Rif. 1482 – **BORGO FIORENTINO** www.romolini.com/it/1482

TENUTA VITIVINICOLA DI 117,1 ETTARI CON VIGNETO CHIANTI RUFINA DOCG E AGRITURISMO

Firenze – Firenze – Toscana



Superficie	Camere	Bagni	Piscina
3.071 m²	34 (fino a 40)	19 (fino a 23)	14 × 7 m
Terreno totale	**Vigneto**	**Bottiglie**	**Oliveto**
117,1 ha	11,5 ha	65.000 max	4,9 ha

Sulle colline di Firenze, nel Chianti, questo borgo di 3.071 m² circondato da 117,1 ettari di terra è perfetto per chi cerca una proprietà di prestigio nella campagna Toscana. Con i suoi 11,5 ettari di vigneto, la proprietà è specializzata nella produzione del rinomato Chianti Rufina DOCG (con un potenziale di 65.000 bottiglie). Attualmente, i numerosi edifici presenti sono destinati all'accoglienza di turisti che possono trovare mille attività da praticare nel vasto terreno della proprietà.

© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.
Piazza Torre di Berta n. 4, 52037 Sansepolcro (AR), Italia
Tel: +39 0575 788 948 – **Mail:** info@romolini.com

L'IMMOBILE IN SINTESI

CODICE RIFERIMENTO: 1482 – BORGO FIORENTINO
TIPOLOGIA: tenuta vitivinicola Chianti DOCG con agriturismo
CONDIZIONE: parzialmente ristrutturata
POSIZIONE: collinare
ACCESSO: ottimo

SUPERFICI INTERNE: 3.071 metri quadrati
CAMERE: 34 (fino a 40)
BAGNI: 19 (fino a 23)
ANNESSI: vari edifici residenziali e agricoli

CARATTERISTICHE: agriturismo, azienda vinicola, piscina, solarium, castagneto, oliveta, vigneto Chianti, B&B, pavimenti in cotto, travi in legno, caminetti in muratura, archi in muratura, muri in pietra, cantina, chiesa, villa, lago per pesca, riserva di caccia

TERRENO: 117,1 ettari
VIGNETO: 11,5 ettari
PRODUZIONE DI VINO: 65.000 bottiglie / anno
OLIVETO: 4,9 ettari (1.000 piante)

GIARDINO: si, ben curato attorno agli edifici della tenuta
PISCINA: 14 × 7 m

ELETTRICITÀ: già collegata
ACQUA: rete idrica comunale
TELEFONO: già collegato
ADSL: presente
GAS: GPL
RISCALDAMENTO: radiatori

CITTÀ PIÙ VICINE

Centro con servizi (2km; 5'), Firenze (38km; 55'), Arezzo (84km; 1h 20'), San Gimignano (88km; 1h 35'), Volterra (110km; 1h 55'), Siena (110km; 1h 50'), Montepulciano (117km; 1h 45'), Montalcino (144km; 2h 15')

AEROPORTI PIÙ VICINI

Firenze A. Vespucci (63km; 1h 5'), Bologna G. Marconi (105km; 1h 30'), Pisa G. Galilei (123km; 1h 45'), Perugia San Francesco (167km; 2h 5'), Grosseto C. Baccarini (180km; 2h 30'), Roma Ciampino (295km; 3h 10'), Roma Fiumicino (310km; 3h 15')

© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.
Piazza Torre di Berta n. 4, 52037 Sansepolcro (AR), Italia
Tel: +39 0575 788 948 – **Mail:** info@romolini.com

BORGO FIORENTINO

Situata sulle colline attorno alla bellissima **Firenze**, nel cuore della **Toscana**, bellissima **tenuta** interamente ristrutturata con 117,1 ettari di terreno, **vigneto** (11,5 ettari, in parte Chianti Rufina DOCG) e attività ricettiva di alto livello.
Facilmente raggiungibile grazie ad un ottimo collegamento con la viabilità comunale, la proprietà si trova in posizione estremamente comoda per chi vuole visitare la Toscana nei suoi luoghi simbolo: la rinascimentale Firenze, la turrita San Gimignano, l'etrusca Volterra, la medievale Siena, le due città del vino Montepulciano e Montalcino.
Gli aeroporti utili per raggiungere la proprietà sono Firenze Vespucci, Bologna Marconi, Pisa Galilei, Perugia San Francesco, Grosseto Baccarini, Roma Ciampino e Roma Fiumicino.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il **Borgo A** comprende sei appartamenti indipendenti, una villa (divisa internamente in due unità abitative) e vari locali per un totale di 1.340 m².

In una **colonica** (260 m²) ristrutturata nel 1998 si sono ricavati due appartamenti su due piani, per un totale di cinque camere.

