

EX PODERE CAMPOFICO

Loc. Campofico, Sovicille



DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare, di proprietà della Provincia di Siena, a nord ovest del Castello di Palazzo al Piano, fa parte dell'omonima tenuta, denominato ex Pod. Campofico.

E' raggiungibile dalla frazione di Rosia percorrendo la S.P. 541 "Traversa Maremmana" e la strada di fondovalle che conduce alle cave.

Coordinate geografiche: 11.152413, 43.276390.



Il complesso è costituito da un corpo principale ex casa colonica e dagli annessi rurali tipici dei poderi toscani quali: fienile, granaio, porcilaie, forno.

Il fabbricato principale, abitativo, di forma irregolare, articolato su più volumetrie, con due corpi scala separati, si eleva su max tre piani fuori terra, muratura mista di pietrame e laterizio, tetto con struttura in legno in parte a padiglione, in parte a falde, e manto in tegole e coppi, orizzontamenti in laterizio -legname-ferro, in parte a voltine in cotto. Comprende: al piano terreno locali ex stalle e magazzini, al piano primo le abitazioni. Superficie lorda a piano circa mq.295 circa; l'altezza interna varia da ml. 2,50 a ml. 3,00 al piano terreno e circa ml. 3,00 al piano primo.

Il fabbricato ex granaio, con pianta regolare, in parte parata, adibito a ricovero attrezzi agricoli, elevato su un piano fuori terra; è caratterizzato da muratura mista di pietrame e laterizio, copertura a capanna con struttura in legno e manto in tegole e coppi. Superficie lorda complessiva di mq. 87 circa; i locali hanno altezze variabili fra ml.2,40 e ml. 3,55.

Fabbricato ex porcilaia, con pianta regolare, elevato al solo piano terra; è caratterizzato da muratura mista di pietrame e laterizio, ha copertura a capanna, con struttura in legno e manto in tegole e coppi. Superficie lorda complessiva di mq. 71 circa; i locali hanno altezze variabile fra ml.2,45 e ml. 3,60.

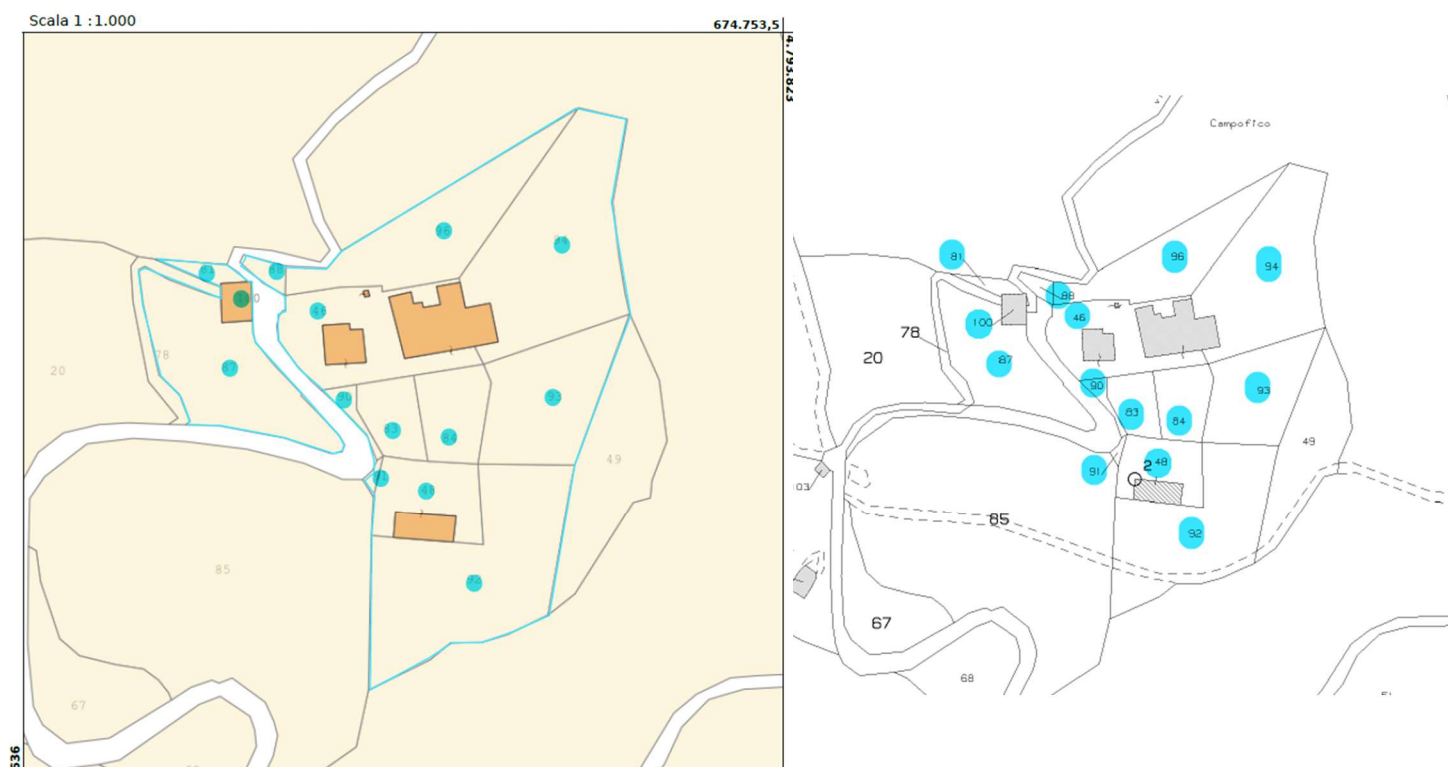
Fabbricato ex fienile, con pianta regolare, adibito a ricovero e magazzino, si eleva su un sol livello fuori terra; è caratterizzato da muratura mista di pietrame e laterizio, ha copertura a capanna, con struttura in legno e manto in tegole e coppi. Superficie lorda complessiva di mq. 88 circa; i locali hanno altezze variabile fra ml.5,40 e ml. 7,55.

