



## FABBRICATO USO AGRICOLO, CINIGIANO

Comune di Cinigiano e Castel del Piano Lotto Unico Diritti di piena proprietà su azienda agricola sita in località La Banditaccia della frazione di Monticello Amiata. Il fondo, della superficie complessiva di ettari 102 are 32 centiare 28 oltre alle corti dei fabbricati, ricade in Comune di Cinigiano per una superficie di ettari 94.33.18 e in Comune di Castel del Piano per una superficie di ettari 7.99.10. Il fondo, dotato di notevole panoramicità, presenta giacitura altocollinare con quote che variano da 550 a 320 metri s.l.m. L'esposizione prevalente è verso nord e l'acclività variabile dal 10 al 20%. I fabbricati sono così costituiti da: Antico casale in pietra ristrutturato nel 2000, disposto su tre livelli, avente una superficie commerciale di 522,73 mq, costituito dall'abitazione padronale, disposta ai piani terreno e primo costituita al p1° da ingresso-studio, cucina, disimpegno, camera, servizio igienico soggiorno e da locali posti al pT costituiti da n. 3 camere, n. 2 servizi igienici, lavanderia e dispensa, oltre che da una porzione di fabbricato posta al piano terreno destinata all'ospitalità agrituristica costituita da n. 3 camere indipendenti con bagno annesso. In un corpo di fabbrica staccato dell'abitazione il locale centrale termica e n. 2 locali cantina abusivamente destinati ad uso "residenziale". Nella corte del fabbricato: portico, forno a legna, patio coperto e piscina panoramica. Un magazzino con annesso w.c., antica costruzione in pietra posta su un solo livello, della superficie lorda di 45,03 mq, ubicata in adiacenza al podere e utilizzata illegittimamente come unità abitativa indipendente. Una scuderia costituita da 10 box oltre a locali selleria e lavaggio, con annessa concimaia e un fienile di 276,00 mq di superficie. Una cantina di vinificazione e invecchiamento posta su due livelli, piano terreno e interrato, della superficie commerciale di 621,99 mq, Un magazzino in struttura prefabbricata, posto su un solo livello, della superficie lorda di 108,36 mq. Un piccolo Fabbricato Rurale in pietra, allo stato di rudere. I terreni agricoli del fondo, della superficie complessiva di ettari 102.32.28 (1.023.228 mq), presentano tessitura argilloso-calcareo con discreta presenza di scheletro (sassosità) e acclività media. Gli stessi risultano costituiti da vigneti DOCG "Montecucco" per una superficie di ettari 5,18, oliveti specializzati per ettari 6,35, seminativi mediamente fertili e produttivi per ettari 15,88, seminativi marginali/pascoli per ettari 11,70, boschi cedui mediamente produttivi per una superficie di ettari 24,70, macchia/pascolo arborato per ettari 33,50 oltre a superfici improduttive, tare e strade per una superficie di ettari 5.01.28. N.B.: - L'azienda agricola risulta gravata

un contratto di locazione stipulato ai sensi della Legge 203/1982 (affitto di fondo rustico) in data 04.06.2007, registrato all'Agenzia delle Entrate di Grosseto il 11.06.2007 al n. 3447 Mod. 3, e trascritto a Grosseto come LOCAZIONE ULTRANOVENNALE in data 15.02.2012 al n. 1382 R.P. quindi in data anteriore alla trascrizione dell'atto pignoramento della presente procedura esecutiva. L'affitto avrà una durata di anni 15 (quindici) a partire dalla data di stipula e pertanto avrà scadenza il giorno 03.06.2022. Si precisa che ai sensi dell'art. 2923 c.c. terzo comma il futuro acquirente non è tenuto al rispetto della locazione ultranovennale attesa la non congruità del canone stabilito. N.B.: - La destinazione degli immobili è rurale e gli stessi sono gravati da atti d'obbligo inerenti la loro destinazione. Nonostante il periodo di validità decennale del P.M.A. approvato nel 2002 sia ormai scaduto, e con esso gli atti d'obbligo a suo tempo sottoscritti, non è automaticamente attribuibile la destinazione non rurale dei fabbricati. N.B.: - La difformità riscontrata (cambio di destinazione d'uso) nel corpo staccato del podere non è sanabile ai sensi della normativa vigente in materia in quanto i locali hanno altezza media insufficiente (inferiore a 2,50 metri) alla loro destinazione attuale. Pertanto, le suddette opere che individuano il cambio d'uso e le partizioni interne, dovranno essere demolite e ripristinato lo stato legittimo, che prevede la destinazione ad annessi agricoli. N.B.: - Le difformità riscontrate nel cambio di destinazione d'uso del magazzino, sono sanabili previa presentazione di propedeutica nuova Relazione Agrituristica ai sensi della L.R.T. 80/2009 che dimostri che l'annesso rurale risulta non più necessario o adatto all'attività agricola, con contestuale incremento dei posti letto agrituristici disponibili; tali difformità potrebbero essere regolarizzate previo rilascio di contestuale Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 140 della L.R.T. n°01/2005 e ss.mm.ii. In tale ipotesi la sanzione pecuniaria sarà in ogni caso in misura non inferiore a € 516,00. Il rilascio della suddetta attestazione in sanatoria comporta inoltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica edilizia. Classificazione energetica: immobile principale: classe energetica F, immobile staccato: classe energetica G.

**RIVOLGERSI A:**

CUSTODE:

**Mirko Bonari**

RECAPITO TELEFONICO:

**Tel./fax 0564/329046**

**INFORMAZIONI:**

---

NUMERO DEL LOTTO:

**lotto unico**

---

BASE D'ASTA:

**€ 2.123.200,00**

---

AUMENTO OFFERTE:

**€ 100.000,00**

---

**TEMPISTICHE PER LA PARTECIPAZIONE:**

---

DATA UDIENZA CON INCANTO:

**25/03/2015 ore 11:00**

---

**DOVE:**

---

MODALITÀ DEPOSITO:

Termine deposito offerte: 24 Marzo 2015 ore 12,30

---

TERMINI DEPOSITO:

**24/03/2015 ore 00:00**

---