- **App. N°1**: cucina con camino, tre camere e due bagni;
- **App. N°2**: cucina, salotto, due camere e bagno.

In una **seconda colonica** (212 m²) ristrutturata sempre nel 1998 si sono realizzati due appartamenti monopiano.

- **App. N°3**: salotto con camino, cucinotto, due camere e bagno;
- **App. N°4**: salotto con camino, cucinotto, due camere e bagno.

L'**appartamento N°5** (190 m²), ristrutturato nel 1998, si snoda su due piani: abbiamo al piano terra un salotto con divano letto e caminetto e un cucinotto, mentre di sopra troviamo la zona notte con 3 camere matrimoniali e 2 bagni.

L'**appartamento N°6** (98 m²), ristrutturato nel 1998, è articolato su due piani: troviamo al piano terra un salotto con camino e divano-letto e un cucinotto, mentre al primo piano c'è la zona notte con 2 camere matrimoniali e un bagno.

La **villa** (375 m²), ristrutturata nel 1998, è articolata su due piani e divisa in zona giorno (piano terra) e zona notte (primo piano). La zona giorno è composta di cucina con camino e forno, sala da pranzo con camino, tre salotti e un bagno. La zona notte, invece, presenta sei camere matrimoniali, due bagni più una cucina di servizio.

Sono poi presenti una **sala giochi** e un **magazzino** (per un totale di 60 m²), un **magazzino per la biancheria** (60 m²) posto direttamente sotto la villa, e l'ex-**burraia** (35 m²).
Sempre qui si trova la deliziosa **chiesetta** risalente al XVII secolo (50 m²), ancora oggi consacrata e usata per cerimonie e funzioni religiose.

Il **Borgo B** comprende invece quattro appartamenti, una villa (divisa in due unità abitative), la barricaia, un ristorante e vari magazzini e officine (per un totale 1.371 m²).

Nella bellissima **villa del borghetto** (435 m²) sono presenti due spaziosi appartamenti con tre camere matrimoniali ciascuno.

- **App. N°7**: soggiorno, cucina, sala da pranzo, tre camere, bagno e lavanderia;
- **App. N°8**: ingresso, due soggiorni, cucina, tre camere, tre bagni e lavanderia.

La villa è corredata esternamente di un terrazzo e di un loggiato.

© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.
Piazza Torre di Berta n. 4, 52037 Sansepolcro (AR), Italia
Tel: +39 0575 788 948 – **Mail:** info@romolini.com

In una **vecchia casa colonica** (140 m²) ristrutturata nel 1990 si sono ottenuti due piccoli appartamenti, ognuno con due camere:

- **App. N°9**: cucina, salotto, due camere e un bagno;
- **App. N°10**: cucina con camino, salotto, due camere e bagno.

Da un **vecchio fienile** (200 m²) ristrutturato nel 2007 sono stati ricavati due appartamenti, ognuno con due camere matrimoniali.

- **App. N°11**: cucina con camino, salotto, due camere e bagno;
- **App. N°12**: cucina con camino, salotto, due camere e bagno.

Troviamo poi un bellissimo **ristorante** a uso interno su due piani (210 m²), dotato di un loggiato esterno (67 m²) e di un'area coperta con un telo in PVC (60 m²), la **barricaia** per l'affinamento del vino (109 m²) e **vari locali** (210 m²) adibiti a magazzini, rimessa e/o officina.

Infine, nella proprietà è presente una **cantina per la vinificazione** (360 m²), risalente al XIX secolo ma restaurata nel 2000 e attualmente utilizzata per lavorare le uve raccolte nella proprietà.

STATO E FINITURE

La proprietà è costituita prevalentemente da casali risalenti al XIX secolo, interamente ristrutturati con gusto per preservare le caratteristiche salienti di questi edifici tipici della campagna toscana. I muri in pietra esterni, riportati alla loro condizione originale, contrastano con gli interni intonacati e pitturati con colori che conferiscono luminosità agli ambienti. Altro dettaglio di pregio della proprietà sono le bellissime travi a sostegno dei tetti, tipiche dei casali toscani. I pavimenti degli immobili sono coperti in cotto di alta qualità organizzato nel tipico disegno a spina di pesce.
La villa padronale, invece, presenta pavimenti in gran parte ricoperti in parquet chiaro, con muri intonacati e pitturati di bianco e travi a vista ma verniciate anch'esse in bianco.
Molti degli appartamenti presentano dei caminetti in muratura e/o pietra, perfettamente ristrutturati e funzionanti.
La cantina è invece un edificio molto più spartano, senza troppe finiture e organizzato in maniera tale da garantire un ambiente di lavoro adatto alla produzione di vino. Discorso opposto vale per la barricaia, in cui le finiture interne sono molto curate, con ampie sezioni di pietra a vista e travi in legno attentamente ristrutturate.

