



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Rif. 1835 – **GREEN WINERY TUSCANY**

TENUTA VINICOLA BIOLOGICA IN VENDITA, CANTINA BIO TOSCANA

Arezzo – Arezzo – Toscana
www.romolini.com/it/1835



Superficie
1.944 mq

Camere
16

Bagni
18

Piscina
Tre accanto ai casali

Terreno totale
23,0 ha

Vigneto
3,0 ha

Bottiglie
21.000 max

Oliveto
400 piante

Olio
7,5 hl

Sulle colline di Arezzo, in posizione panoramica, tenuta biologica di 23 ettari con agriturismo e azienda vitivinicola e olivicola. Gli edifici sono stati finemente ristrutturati e offrono oggi 16 camere per gli ospiti. La cantina è di nuova costruzione e assieme al vigneto permette di produrre fino a 21.000 bottiglie di vino l'anno. L'oliveto (400 alberi) può produrre invece circa 7,5 hl d'olio.

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 1835 – GREEN WINERY TUSCANY

TIPOLOGIA: tenuta con attività ricettiva e azienda vitivinicola e olivicola

CONDIZIONE: ristrutturata

POSIZIONE: collinare, estremamente panoramica

COMUNE: Arezzo

PROVINCIA: Arezzo

REGIONE: Toscana

SUPERFICI INTERNE: 1.944 metri quadrati

VANI: 65

CAMERE: 16

BAGNI: 18

CARATTERISTICHE: muri in pietra, travi in legno, pavimenti in cotto, caminetti in pietra, soffitti a volte, forni a legna, piscine, impianto geotermico, vigneto, oliveto, frutteto, cantina in bioarchitettura, vista panoramica su Arezzo

TERRENO: 23,0 ha

GIARDINO: sì, ben curato attorno agli edifici della tenuta

ANNESI: vari edifici residenziali e agricoli

ACCESSO: ottimo

PISCINA: tre accanto ai casali

ELETTRICITÀ: già collegata

ACQUA: pozzi privati (2) + deposito acqua + centrale idrica

TELEFONO: già collegato

ADSL: presente

GAS: GPL

RISCALDAMENTO: termoconvettori + sistema geotermico + aria condizionata

CITTÀ PIÙ VICINE

Arezzo (5km; 15'), Castiglion Fiorentino (23km; 30'), Anghiari (34km; 35'), Cortona (35km; 50'), Montepulciano (56km; 1h), Pienza (63km; 1h 10'), Tuoro sul Trasimeno (67km; 55'), Chiusi (69km; 55'), Siena (75km; 1h 10'), Montalcino (77km; 1h 25'), Firenze (81km; 1h 15'), San Gimignano (127km; 1h 45'), Volterra (128km; 2h)

AEROPORTI PIÙ VICINI

Perugia San Francesco (96km; 1h 20'), Firenze Vespucci (101km; 1h 20'), Grosseto Baccarini (158km; 2h), Pisa Galilei (162km; 2h), Bologna Marconi (183km; 2h 30'), Roma Ciampino (234km; 2h 30'), Roma Fiumicino (249km; 2h 30'), Milano Linate (379km; 4h 10'), Milano Malpensa (433km; 5h)



ROMOLINI
IMMOBILIARE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

GREEN WINERY TUSCANY

Sulle colline della **Toscana**, non lontano da **Arezzo**, troviamo questa **tenuta biologica** di 23 ettari con **attività ricettiva**, **vigneto Chianti DOCG** e **oliveto biologico**. Situata in una posizione tranquilla e molto panoramica, la proprietà dispone di tutti i servizi necessari nella vicina città (5km; 15') ma permette anche di raggiungere i centri più significativi della Toscana in breve tempo: gli splendidi borghi medievali di Castiglion Fiorentino (23km; 30') e Anghiari (34km; 35'), la città etrusca di Cortona (35km; 50'), Montepulciano (56km; 1h), la papale Pienza (63km; 1h 10'), Tuoro sul Trasimeno (67km; 55'), la città del temibile re etrusco Porsenna, Chiusi (69km; 55'), la splendida e inimitabile Siena (75km; 1h 10'), Montalcino (77km; 1h 25'), il centro rinascimentale di Firenze (81km; 1h 15'), San Gimignano (127km; 1h 45') e Volterra (128km; 2h).

Gli aeroporti più comodi per raggiungere la proprietà sono Perugia San Francesco (96km; 1h 20'), Firenze Vespucci (101km; 1h 20'), Grosseto Baccarini (158km; 2h), Pisa Galilei (162km; 2h), Bologna Marconi (183km; 2h 30'), Roma Ciampino (234km; 2h 30'), Roma Fiumicino (249km; 2h 30'), Milano Linate (379km; 4h 10') e Milano Malpensa (433km; 5h).

DESCRIZIONE DEI FABBRICATI, STATO E FINITURE

Il **centro aziendale** (482 mq) ospita cantina, reception, uffici amministrativi, cucina e laboratorio, sala degustazioni ed eventi e punto vendita. La cantina, in bioarchitettura, è stata costruita usando degli enormi massi di arenaria dissotterrati durante le operazioni di scavo. Usando materiali naturali si ha un eccellente controllo sulla temperatura e l'umidità, permettendo pertanto di avere un ambiente ottimale per l'affinamento del vino senza dispendio di energia.

