

DOSSIER DI VENDITA

Azienda Vitivinicola – Montepulciano (SI)

Opportunità di acquisizione di un **complesso vitivinicolo completo**, comprensivo di azienda agricola operativa, **fabbricato rurale funzionale con cantina e spazi abitativi**.

1. IDENTITÀ DELL'AZIENDA

Denominazione: Luteriaia Società Agricola in accomandita semplice di Paolini e C.

Forma giuridica: Società Agricola in accomandita semplice (SAS)

Stato dell'azienda: Azienda pienamente operativa

Localizzazione: Comune di Montepulciano (SI), Toscana

2. SUPERFICI E STRUTTURA FONDARIA

Superficie totale aziendale: 11,5 ha

- **Vigneti:** 3,8 ha
 - **Seminativi irrigui:** 7,7 ha
-

3. VIGNETI

Superficie vitata totale: 3,8 ha

Vino Nobile di Montepulciano DOCG – 2,0 ha

Vigneto storico - Anno di impianto: 1957 - Superficie: 0,8 ha - Vitigni: Sangiovese, Canaiolo, Mammolo, Malvasia Bianca - Densità: circa 2.500 ceppi/ha

Vigneto - Anno di impianto: 1993 - Superficie: 1,0 ha - Vitigno: 100% Sangiovese (Prugnolo Gentile) - Densità: circa 3.500 ceppi/ha

Quota DOCG su vigneto 2003 - Anno di impianto: 2003 - Superficie: 0,20 ha - Vitigni: prevalenza Sangiovese

IGT Toscana – 1,8 ha

Vigneto 2003 – uve rosse - Superficie: circa 1,3 ha - Vitigni: Sangiovese prevalente, Merlot - Densità: circa 4.000 ceppi/ha

Vigneto 2025 – uve bianche - Superficie: 0,5 ha - Vitigni: Vermentino, Grechetto - Densità: circa 4.100 ceppi/ha

Sistema di allevamento

- Prevalente: Guyot

- In corso di conversione: Cordone speronato
-

4. FABBRICATI

Fabbricato rurale funzionalmente integrato all'azienda

Il complesso comprende un casolare rurale di circa 570 mq complessivi, funzionalmente integrato all'attività vitivinicola. Il piano inferiore è adibito a cantina aziendale, con zona vinificazione, affinamento in legno e magazzino stoccaggio e etichettatura vini. Al piano superiore sono destinabili spazi abitativi e ricettivi da ristrutturare, con potenziale sviluppo per attività di enoturismo, ospitalità, eventi e cooking class. Adiacente il corpo principale c'è un secondo magazzino per bottiglie finire e materiali da imballaggio. Ancora a destra del corpo principale ci sono delle metrature da recuperare per sviluppare appartamenti per Agriturismo. L'impianto elettrico è a norma e certificato, inoltre la struttura è servita con acqua del pozzo sempre pieno sanificata con impianto ad osmosi inversa con 1000 litri di accumulo. Il fabbricato costituisce parte integrante del compendio oggetto di cessione.

5. CANTINA E DOTAZIONI

Vinificazione: - Cantina propria situata sotto il casolare

Dotazioni principali: - Tini in acciaio - Diraspatrice - Pompa - Pressa - Botti di legno - Etichettatrice - Magazzini vino

Imbottigliamento: - Effettuato tramite camion imbottigliatore esterno

6. PRODUZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE

Produzione annua: - Attuale: circa 18.000 bottiglie - A regime: circa 30.000 bottiglie

Vendita: - Circa 80% della produzione commercializzata come vino imbottigliato a marchio - Quota residua gestita in modo flessibile, con potenziale di ulteriore valorizzazione

7. MARCHI

- Marchio principale: **Luteraia**
 - Regolarmente registrato
 - Incluso nella vendita
 - Possibilità di sviluppare ulteriori linee/marchi in accordo con l'acquirente, anche in relazione al metodo di vinificazione sensoriale sviluppato dall'azienda
-

8. MERCATI

Italia: - Distributori - Enotecche - Ristorazione

Esteri: - Asia (importatore) - Stati Uniti (3 importatori) - Danimarca - Belgio - Germania

Enoturismo: - Clientela internazionale - Wine club in sviluppo (prevalenza USA e Nord Europa)

9. ANDAMENTO ECONOMICO

Fatturato: - 2022: €94.000 - 2023: €100.000 - 2024: €130.000 - 2025: €210.000 (in corso / previsionale)

Marginalità: - Azienda in pareggio operativo - In fase di investimento

10. STRUTTURA ORGANIZZATIVA

Personale: - 3 dipendenti fissi + titolare - Contratto agricolo con rinnovo annuale

Collaboratori esterni: - Agronomo - Enologo - Squadre di lavoro stagionali

11. SCORTE DI VINO

- Scorte incluse nella vendita
 - Quantità stimata: circa 40.000 bottiglie
 - Annate: dal 2012 al 2025
-

12. DIPENDENTI

- 2 dipendenti stagionali per vigna e cantina.
 - 1 dipendente per commerciale eD enoturismo.
 - 1 supervisore IAP.
-

13. STRUTTURA DELLA VENDITA

L'operazione prevede la **cessione unitaria di un complesso vitivinicolo completo**, comprensivo di azienda agricola operativa, terreni e vigneti, macchinari e attrezzature, scorte di vino, marchio e fabbricato rurale funzionale con cantina e spazi abitativi. Le modalità tecniche di trasferimento delle diverse componenti saranno definite in sede di trattativa con l'acquirente, in modo coordinato e unitario.

