Coldwell Banker Partners
Via Talucchi, 2 - 10143 Torino
P.IVA e C.F.: 05926750018
Tel.: (+39) 011 387880

Azienda Agricola in Vendita a Costigliole d'Asti – Zona: Madonnina

Strada Lungamerenda, Asti, 14055 (AT)

680.000€

Informazioni di contatto

Coldwell Banker Partners
Giovanni Gasco

Mobile: 338/944.38.37
Email: giovanni.gasco@cbitaly.it

Descrizione

Tenuta vitivinicola nel Monferrato

Nel cuore del paesaggio vitivinicolo dell'Astigiano, proponiamo in vendita una proprietà agricola composta da circa 5,7 ettari di vigneti ad alta vocazione produttiva e da una casa colonica con una superficie residenziale di circa 250 m², oltre a ulteriori 100 m² di locali accessori, inserita in un contesto collinare caratterizzato da ampie distese vitate e panorami aperti sulla campagna circostante.

Patrimonio vitivinicolo e capacità produttiva

La superficie vitata complessiva è pari a 5,7 ettari, distribuiti tra diverse idoneità produttive del territorio piemontese, tra cui Asti, Barbera d'Asti, Monferrato Dolcetto, Monferrato Rosso e Piemonte Chardonnay.

La proprietà esprime una capacità teorica complessiva di circa 586 quintali di uva, così ripartiti:

- Moscato: 345 quintali
- Barbera d'Asti: 57 quintali
- Monferrato Dolcetto: 21 quintali
- Monferrato Rosso: 60 quintali
- Piemonte Chardonnay: 100 quintali
- Vino bianco: 3 quintali

I vigneti destinati alla produzione di Moscato rientrano nell'area di produzione tutelata dal disciplinare della denominazione Asti DOCG, con specifica idoneità alla produzione di Moscato d'Asti DOCG.

Patrimonio immobiliare

Completa la proprietà una casa colonica di circa 250 m², caratterizzata dall'architettura rurale tradizionale piemontese, con copertura in coppi, ampi spazi porticati e una posizione panoramica privilegiata, circondata dai vigneti.

L'immobile si sviluppa su due livelli. Il piano terra ospita una camera, un soggiorno, una cucina e un bagno, mentre il piano superiore comprende tre camere da letto e un ulteriore bagno. Quest'ultimo livello è valorizzato dalla presenza di balconi sui fronti anteriore e posteriore, che offrono suggestivi affacci sul paesaggio vitivinicolo circostante.

A completamento della superficie abitativa si aggiungono circa 100 m² attualmente destinati a locali di sgombero, potenzialmente recuperabili a uso residenziale, previa verifica della fattibilità tecnica e urbanistica.

Attuale modello di utilizzo

La proprietà presenta un modello di utilizzo che integra la funzione residenziale con l'attività agricola, incentrata sulla coltivazione dei vigneti e sul conferimento delle uve ad aziende specializzate nella vinificazione. Questa configurazione consente di concentrare l'attività produttiva sulla gestione dei terreni, senza richiedere necessariamente investimenti diretti in strutture di vinificazione, imbottigliamento e commercializzazione del prodotto finito.

Potenziali modelli di utilizzo e valorizzazione

La proprietà offre diverse prospettive di sviluppo, consentendo di mantenere l'attuale configurazione produttiva e residenziale oppure di intraprendere un percorso di progressiva valorizzazione delle sue componenti agricole e immobiliari.

Sul piano residenziale, è possibile conservare l'intero edificio come abitazione padronale, valutando il recupero dei locali accessori per ampliare gli spazi abitativi e incrementare la funzionalità complessiva della proprietà.

Sul piano ricettivo, è ipotizzabile una configurazione mista, con il mantenimento della residenza principale a uso privato e la realizzazione di 3-5 camere indipendenti con bagno, da destinare all'ospitalità turistica. Tale soluzione consentirebbe di affiancare alla produzione agricola una potenziale fonte di reddito complementare, valorizzando la posizione

panoramica e il contesto vitivinicolo.

Sul piano produttivo, oltre alla prosecuzione dell’attuale modello di coltivazione e conferimento delle uve, la tenuta potrebbe essere oggetto di un progetto di sviluppo orientato alla vinificazione diretta, con eventuale introduzione delle successive fasi di imbottigliamento e commercializzazione.