La **Leopoldina** (452 mq, 6 camere e 6 bagni) è strutturato su due piani così organizzati:

- **Piano terra:** loggia, ampio soggiorno, sala da pranzo con cucina e tre camere matrimoniali con bagno en-suite;
- **Primo piano:** soggiorno ricavato di una loggia con vista panoramica, sala da pranzo con camino in pietra, cucina e tre camere matrimoniali con bagno en-suite.

La Leopoldina risale alla fine dell'Ottocento e fu probabilmente costruita sui resti di un precedente edificio ormai perduto. La facciata presenta i tipici quattro archi sovrapposti due a due. Sul lato sud della casa si trova il giardino di pertinenza con la piscina 12 x 6 m.

La **Villa Mandorlo** (361 mq, 5 camere e 6 bagni) prende il nome dal grande e coloratissimo mandorlo che la avvolge e che nelle giornate di fioritura è visibile anche dalla città di Arezzo. L'edificio è strutturato su tre piani ed è stato ristrutturato seguendo i criteri qualitativi della leopoldina:

- **Piano seminterrato:** deposito, lavanderia e bagno;
- **Piano terra:** patio, salotto, sala da pranzo con cucina, due camere matrimoniali e due bagni;
- **Primo piano:** tre camere matrimoniali con bagno en-suite.

Nel giardino di pertinenza della villa si trova una piscina (40 mq) dai contorni stondati.

Il **Casolare** (330 mq, 5 camere e 6 bagni) è strutturato su due piani:

- **Piano terra:** soggiorno, sala da pranzo, cucina, lavanderia con bagno e due camere con bagno en-suite;
- **Primo piano:** tre camere con bagno en-suite.

Questo è l'edificio più antico della proprietà, risalente al XIII secolo, ed è stato ristrutturato tra il 2000 e il 2001 per renderlo parte dell'attività ricettiva. L'edificio è stato preservato nel suo aspetto originario e presenta spessi muri in pietra, tetti sorretti da capriate e travi in legno e copertura in tegole e coppi. Tutti i materiali usati nei lavori sono di recupero, con l'eccezione degli infissi e degli impianti che sono di nuova concezione. Il giardino di pertinenza (circa 5.000 mq) ospita la pi-

scina dell'edificio (circa 80 mq).

La vecchia **botteghina** (103 mq) ospita oggi vari depositi, una lavanderia e una rimessa attrezzi.

La proprietà conta infine **quattro capanni agricoli** (178 mq) usati come depositi e riparo per i mezzi e una **centrale termica** (38 mq).

ESTERNI

La tenuta copre una superficie totale di 23,0 ettari che ospita un vigneto (3 ha in totale), un oliveto (circa 400 piante) e vari alberi da frutto (ciliegi, susini, peri e meli), prati e bosco. Tutte le coltivazioni dell'azienda sono condotte con metodi rigorosamente biologici. Il compendio immobiliare è concentrato in un unico corpo privo di servitù e la proprietà è recintata per circa 17 ettari, caratteristica che conferisce particolare privacy e tranquillità.

Gli edifici residenziali sono circondati da giardini ben curati e ogni struttura è dotata di una piscina di pertinenza dell'edificio.

DETTAGLI SULLA PRODUZIONE DI VINO

- **Superficie vitata:** 3,0 ettari (2,0 ha Chianti DOCG + 1,0 ha Toscana IGT)
- **Varietà dei vigneti:** Sangiovese e Merlot
- **Altitudine:** 550 m
- **Sistema di coltura:** cordone speronato (Sangiovese), alberello (Merlot)
- **Terreno:** medio impasto, ricco di scheletro, arenaria e galestro
- **Produzione annua:** 21.000 bottiglie (15,7 hl)

VINI PRODOTTI

- **Chianti DOCG (€ 16,00):** 90% Sangiovese, 10% Merlot (**6.000 bottiglie**)
- **Chianti DOCG Riserva (€ 18,00):** 90% Sangiovese, 10% Merlot
- **IGT Toscana Merlot (€ 45,00):** 100% Merlot (**1.000 bottiglie**)
- **Rosso Toscano IGT (€ 18,00):** 100% Sangiovese (**6.000 bottiglie**)
- **Rosso Toscano IGT (€ 26,00):** 100% Sangiovese (**5.000 bottiglie**)
- **Rosato Toscano IGT (€ 18,00):** 100% Sangiovese (**3.000 bottiglie**)

DETTAGLI SULLA PRODUZIONE DI OLIO

- **Numero di alberi:** ~ 400 olivi (in parte secolari)
- **Cultivar:** Frantoio (50%), Moraiolo (35%) e Leccino (15%)
- **Altitudine:** 500 m
- **Esposizione:** sud-ovest
- **Produzione annua:** 7,5 hl (1.500 bottiglie)

USO E POTENZIALITÀ

La tenuta affianca alla produzione di vino e olio biologici un'eccellente attività ricettiva agrituristica in ville di prestigio che combina il relax offerto dalla posizione estremamente tranquilla e riservata con la possibilità di vivere esperienze di degustazione con illustrazione dei processi di produzione di vino e olio. Gli ospiti della struttura possono poi contare su ampi spazi aperti per camminate e passeggiate nella tenuta, ma anche sulla comodità di essere non lontano da attrazioni e siti d'interesse culturale e artistico di cui la città di Arezzo e le altre città e centri minori della Toscana sono molto ricchi.

FOTO ESTERNE



FOTO INTERNE