14. APPENDICE – VALUTAZIONE INDICATIVA DELL'OPERAZIONE (100%)

Voci

Terreni vitati DOCG + IGT

Terreni seminativi irrigui

Fabbricato rurale (cantina + abitazioni)

Attrezzature agricole e di cantina

Avviamento / brand / mercato / redditività

Scorte vino

≈ 1.300.000 €

Riepilogo dettagliato

Beni di Luteriaia

1. Superficie aziendale e dotazione fondiaria – 11,5 Ha

L'azienda si estende su una superficie complessiva di circa 11,5 ettari, così articolata:

1 ettaro di vigneto piantato nel 1993 Nobile di Montepulciano, produzione media 80 Q/ha, Sangiovese (prugnolo gentile), Densità: circa 3.500 ceppi/ha

1 ettaro di vigneto piantato nel 1957 di Nobile di Montepulciano, produzione media 60 Q/ha, Sangiovese (prugnolo gentile), Canaiolo, Mammolo, Malvasia bianca, Densità: circa 2.500 ceppi/ha

1,3 ettari di vigneto piantato nel 2003 di Chianti colli senesi e Igt toscana, produzione media 80 Q/ha, Sangiovese, Merlot, Vermentino, Densità: circa 4.000 ceppi/ha

0,5 ettaro di vigneto piantato nel 2025 di Igt Toscana, atto a vino bianco, produzione tra 3 anni, Vermentino, Grechetto, Densità: circa 4.000 ceppi/ha

7,2 ettari di terreni agricoli non vitati, in parte irrigui e potenzialmente convertibili a vigneto.
1 pozzo sempre pieno che serve il casolare di produzione vini e l'abitazione di famiglia.

2. Casolare semi ristrutturato con cantina al piano terra – 570 M/q.

180 M/q adibiti a cantina vinificazione, affinamento, invecchiamento, stoccaggio.

180 M/q al piano superiore segnati collabenti per possibilità sviluppo appartamenti.

30 M/q adiacente la cantina per magazzino stoccaggio vini.

160 M/q esterni vari ambienti esterni riqualificabili per appartamenti e/o magazzini o locali utenze.

20 M/q casetta di legno magazzino macchinari di cantina.

4. Macchinari agricoli

Carrettone raccolte uva con pistone idraulico 50 Q

Carrettone porta concime 30 Q

Aratro talpa 70 cm

Livellatrice agricola

Erpice a molle

Erpice a denti e rullo

Zappatrice Bregagli con zappe nuove

Braccio sollevatore

Rastrello per tralci vigna

Pianale porta attrezzatura

Rip 7 corni

Rip 5 corni Spedo anno 2017

Scavallatore Spedo anno 2017 con Rollhacke, Erpice rotante, Dischiera rotante, Lama sarchiatrice,

Cimatrice a 2 lame Fema

2 Trincia per trattore

Atomizzatore per vigna 450 litri

Carichino ribaltabile per raccolta uva

Trattore Landini 60 cavalli del 2000

Trattore Same 80 cavalli del 1980

Cisterna gasolio 1000 litri

Accessori e varie

5. Attrezzature di cantina

1 Tino in acciaio 50 Hl con camicia per controllo temperatura.

4 Tini in acciaio 34 Hl

1 Tino in acciaio 27 Hl

3 Tini in acciaio 16 Hl

1 Tino in acciaio da 21 Hl sempre pieno

3 Tini in acciaio da 10 Hl sempre pieno

2 Tini in acciaio da 5 Hl sempre pieno

Etichettatrice semiautomatica da tavolo

Compressore 300 litri

Diraspa-pigiatrice in acciaio 200 Q /h

Pompa Peristaltica 100 Q/h con vaschetta raccolta uva

Pompa Liverani 50 Hl/h per movimento vino

Tino in legno x pressatura 3 Q

Pressa pneumatica in acciaio a polmone 10 Q

1.400 Vinplast porta vino per 50.000 bottiglie stoccate

Macchina in acciaio per pulizia botti di legno

Idropulitrice a ruote caldo e freddo per pulizie.

1 botte in legno tonneaux Garbellotto rigenerata 17 Hl

8 botti in legno tonneaux Garbellotto rigenerate da 5,5 Hl

6 botti in legno tonneaux Adour rigenerate da 5,0 Hl

2 botti in legno tonneaux Adour da 5,0 Hl seminuove

Castello in legno per botti tonneaux

Impianto a Osmosi inversa con lampade ultraviolette per acqua sterilizzata cantina

Mobilia, mostelle, tubi, accessori e prodotti di cantina, prodotti per packaging

6. Scorte di vino

Vino Sfuso

55 Hl atto a vino nobile di Montepulciano 2025

12 Hl atto a vino nobile di Montepulciano riserva 2024

16 Hl atto a vino nobile di Montepulciano 2024

Totale 83 Hl

Vino imbottigliato

Bottiglie miste tra:

Rosato Igt Toscana

Rosso tavola

Rosso di Montepulciano Doc

Nobile di Montepulciano Docg

Nobile di Montepulciano Riserva Docg

Rosso toscana Igt

Totale 40.000 bottiglie

Documento riservato – destinato a investitori e operatori qualificati