Completano la proprietà terreni per mq. 6.529 circa, escluse le aree pertinenziali dei fabbricati.

Il complesso è gravato da servitù di condotta a favore del fondo limitrofo.

Sulle cartografie all'interno del complesso, è rappresentata una strada vicinale, il cui tracciato attualmente non è riscontrato sullo stato dei luoghi e, che comunque non è attualmente oggetto di cessione.

DATI CATASTALI

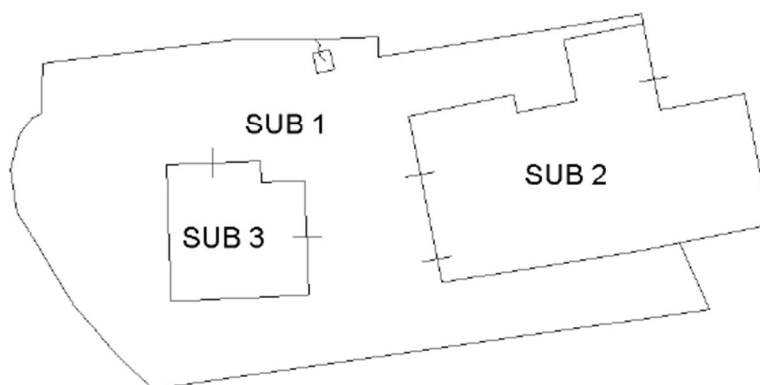


Particelle in oggetto ●

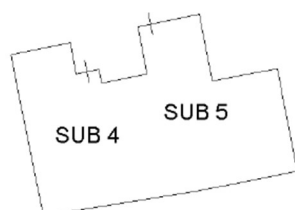
**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SOVICILLE		34	46	49249	12/05/2004

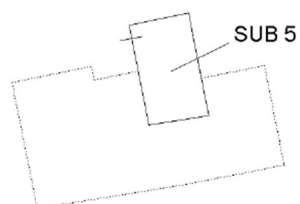
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	LOCALITA' PALAZZO AL PIANO TEGOIA		T			BCNC RESEDE A COMUNE DEI SUB. 2, SUB. 3, SUB. 4 E SUB.5
2	LOCALITA' PALAZZO AL PIANO TEGOIA		T			LOCALE DI DEPOSITO
3	LOCALITA' PALAZZO AL PIANO TEGOIA		T			LOCALE DI DEPOSITO
4	LOCALITA' PALAZZO AL PIANO TEGOIA		1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
5	LOCALITA' PALAZZO AL PIANO TEGOIA		1-2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



