



## TERRENO, CAMPAGNATICO

Piena proprietà del fondo agricolo con sovrastanti fabbricati rurali costituiti dal FABBRICATO PRINCIPALE, rappresentato da due abitazioni rurali poste rispettivamente al piano terreno e al piano primo e da annessi agricoli tutti posti su un solo livello, costituiti da "MAGAZZINO", "CASEIFICIO", "RISTORANTE AGRITURISTICO" e "OVILE-SALA MUNGITURA-LABORATORIO CARNI", tutti così censiti al Catasto Fabbricati del - Fg. 115 p.la 9-54, cat. D/10, rendita € 4.500,00, Frazione di Marrucheti n.SN, piano T-1; oltre a terreni seminativi e seminativi arborati così censiti al Catasto Terreni del suddetto comune: - Fg. 115 p.la 5, qualità seminativo arborato, cl. 2, ettari 2.67.10, R.D. € 62,08, R.A. € 55,18; - Fg. 115 p.la 49, porz. A, qualità uliveto, cl. 2, ettari 1.30.00, R.D. € 36,93, R.A. € 36,93; - Fg. 115 p.la 49, porz. B, qualità vigneto, cl. 1, ettari 0.22.75, R.D. € 12,92, R.A. € 15,86; - Fg. 115 p.la 49, porz. C, qualità seminativo, cl. 3, ettari 10.18.52, R.D. € 184,11, R.A. € 236,71; - Fg. 116 p.la 76, qualità seminativo, cl. 3, ettari 0.02.10, R.D. € 0,38, R.A. € 0,49; - Fg. 116 p.la 77, qualità seminativo, cl. 3, ettari 3.50.30, R.D. € 63,32, R.A. € 81,41; per una superficie di ettari 17.90.77 (179.077 mq) oltre alla corte dei fabbricati sopra citati, per una superficie territoriale complessiva pari a ettari 18.13.00; Il FABBRICATO PRINCIPALE è una vecchia costruzione in pietra, su due livelli, composta da n. 2 unità abitative indipendenti, una al piano terreno e una al piano primo. L'abitazione rurale al piano terreno, della superficie commerciale pari a mq 97,21, è costituita da cucina-tinello, disimpegno, camera matrimoniale e servizio igienico. Con accesso dalla corte esterna sono inoltre presenti un forno a legna e un ripostiglio ubicato nel vano sottoscala. L'abitazione rurale al piano primo, della superficie commerciale pari a mq 90,40, è costituita da cucina-tinello, disimpegno, n. 2 camere matrimoniali e servizio igienico. Il "MAGAZZINO" è una vecchia costruzione in pietra addossata al lato nord del fabbricato principale, della superficie lorda pari a 73,11 mq, posta su un solo livello. Il "CASEIFICIO" è una recente costruzione della superficie commerciale pari a di 82,16 mq costituita dai seguenti locali: ingresso, laboratorio (o caseificio vero e proprio), punto vendita, locale servizi, cella frigo, tettoia esterna e gantina interrata. Il "RISTORANTE AGRITURISTICO" è una recente costruzione di 152,55 mq di superficie lorda, posta su un solo livello, dotato di sala somministrazione pasti, cucina, servizi, forno a legna. Esternamente sono inoltre presenti due portici della superficie complessiva di 29,14 mq. e parcheggio per gli ospiti. L' "OVILE - SALA MUNGITURA - LABORATORIO CARNI", destinato all'allevamento ovino, è un fabbricato posto su un solo

