

Vitiano



L'azienda è collocata nella prestigiosa zona di produzione vinicola del Chianti Classico, Gallo Nero e dista solo 18 Km da Firenze.

La superficie complessiva della tenuta è di ca. 120 Ha, e comprende area boschiva, verde, seminativa, vitata e diversi ettari dedicati alla coltivazione di ulivi.

Le caratteristiche tipiche dei suoi terreni la rendono particolarmente adatta alle colture tradizionali della Toscana (vino e olio), ma soprattutto alla produzione di vino Chianti Classico e Chianti Classico Riserva, rinomato in tutto il Mondo.

Il marchio è presente sul mercato del vino da oltre 60 anni ed è socio storico del Consorzio per la tutela del vino Chianti Classico Gallo Nero.

- Superficie Vitata totale Ha 15,2 ca di cui superficie Vitata a Sangiovese per Ha 14,2 ca.
- Superficie con piante di Olivo ha 17 ca con complessivamente n. 3400 alberi tra le varietà Leccino e Moraiolo.

Produzione nel 2019 (ultimo anno di azienda a regime):

- 300 HI Vino Chianti Classico DOCG (Denominazione Controllata e Garantita) quindi ca. 40.000 bottiglie da 0,75 lt.
- 50 HI Vino Chianti Classico Riserva DOCG (Denominazione Controllata e Garantita) quindi ca. 6.500 bottiglie da 0,75 lt.



- 560 Hl Vino Rosso Toscano IGT (Indicazione Geografica Tipica) (vendita in parte sfuso e in parte imbottigliato)
- 20 Hl Vino Bianco Toscano IGT (Indicazione Geografica Tipica) quindi ca. 2.600 bottiglie da 0,75 lt.
- 1 Hl Vin Santo (vino liquoroso da dessert) quindi ca. 2.000 bottiglie da 0,50 lt.
- Ql. 60/90 di olio extra vergine

Locali per Attività Enologica 400 m² :

- Cantina per invecchiamento con botti di legno e caratelli
- Cantina per vinificazione (esterna)
- Locale per stoccaggio e affinamento del vino
- Locale per imbottigliamento, confezionamento e stoccaggio



- n. 3 Fermentini in acciaio da 200 ql. ciascuno (esterni al fabbricato) per il mosto
- n. 15 vasche in cemento con capacità totale di hl 1425
- n. 3 vasche in cemento vetrificate con capacità complessiva di hl 1800
- n. 10 botti in legno con capacità varia da min 6 hl a max 56 hl (totale capacità hl 314)
- n. 6 Botti grandi
- n. 5 caratelli in legno da 0,50/1 hl ciascuno per Vinsanto DOC del Chianti Classico
- n. 2 Contenitori in Acciaio Inox per vino da hl. 5 e hl. 10

Locale per Deposito - Conservazione dell'Olio ("*Orciaia*")

- 5 antichi e grandi orci in cotto toscano (Impruneta '800) per conservare l'olio
- 2 depositi in acciaio

IMMOBILI

1) La posizione della villa padronale è ad un'altitudine di 350 mt e domina la valle dell'Enza con un panorama che abbraccia Firenze fino alle montagne pistoiesi nelle giornate più limpide.

Una strada sterrata privata di 1 km, costeggiata da secolari cipressi, separa la proprietà dalla strada provinciale e conduce fino alla villa, che venne costruita nel 1916 sui resti di una torre di guardia.



Struttura solida che ha alla base le cantine e sopra 3 piani per complessivi 800 m² ad uso abitativo. L'appartamento principale della villa dispone di un grande salone, sala da pranzo, studio, una sala biliardo, n.5 camere e n.3 bagni, una grande cucina con camino.

Vi è anche un altro appartamento all'ultimo piano da cui si accede alla terrazza torre.



La villa ha un'ampia terrazza e un giardino, oltre ad una piscina che si trova a pochi metri di distanza dall'abitazione.

2) A lato della villa n. 2 unità abitative (una di 200 m², l'altra di 150 mq) + giardino

3) Magazzini di deposito + annessi agricoli

4) Casale con fienile da ripristinare a circa 1 km dalla villa mq 280

5) Casale alto sul crinale del colle di mq 440 in pietra, da ristrutturare, con ampio parco e vigneto, ed una vista mozzafiato

valore minimo del compendio principale € 2.100.000 (villa più 3 appartamenti più locali attività agrovinicola)



Valore minimo casale 1
1.000 € al mq x 280 € 280.000

Valore minimo casale 2
1.000 € a mq x 440 € 440.000

Valore minimo vigneti con
diritti Gallo Nero € 100.000
ad ettaro (molte parti sono
da ripristinare) x 15 ettari €
1.500.000

Valore minimo per i 97
ettari suddivisi tra frutteto,
seminativo, bosco ceduo e
pascolo € 500.000

Valore minimo totale € 4.820.000



La proprietà necessita di alcuni lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria per quanto riguarda sia gli immobili attinenti la villa principale che il giardino di pertinenza circostante.

Anche vigne e uliveti necessitano di adeguate operazioni manutentive e cura.