1	Foglio 34 Part. 46 Sub. 2	Categoria C/2 ^a) Classe 2 Consistenza 216 m ² Rendita Euro 412,75	STRADA PALAZZO AL PIANO Piano T
2	Foglio 34 Part. 46 Sub. 3	Categoria C/2 ^a) Classe 2 Consistenza 69 m ² Rendita Euro 131,85	STRADA PALAZZO AL PIANO Piano T
3	Foglio 34 Part. 46 Sub. 4	Categoria A/3 ^b) Classe U Consistenza 6.5 vani Rendita Euro 604,25	STRADA PALAZZO AL PIANO Piano 1
4	Foglio 34 Part. 46 Sub. 5	Categoria A/3 ^b) Classe U Consistenza 6 vani Rendita Euro 557,77	STRADA PALAZZO AL PIANO Piano 1-2
5	Foglio 34 Part. 46 Sub. 1 Partita Bene comune non censibile		STRADA PALAZZO AL PIANO Piano T

Particella 48

1	Foglio 34 Part. 48	Categoria C/2 ^a) Classe 1 Consistenza 64 m ² Rendita Euro 102,47	STRADA PALAZZO AL PIANO Piano T
---	--------------------	--	---------------------------------

Particella 100

1	Foglio 34 Part. 100	Categoria C/6 ^a) Classe 1 Consistenza 58 m ² Rendita Euro 62,90	STRADA PALAZZO AL PIANO Piano T
---	---------------------	---	---------------------------------

Catasto Terreni

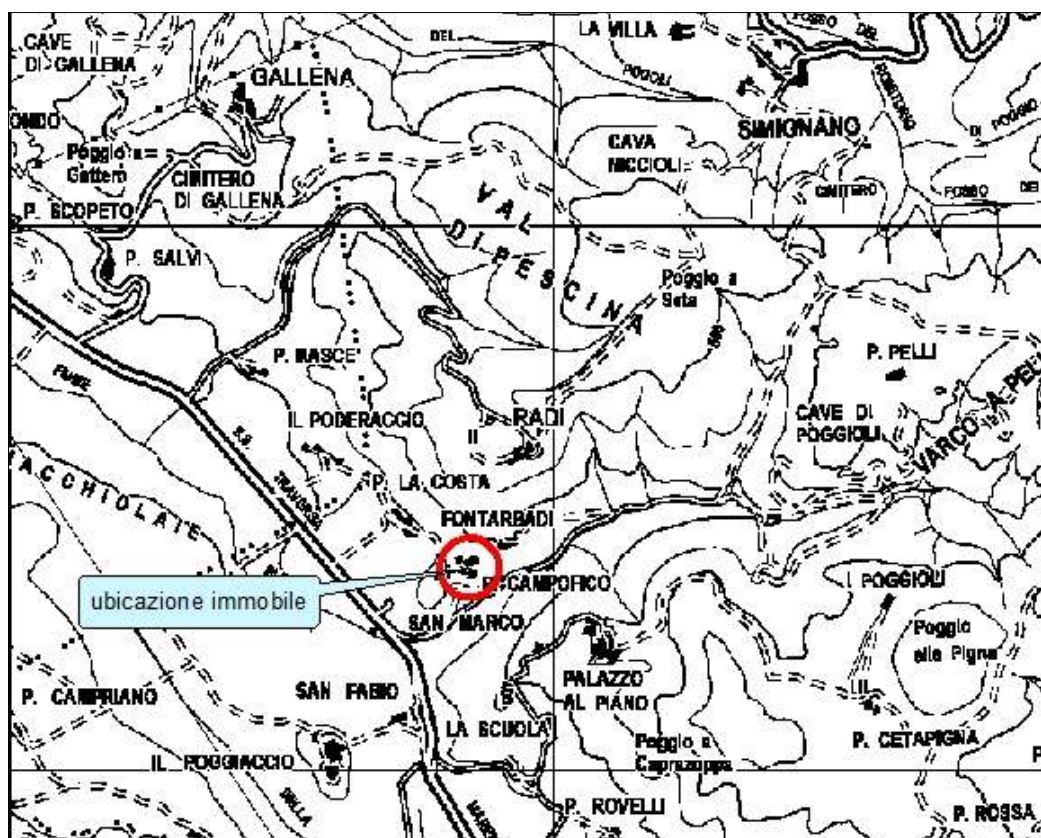
Foglio 34 particella 46 - mq. 1002 qualità ente urbano
 Foglio 34 particella 48 - mq. 500 qualità ente urbano
 Foglio 34 particella 100 - mq. 73 qualità ente urbano
Totale superfici particelle con qualità ente urbano mq.1.575

