



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Rif. 1541 – TUSCAN WINE RESORT

AZIENDA VITIVINICOLA CON SPLENDIDO RESORT E TARTUFAIA IN VENDITA IN TOSCANA, SIENA

Siena – Siena – Toscana
www.romolini.com/it/1541



Superficie
4.584 mq

Camere
15

Bagni
18

Piscina
15 x 5 m

Terreno totale
125,0 ha

Vigneto
25,0 ha

Bottiglie
250.000 max

Oliveto
11,0 ha

Tartufaia
5,0 ha

Nella campagna senese, in posizione collinare e facilmente raggiungibile, questa prestigiosa azienda vitivinicola corredata di un lussuoso resort (per un totale di 4.584 mq, 15 camere e 18 bagni) è l'ideale per chi vuole rilassarsi in pace e lontano dalla routine cittadina senza rinunciare a servizi e comodità producendo allo stesso tempo un vino di ottima qualità grazie ai 25 ha di vigneto. La produzione si aggira sulle 100.000 bottiglie all'anno.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 1541 – TUSCAN WINE RESORT

TIPOLOGIA: azienda vitivinicola con resort e tartufaia

CONDIZIONE: ristrutturata

POSIZIONE: collinare, panoramica

ACCESSO: strada bianca

SUPERFICI INTERNE: 4.584 metri quadrati

CAMERE: 15

BAGNI: 18

GIARDINO: 10.000 metri quadrati

PISCINA: 15 × 5 m

CARATTERISTICHE: piscina, archi in pietra, archi in mattoni, vigneto, uliveta, Spa, resort, fotovoltaico, cantina, solarium, docce emozionali, sala degustazione

TERRENO: 125,0 ettari

VIGNETO: 25,0 ettari

PRODUZIONE DI VINO: 1.875 hl / anno (fino a 250.000 bottiglie)

OLIVETO: 21,1 ettari

TARTUFAIA: 5,0 ettari

ELETTRICITÀ: già collegata + impianto fotovoltaico (20 kW)

ACQUA: rete idrica comunale

TELEFONO: già collegato

ADSL: sì

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: a pavimento + termoconvettori + aria condizionata

CITTÀ PIÙ VICINE

Paese con servizi (5km; 15'), Montepulciano (21km; 35'), Pienza (31km; 45'), Montalcino (48km; 1h), Cortona (53km; 50'), Orvieto (54km; 50'), Arezzo (67km; 50'), Siena (72km; 55'), Monteriggioni (99km; 1h 20'), Firenze (123km; 2h), San Gimignano (126km; 1h 45')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (96km; 1h 10'), Firenze Vespucci (141km; 1h 55'), Roma Ciampino (175km; 2h), Roma Fiumicino (190km; 1h 55'), Pisa Galilei (202km; 2h 35'), Bologna Marconi (222km; 2h 45')



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

TUSCAN WINE RESORT

Nella campagna senese, in posizione collinare e facilmente raggiungibile, questa prestigiosa **azienda vitivinicola** corredata di un **lussuoso resort** (per un totale di 4.584 mq, 15 camere e 18 bagni) è l'ideale per chi vuole rilassarsi in pace e lontano dalla routine cittadina senza però rinunciare a servizi e comodità producendo allo stesso tempo un vino di ottima qualità grazie ai **25 ettari di vigneto**. La produzione si aggira sulle 100.000 bottiglie all'anno. Ciliegina sulla torta è una magnifica Spa dotata di ogni comfort immaginabile.

La proprietà è situata tra vigneti e uliveti con una magnifica vista sulla campagna **Toscana** ed è il posto perfetto per staccare dalla vita di città e rilassarsi in un ambiente pacifico e tranquillo.

Il resort si trova a breve distanza da un centro con tutti i servizi (5km; 15'), dal Lago Trasimeno (28km; 40') e da città pittoresche come Montepulciano (21km; 35'), Pienza (31km; 45') e Montalcino (48km; 1h). La location è anche facilmente raggiungibile dall'uscita (Chiusi-Chianciano Terme) dell'autostrada A1 (5km; 12').

Gli aeroporti più utili per raggiungere la proprietà sono Perugia Sant'Egidio (96km; 1h 10'), Firenze Peretola (141km; 1h 55'), Roma Ciampino (175km; 2h), Roma Fiumicino (190km; 1h 55'), Pisa Galilei (202km; 2h 35') e Bologna Marconi (222km; 2h 45').