livello, a pianta rettangolare. L'annesso agricolo in oggetto, della superficie lorda di 228,96 mq (25,30 x 9,05 ml), risulta difforme sotto l'aspetto urbanistico-edilizio. I TERRENI AGRICOLI del fondo, accorpati, hanno superficie complessiva di ettari 17.90.77 oltre alle corti dei fabbricati sopra citati (2.223 mq). Il fondo ricade interamente nel comprensorio del vino a denominazione di origine controllata (D.O.C.) "Montecucco". La giacitura dei terreni del fondo è semi pianeggiante o pedecollinare con esigue pendenze comprese tra il 2-7 % mentre l'esposizione prevalente è a sud-ovest. Le quote variano da 63 a 25 metri s.l.m. I terreni dell'azienda agricola risultano essere in prevalenza dei seminativi e seminativi arborati con olivo (160 piante circa), di media fertilità e profondità, a giacitura semi pianeggiante ed agevolmente lavorabili con mezzi meccanici. Risulta inoltre presente un vetusto vigneto di 0.22.75 ettari (2.275 mq), con molte fallanze, irrazionale, ormai da espiantare in quanto giunto da tempo a fine ciclo economico-produttivo. Il vigneto non risulta iscritto all'albo a DO del vino a D.O.C. "Montecucco" né agli elenchi delle vigne dei vini a IGT. N.B.: La destinazione degli immobili è rurale, nonostante il periodo di validità decennale del P.M.M.A. risulti ad oggi scaduto; N.B.: 2/3 dell'intera piena proprietà dei terreni risultano concessi in affitto con contratto stipulato il 1/6/1995, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Grosseto il 09/06/1995 al nr. 1646. Il rinnovo ex lege del contratto di affitto agrario, intervenuto a far data dal 31/05/2010 non è opponibile alla procedura in quanto successivo alla notifica del pignoramento avvenuto in data 22-23/03/2010. Pertanto, il richiamato contratto, non trascritto anteriormente al pignoramento, non è opponibile all'acquirente per decorrenza del termine novennale dalla sua stipula (01/06/1995)(art. 2923 c.2 Codice Civile).N.B.: Gli immobili attualmente adibiti all'attività di ristorazione agrituristica e quello destinato a "caseificio" dovranno e potranno essere legittimati mediante pratiche di sanatoria ordinaria solo se supportate da propedeutico P.A.P.M.A.A.; N.B.: Parte degli immobili si trovano in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente o buono mentre per altri sono necessarie opere di manutenzione straordinaria e di verifica e/o adeguamento degli impianti esistenti; N.B.: Parte delle difformità sopra riscontrate nella loro consistenza attuale non sono sanabili ai sensi della normativa vigente in materia se non da persone in possesso di qualifica I.A.P. o da azienda agricola che possa dimostrare, per esempio, l'esigenza di tre abitazioni rurali; pertanto parte delle difformità riscontrate negli immobili oggetto di stima, potranno essere regolarizzate solo da soggetto avente qualifica di IAP o da Azienda Agricola, previa approvazione di propedeutico P.M.A.A., mediante rilascio di attestazione di conformità e permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 140 della L.R.T. n°01/2005 e ss.mm.ii., la sanzione pecuniaria sarà in ogni caso in misura non inferiore a € 516,00 oltre il pagamento delle spese

tecniche inerenti la predisposizione della pratica edilizia.  
Diversamente le stesse dovranno, pertanto, essere necessariamente demolite e/o rimosse.

**RIVOLGERSI A:**

---

CUSTODE: **Patrizia Punzi**

---

RECAPITO TELEFONICO: **0564/458307 - fax 0564/458309**

---

**INFORMAZIONI:**

---

NUMERO DEL LOTTO: **lotto unico**

---

BASE D'ASTA: **€ 551.400,00**

---

AUMENTO OFFERTE: **€ 20.000,00**

---

**TEMPISTICHE PER LA PARTECIPAZIONE:**

---

DATA UDIENZA SENZA INCANTO: **10/06/2015 ore 09:00**

---

**DOVE:**

---

MODALITÀ DEPOSITO:

Termine per il deposito delle offerte il giorno 9 giugno 2015 ore 12:30

---

TERMINI DEPOSITO: **09/06/2015 ore 00:00**

---