Foglio 34 particella 81 - mq.63 qualità bosco ceduo
 Foglio 34 particella 83 - mq.254 qualità seminativo
 Foglio 34 particella 84 - mq.356 qualità seminativo
 Foglio 34 particella 87 - mq.976 qualità uliveto
 Foglio 34 particella 88 - mq.57 qualità uliveto
 Foglio 34 particella 90 - mq.56 qualità uliveto
 Foglio 34 particella 91 - mq.18 qualità uliveto
 Foglio 34 particella 92 - mq.1533 qualità uliveto
 Foglio 34 particella 93 - mq.805 qualità uliveto
 Foglio 34 particella 94 - mq.1526 qualità uliveto
 Foglio 34 particella 96 - mq.885 qualità bosco ceduo

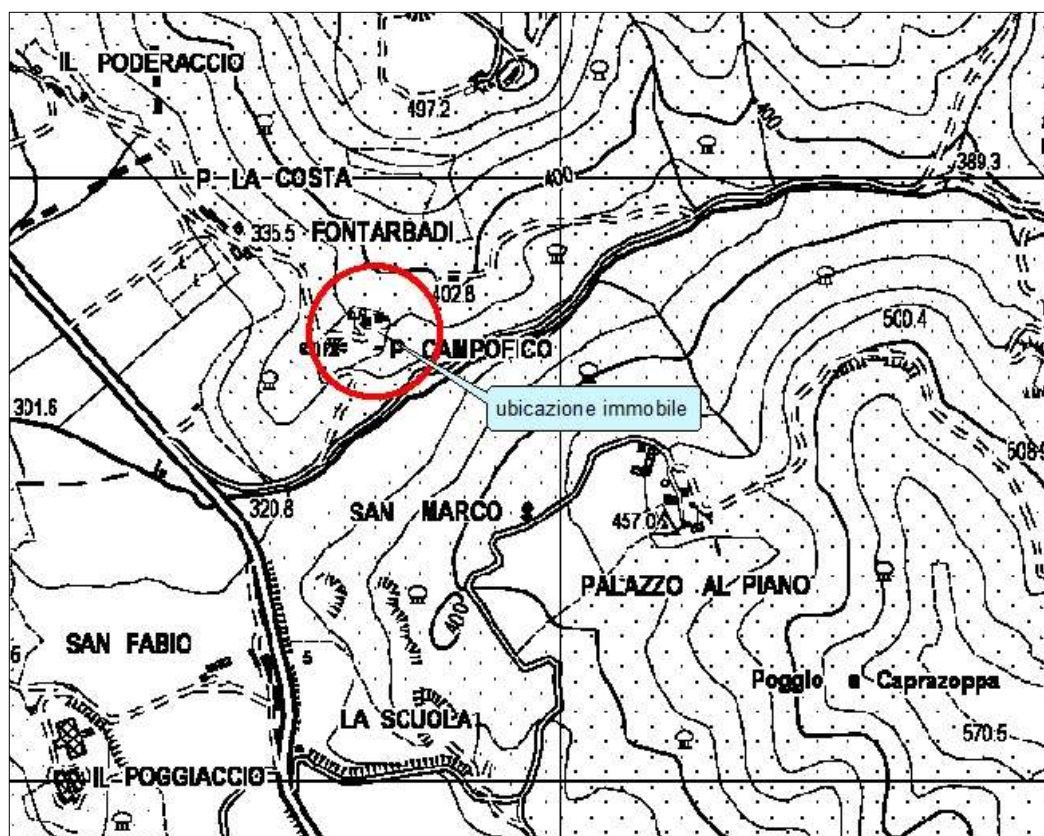
Totale superficie terreni (escluso le particelle con qualità ente urbano) mq. 6.529.

