due livelli, ciascuno dotato di **ingresso indipendente**. I due piani sono collegati esternamente da una caratteristica scala. Al piano terra si trovano una **cucina** e un ambiente attualmente utilizzato come **ufficio e sala degustazione**. Il piano superiore ospita un appartamento indipendente composto da una sala da pranzo con cucina a vista, **due camere da letto e un bagno**. La distribuzione degli ambienti rende la residenza particolarmente funzionale sia come **abitazione privata** sia come spazio destinato all'**accoglienza di ospiti e clienti dell'azienda**.

A pochi passi dalla casa principale si trova la **cantina**, articolata su due livelli e organizzata per rispondere alle diverse fasi della produzione, della conservazione e della gestione dell'attività vitivinicola. Il piano terra comprende la **sala di vinificazione**, la **sala di invecchiamento**, il **deposito per bottiglie e materiali di imballaggio**, il **locale spogliatoio**, la **rimessa per le attrezzature agricole**, il **deposito concimi** e una **tettoia**. Il piano rialzato è composto da **due ampi locali ad uso magazzino**.

LA BARRICAIA STORICA

Uno degli elementi più caratteristici della proprietà è la **suggestiva barricaia**, situata a circa 7 km dalla sede dei vigneti, nei locali posti al di sotto della **storica chiesa di Scansano**, monumento di origine medievale risalente al XIV secolo.

Gli ambienti sono stati **completamente restaurati nel rispetto delle caratteristiche originarie** e presentano condizioni particolarmente favorevoli all'affinamento del vino. La particolare conformazione della struttura e lo spessore delle murature contribuiscono infatti a mantenere un **microclima ideale per la conservazione e l'invecchiamento del prodotto**, ulteriormente supportato da un sistema di climatizzazione opportunamente regolato.

La barricaia può ospitare fino a circa **90 tonneaux**, per una capacità complessiva di circa 45.000 litri. Attualmente sono presenti **60 barriques**, per un totale di circa **30.000 litri di vino**.

LA PRODUZIONE

L'azienda ha sviluppato una **filosofia produttiva orientata alla qualità**, con una resa attuale di circa **40 quintali per ettaro**, ottenuta attraverso un'attenta opera di selezione e sfoltimento delle viti.

Questa scelta consente di privilegiare la qualità delle uve e di ottenere vini dalla **forte identità territoriale**, mantenendo al contempo una significativa **capacità produttiva potenziale**, stimata in **circa 80.000 litri di vino all'anno**.

POTENZIALE DI SVILUPPO

La proprietà offre **interessanti possibilità di ampliamento**, sia sotto il profilo residenziale sia sotto quello produttivo. È prevista la possibilità di realizzare **ulteriori tre abitazioni**: una di circa 150

m², di dimensioni analoghe alla residenza esistente, e altre due di circa 130 m² ciascuna, destinate al personale aziendale. È inoltre possibile **incrementare la superficie vitata di circa 10 ettari e ampliare l'attuale cantina**, creando le condizioni per un ulteriore incremento della capacità produttiva e per un'ottimizzazione della gestione dell'attività.

MAPPA DELLA TENUTA























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

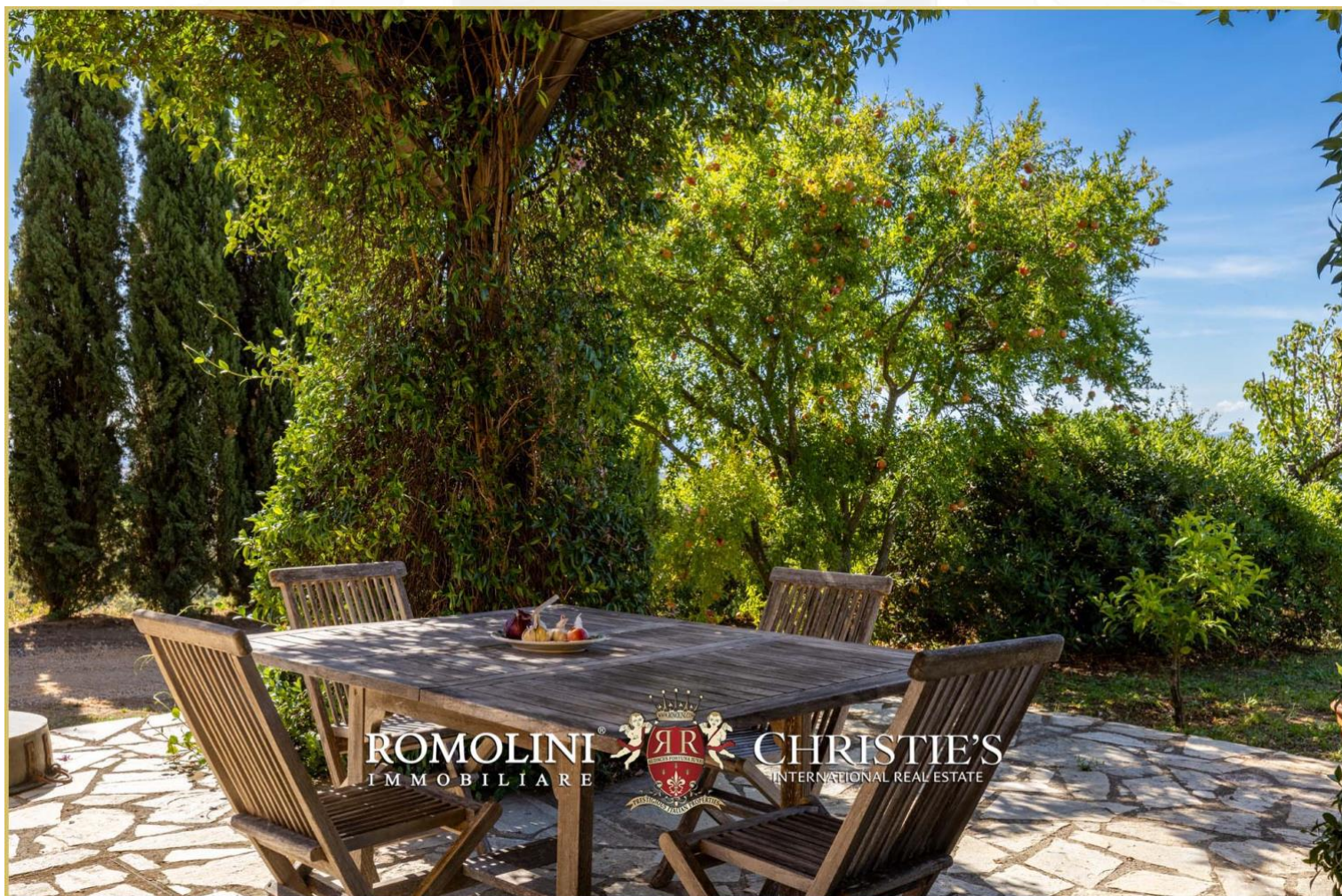




























ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

VENITE A TROVARCI
SU INSTAGRAM

VISITA IL NOSTRO
CANALE YOUTUBE

AGENZIA ROMOLINI IMMOBILIARE S.R.L.

Piazza Torre di Berta n. 4

52037, Sansepolcro (AR), Toscana, Italia

www.romolini.com

(+39) 0575 788 948

www.vineyardswineries.com

info@romolini.com