TUSCANY
LUXURY REAL ESTATE

RIF. P000032 - VAL D'ORCIA:AZIENDA BIOLOGICA DI 26 HA - ZONA: Val d'Orcia



VAL D'ORCIA: MONTALCINO – SAN GIOVANNI D'ASSO. Nel cuore dello splendido territorio della Val d'Orcia, al confine con le Crete Senesi, proponiamo in vendita questa azienda biologica posta su una collina con veduta a 360 gradi e in contesto paesaggistico e ambientale di grande pregio. Il compendio aziendale si estende su una superficie di circa 26 ha, all'interno del quale insistono fabbricati a servizio dell'azienda agricola per un totale di circa 850 mq e destinati ad attività agrituristica, cantina con spazio degustazione e capannone per il ricovero di mezzi e attrezzature agricole.

- FABBRICATO PRINCIPALE (AGRITURISMO). L'edificio ha origine storica risalente al XVII°secolo, originariamente adibito a canonica a servizio della chiesa. L'intervento di restauro e recupero conservativo avvenuto tra il 1995 e il 2000 ha interessato la riqualificazione degli aspetti strutturali e funzionali-impiantistici, oltre alla conservazione degli elementi architettonici originari (travi in legno a vista, pavimenti in cotto). La struttura ha una superficie di circa 500 mq ed è articolata in n.4 appartamenti autonomi oltre a due camere indipendenti (con bagno privato), ciascuno composto di cucina, camera da letto e bagno, per una capacità ricettiva complessiva di circa 17 posti letto. Ogni unità immobiliare è dotata di impianto di climatizzazione caldo-freddo mediante pompe di calore, oltre a sistema di riscaldamento indipendente alimentato a gas (consentendo una gestione separata dei consumi) A completamento della parte ricettiva sono presenti una sala comune per la somministrazione delle colazioni e un locale accessorio adibito a magazzino e zona lavanderia. Gli spazi esterni pertinenziali comprendono un giardino di circa 1 ha a servizio della struttura all'interno del quale è collocata la piscina panoramica (13x7 mt) , elemento di rilevante valore attrattivo.
- CANTINA. La cantina si sviluppa su due livelli, per una superficie di circa 280 mq. Il piano seminterrato (150 mq – h 4,00 mt) è destinato alla vinificazione e allo stoccaggio e vi è anche un servizio igienico; il piano superiore (130 mq) ospita la sala degustazioni e ricevimento ospiti, oltre ad un bagno, vano studio-cameretta, soppalco, grande terrazzo panoramico scoperto (circa 70 mq) e terrazzo coperto (13 mq circa).
- CAPANNONE AGRICOLO (MAGAZZINO). Fabbricato di circa 245 mq destinato prevalentemente al ricovero dei mezzi aziendali e delle attrezzature agricole. Sulla copertura è installato un impianto

fotovoltaico della potenza complessiva di 10,46 kw che alimenta direttamente la struttura agrituristica contribuendo alla riduzione dei costi energetici aziendali migliorando il profilo di sostenibilità dell'intero complesso.
TERRENI (TOTALE 26 HA).
- 1 ha a giardino pertinenziale dell'agriturismo
- 2,3 ha di vigneto condotto interamente in regime di agricoltura biologica con certificazione valida fino al 2031. L'impianto risulta in buono stato manutentivo (impianti realizzati tra il 2001 e il 2022) e tutti i vigneti risultano iscritti alla D.O.C Orcia, certificati dall'organismo Valoritalia. L'azienda è regolarmente associata al Consorzio del Vino Orcia. La superficie vitata risulta per l'80% a Sangiovese (restante: Malvasia circa 2.767 m2, Colorino 447 m2, Merlot 290 m2 e Trebbiano Toscano 185 m2). Si evidenzia che l'azienda dispone dei diritto ad ampliamento delle superfici vitate per un'estensione complessiva pari a circa 3.400 m2, esercitabile entro l'anno 2028 in conformità alla normativa vigente e ai diritti viticoli disponibili.
- 1 ha oliveto, costituito da circa 600 piante di olivo. Le varietà presenti risultano essere frantoio, correggiolo, moraiolo e leccino. L'oliveto si presente complessivamente in buono stato vegetativo con piante ben distribuite e correttamente mantenute, risultando pertanto idoneo a garantire continuità produttiva nel medio-lungo periodo.
- 20,7 ha seminativo, inserito in modo funzionale all'interno del contesto aziendale, rappresentando una risorsa strategica per la rotazione colturale (regolarmente condotta), la produzione cerealicola e foraggera e per il mantenimento dei requisiti agricoli connessi ai contributi comunitari, oltre a costituire un elemento di stabilità e valore fondiario nel medio-lungo periodo.

Questo documento non contrattuale è stato stabilito secondo le indicazioni date dal proprietario e viene fornito a titolo indicativo, sollevando la Brogi immobiliare da qualsivoglia responsabilità.

Zona: Val d'Orcia
Mq: 850
Camere: 7
Piani: 2
Prezzo: € 2.400.000

Comune: Montalcino
Mq terreno: 26
Bagni: 8
Piscina: Si

Stampa scheda

Massimo Brogi Agenzia Immobiliare - P.zza Matteotti, 33 int. 2/3 - 53100 Siena Toscana
Tel.: +39 0577 40591 - **Fax**: +39 0577 40007 - **Email**: info@tuscanyluxuryrealestate.com
Mobile: +39 335 1373832 - +39 334 6746299