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **resort** (1.124 mq), ottenuto dal restauro di una vecchia villa padronale, è costituito da 8 camere per gli ospiti più 2 camere per lo staff, 13 bagni, reception dell'attività, cucina e saloni comuni. Nel seminterrato sono invece presenti una Spa, un'accogliente **sala meeting** e alcuni locali di servizio. Tutte le stanze sono estremamente funzionali, confortevoli e dotate di aria condizionata.

Dalle camere è possibile accedere rapidamente, tramite ascensore, alla **Spa**, che include tisaneria, piscina interna con idromassaggio e nuoto controcorrente, sauna finlandese, strutture per il fitness e centro benessere con bagno turco e docce emozionali.

La **dependance** (150 mq) comprende 5 camere e 5 bagni per gli ospiti.

La **cantina** (1.800 mq) è stata edificata nel 2007 e possiede tutte le attrezzature necessarie per vinificazione, imbottigliamento e conservazione del prodotto. Il tutto è corredato da una sala degustazioni/eventi con terrazzo esterno e cucina. Sul tetto è installato un impianto fotovoltaico da 20kW.

Un **fabbricato di servizio** (510 mq) fornisce spazio per una rimessa attrezzi e per tre appartamenti riservati ai dipendenti delle strutture.

Sempre all'interno della proprietà è possibile trovare **due ruderi** (rispettivamente di 550 mq e 450 mq). Si tratta dei resti di due vecchie case coloniche su due piani con vari annessi totalmente ristrutturabili che potrebbero essere usate per ampliare l'attività ricettiva o per fornire ulteriori alloggi ai lavoratori.

STATO E FINITURE

L'edificio principale è un casale dell'Ottocento, recentemente restaurato per farne un lussuoso resort con Spa e piscine. La proprietà, in condizioni eccellenti, presenta pavimenti in cotto, travi in legno a vista, archi in mattoni e caminetti in pietra.



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

ESTERNI

Il resort include un terrazzo, una piscina all'aperto, una piscina coperta, un solarium, un giardino perfettamente curato (circa 1 ettaro), un'area picnic e un parcheggio per gli ospiti.

Il vasto terreno (circa 125 ettari) che circonda la proprietà è ripartito tra vigneti (25 ettari), oliveti (11 ettari), seminativi (33 ettari) e bosco (46 ettari, di cui 5 di tartufaia bianca riservata).

Inoltre, sono stati acquisiti diritti di reimpianto per circa 1,8 ettari di vigneto.

DETTAGLI SULLA PRODUZIONE DI VINO

- **Superficie vitata:** 25,0 ettari (22,0 ha altà densità + 3,0 ha tradizionali)
- **Varietà dei vigneti:** Merlot (26%), Sangiovese (25%), Cabernet Franc (16%), Pugnitello (6%), Malvasia (5%), Trebbiano (5%), Cabernet Sauvignon (5%), Syrah (3%), Petit Verdot (3%), Viognier (2%), Sauvignon Blanc (2%) e Verdicchio (2%)
- **Anno impianti:** dal 2002 in poi
- **Giacitura:** da 320 a 400 m slm
- **Sistema di coltura:** cordone speronato, Guyot (6.500 viti / ha)
- **Raccolta:** manuale
- **Composizione del terreno:** argilloso-limoso, ciottoloso
- **Produzione annua:** 100.000 bottiglie (fino a 250.000)
- **Lavoratori:** 1 tempo indeterminato + 12 stagionali

VINI PRODOTTI

- **Chianti Superiore DOCG:** 90% Sangiovese, 10% Merlot
- **Orcia DOC:** 80% Trebbiano, 20% Malvasia
- **Orcia DOC:** 80% Sangiovese, 20% Cabernet Franc
- **Rosso Toscano IGT Puro:** 100% Pugnitello
- **Rosso Toscano IGT Puro:** 100% Syrah
- **Rosso Toscano IGT Puro:** 100% Sangiovese
- **Rosso Toscano IGT Puro:** 100% Merlot
- **Rosso Toscano IGT Puro:** 100% Cabernet Franc
- **Rosso Toscano IGT Puro:** 100% Viognier
- **Rosso Toscano IGT:** 50% Syrah, 50% Sangiovese
- **Rosso Toscano IGT:** 70% Sangiovese, 30% varietà internazionali
- **Rosso Toscano IGT:** Merlot, Cabernet Sauvignon, Cabernet Franc
- **Rosso Toscano IGT:** Merlot, Sangiovese, altre varietà
- **Bianco Toscano IGT:** 85% Verdicchio, 15% Viognier & Sauvignon Blanc
- **Rosé Toscano IGT:** 100% Syrah
- **Spumante IGT:** 100% Syrah