Dettagli

ID proprietà: CBI131-3252-1997

Superficie: 300.00 m²

Locali: 5

Bagni: 2

Caratteristiche dell'immobile

Piano: Edificio / 2

Stato di Conservazione: Buono

Stato Attuale: Libero al rogito

Superficie: 300.00 m²

Locali: 5

Bagni: 2

Cucina: A vista

Posizione: Zona agricola

Posto Auto: Scoperto

Giardino: Privato,

Immagini

COLDWELL BANKER

COLDWELL BANKER

COLDWELL BANKER

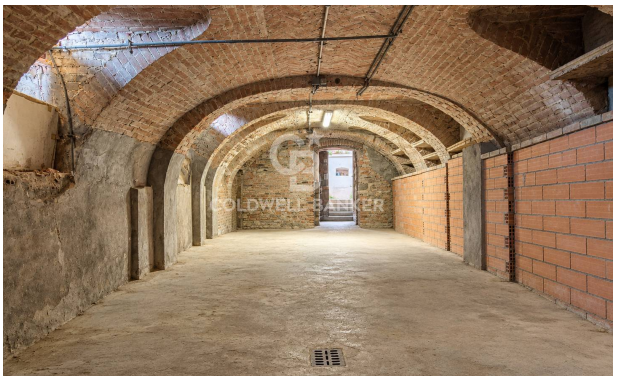
COLDWELL BANKER

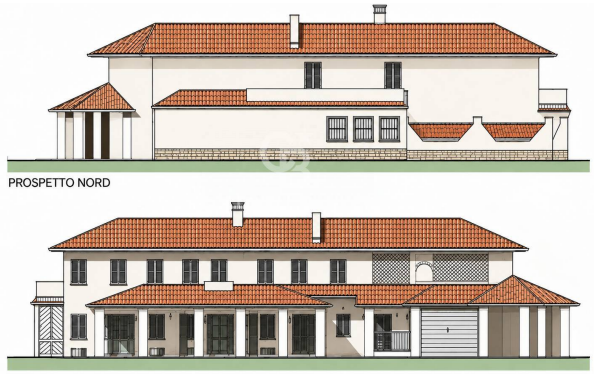
COLDWELL BANKER

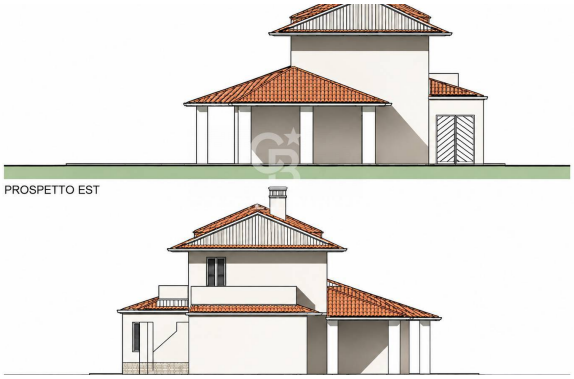
COLDWELL BANKER

COLDWELL BANKER

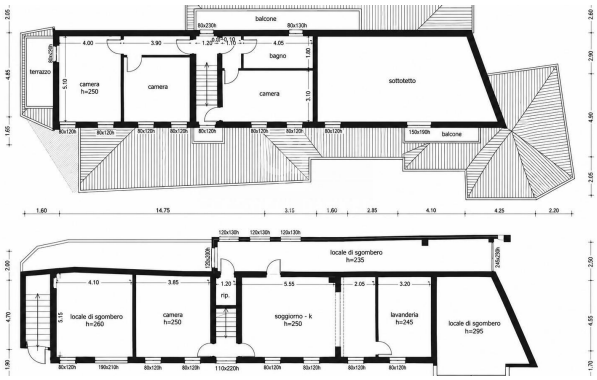
COLDWELL BANKER




PROSPETTO NORD


PROSPETTO EST

COLDWELL BANKER


balcone
80x230h
80x130h
ferrazzo
camera
h=250
camera
bagno
camera
sottotetto
150x150h
balcone
1.60
14.75
3.15
1.60
2.85
4.10
4.25
2.20
locale di sgombero
h=235
locale di sgombero
h=260
camera
h=250
rip.
soggiorno - k
h=250
lavanderia
h=245
locale di sgombero
h=295