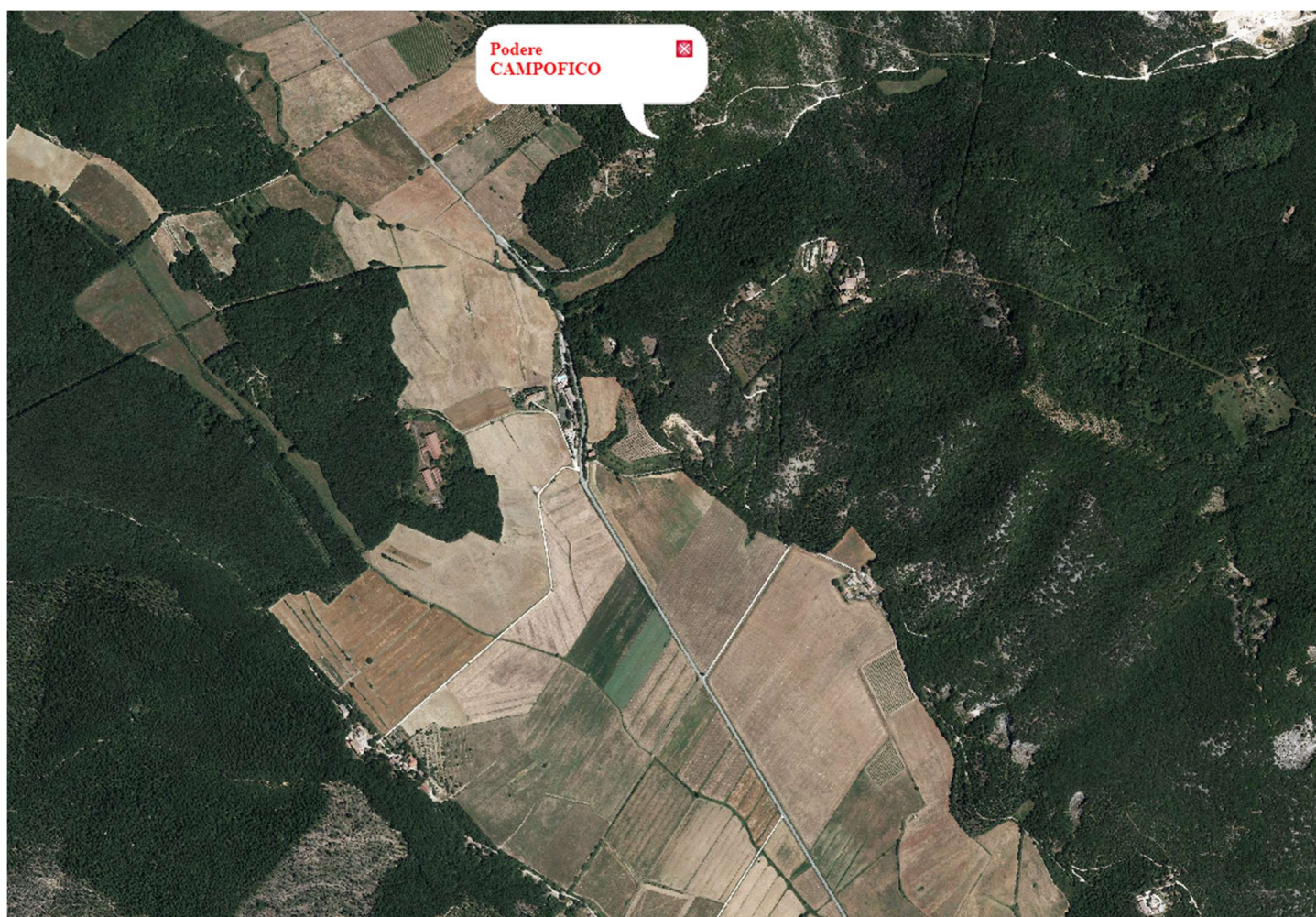
CARTOGRAFIA DI INQUADRAMENTO

PLANIMETRIA SCALA 1:25.000