USO E POTENZIALITÀ

Questa proprietà, grazie alla varietà delle sue funzioni, permette di dedicarsi a diverse attività. La cantina, di ottimo livello e totalmente attrezzata, garantisce la produzione di ottimi vini toscani grazie al vasto vigneto che circonda la proprietà. Il resort e la Spa sono invece delle strutture di alto livello che stupiranno i visitatori per la qualità dei servizi offerti. L'eventuale restauro dei due ruderi permetterebbe di espandere ulteriormente l'attività ricettiva grazie alle notevoli dimensioni dei due fabbricati.



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

MAPPA DELLA PROPRIETÀ























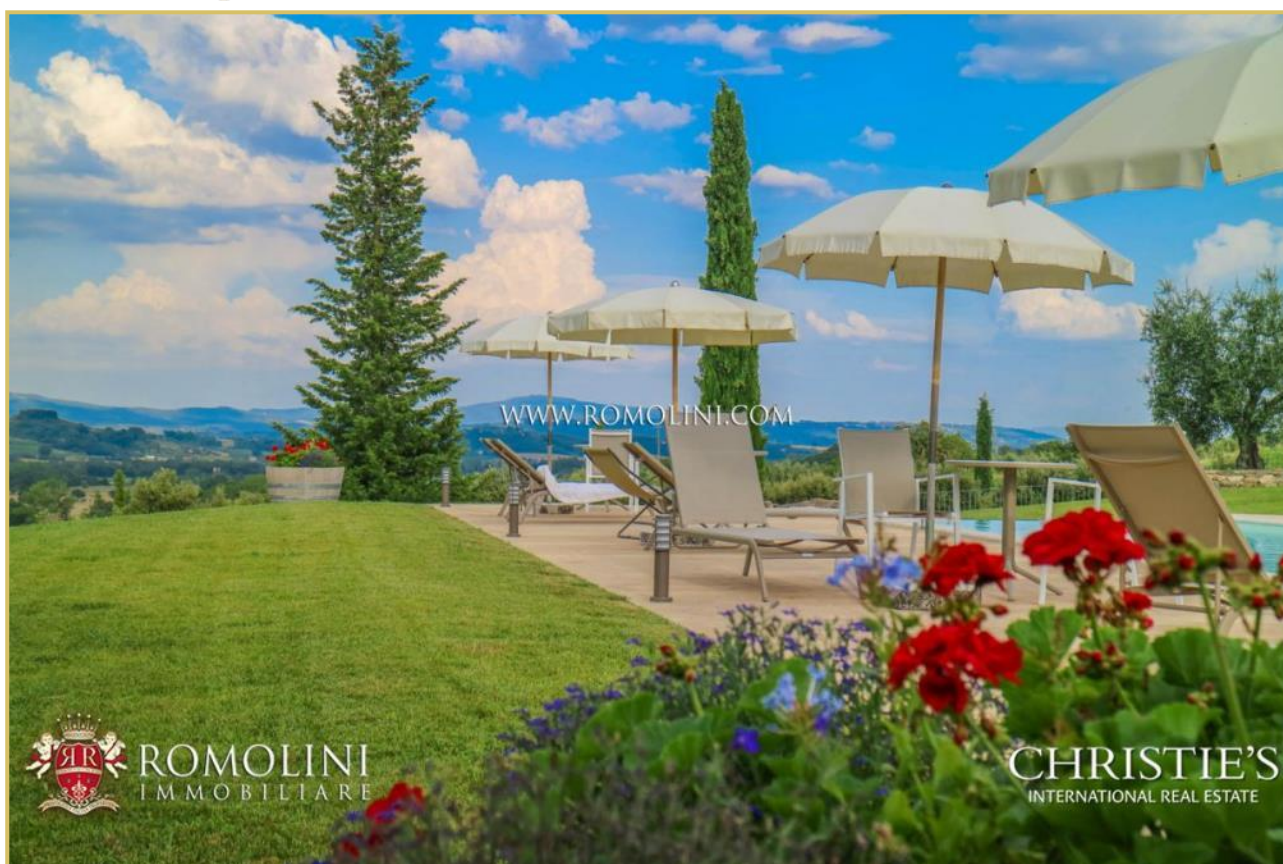


























ROMOLINI
IMMOBILIARE

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