ESTERNI

Nei pressi degli edifici del Borgo A si trova una bellissima **piscina 14 × 7 m** (costruita nel 1998) con veduta panoramica sulle colline circostanti e dotata di un bellissimo solarium piastrellato.

La proprietà è circondata da **117,1 ettari di terreno**, coperti prevalentemente da boscaglia (84,6 ha). I restanti ettari sono ripartiti tra castagneto (2,0 ha), terreno seminativo e pascoli (14,1 ha), un oliveto da 1.000 ulivi (4,9 ha) e un grande vigneto (11,5 ha).
Il **vigneto**, in particolare, è il cuore della proprietà vista la produzione del prestigioso **Chianti Rufina DOCG**. I primi impianti risalgono al biennio 1972-1973 con Sangiovese e Malvasia (6,3 ha). Nel 1994 viene espansa ulteriormente la superficie del Sangiovese, assieme ai nuovi impianti di Trebbiano e Canaiolo (6,2 ha). Nel 1997 viene impiantato altro Sangiovese (0,8 ha). Nel 2003 è la volta di Merlot, Syrah e Pinot Nero (2,4 ha). Infine, nel 2016, viene impiantato altro Sangiovese, assieme a Ciliegiolo e Pinot Bianco (2,1 ha). Al momento, sono in fase di impianto nuove vigne.

Nei terreni è incluso un **lago di proprietà** perfetto per praticare pesca sportiva. I numerosi sentieri tracciati nella proprietà sono l'ideale per chi è appassionato di escursioni.

Il terreno della proprietà, infine, è classificato come **riserva agrituristica venatoria** su cui è pos-

© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.
Piazza Torre di Berta n. 4, 52037 Sansepolcro (AR), Italia
Tel: +39 0575 788 948 – **Mail:** info@romolini.com

sibile cacciare per tutta la durata dell'anno, con possibilità di praticare l'attività venatoria anche sui terreni confinanti.

DETTAGLI SULLA PRODUZIONE DI VINO

- ***Superficie vitata***: 11,5 ettari
- ***Varietà***: Sangiovese (70%), Malvasia (6%), Syrah (5%), Pinot Nero (5%), Merlot (4%), Ciliegiolo (4%), Pinot Bianco (3%), Trebbiano (2%) e Canaiolo (1%)
- ***Anno impianti***: 1972 – 2016
- ***Giacitura ed esposizione***: 280 – 380 m slm (est – ovest)
- ***Allevamento***: cordone speronato, Guyot (2.700 – 4.600 viti / ha)
- ***Composizione del terreno***: argilloso
- ***Produzione annua***: 500 hl (circa 65.000 bottiglie)

VINI PRODOTTI

- ***Chianti Rufina DOCG***: 100% Sangiovese
- ***Chianti Rufina DOCG Riserva***: 100% Sangiovese
- ***Toscana Rosso IGT***: 100% Sangiovese
- ***Rosé Toscano IGT***: 100% Sangiovese
- ***Vinsanto Chianti DOC***: Malvasia, Trebbiano
- ***Grappa***: Sangiovese

DETTAGLI SULLA PRODUZIONE DI OLIO

- ***Superficie a uliveto***: 4,9 ettari (circa 1.000 alberi)
- ***Varietà***: Frantoio (70%), Pendolino (12%), Leccino (12%) e Moraiolo (6%)
- ***Anno impianto***: anni '70
- ***Giacitura ed esposizione***: 350 m (est – ovest)
- ***Composizione del terreno***: argilloso

USO E POTENZIALITÀ

La proprietà, grazie alle sue grandi dimensioni, è già impiegata in funzione di attività ricettiva, con numerosi posti letto disponibili per i clienti. L'altra colonna portante dell'attività è l'azienda vinicola con i suoi 11,5 ettari di vigneto che garantiscono una produzione di altissimo livello, tra vini IGT e DOCG (Chianti Rufina). Il vino ottenuto (circa 500 hl l'anno) è parzialmente imbottigliato (circa 15.000 bottiglie), mentre il rimanente (circa 390 hl) è venduto sfuso ad altri imbottigliatori della zona. Segue a ruota la produzione di un ottimo olio extra-vergine toscano ricavato dalla frangitura delle olive coltivate nella proprietà (4,0 ha).

© Agenzia Romolini Immobiliare s.r.l.
Piazza Torre di Berta n. 4, 52037 Sansepolcro (AR), Italia
Tel: +39 0575 788 948 – **Mail:** info@romolini.com


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


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


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


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


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


CHIANTI
ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


CHIANTI
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


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


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


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


7
10
11
ROMOLINI
IMMOBILIARE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


10
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

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

www.vineyardswineries.com

(+39) 0575 788 948

info@romolini.com