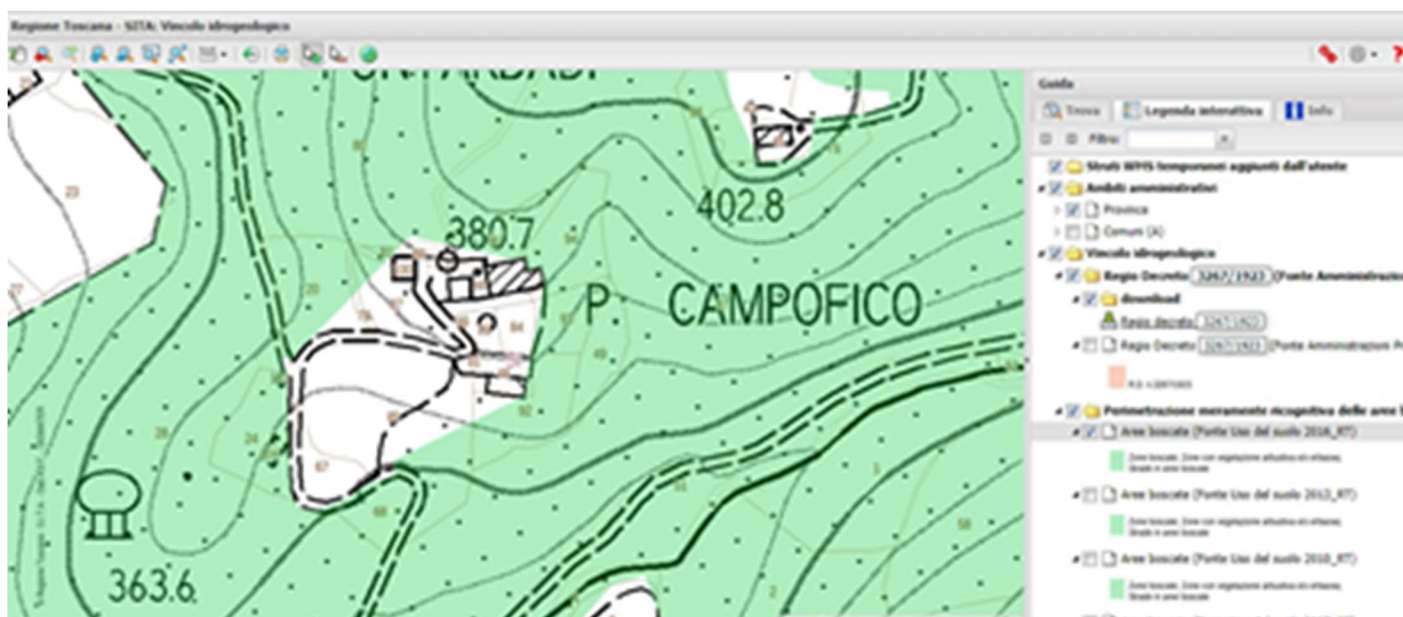
PLANIMETRIA SCALA 1:10.000

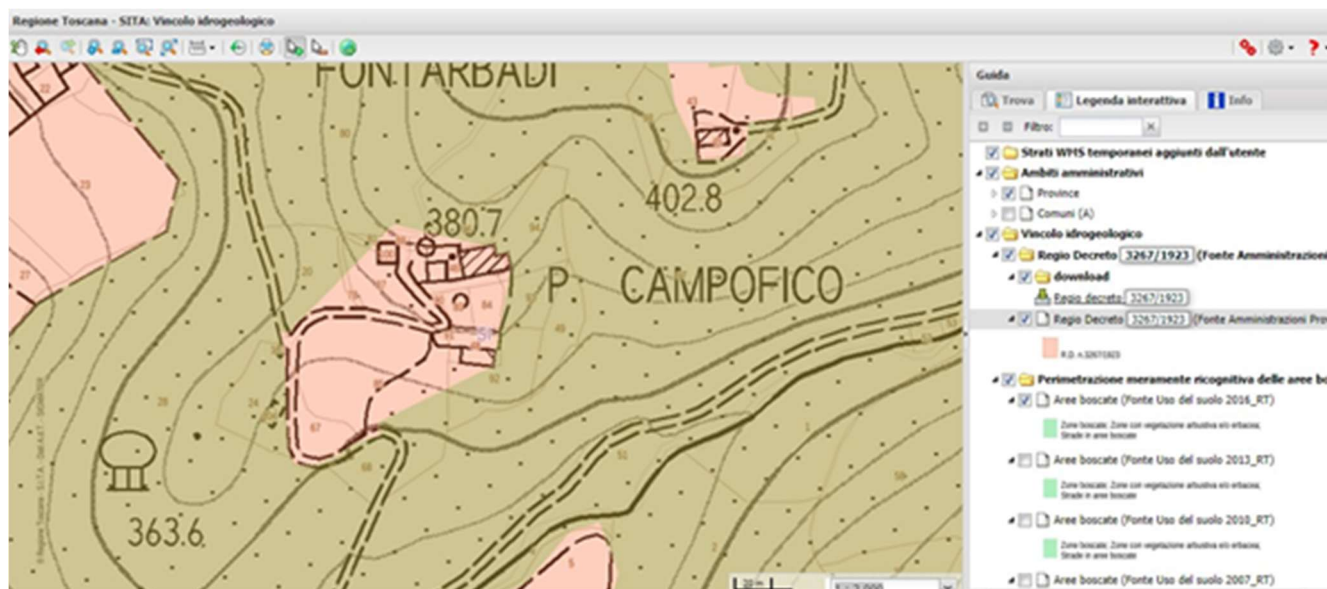




CARTA DEI VINCOLI

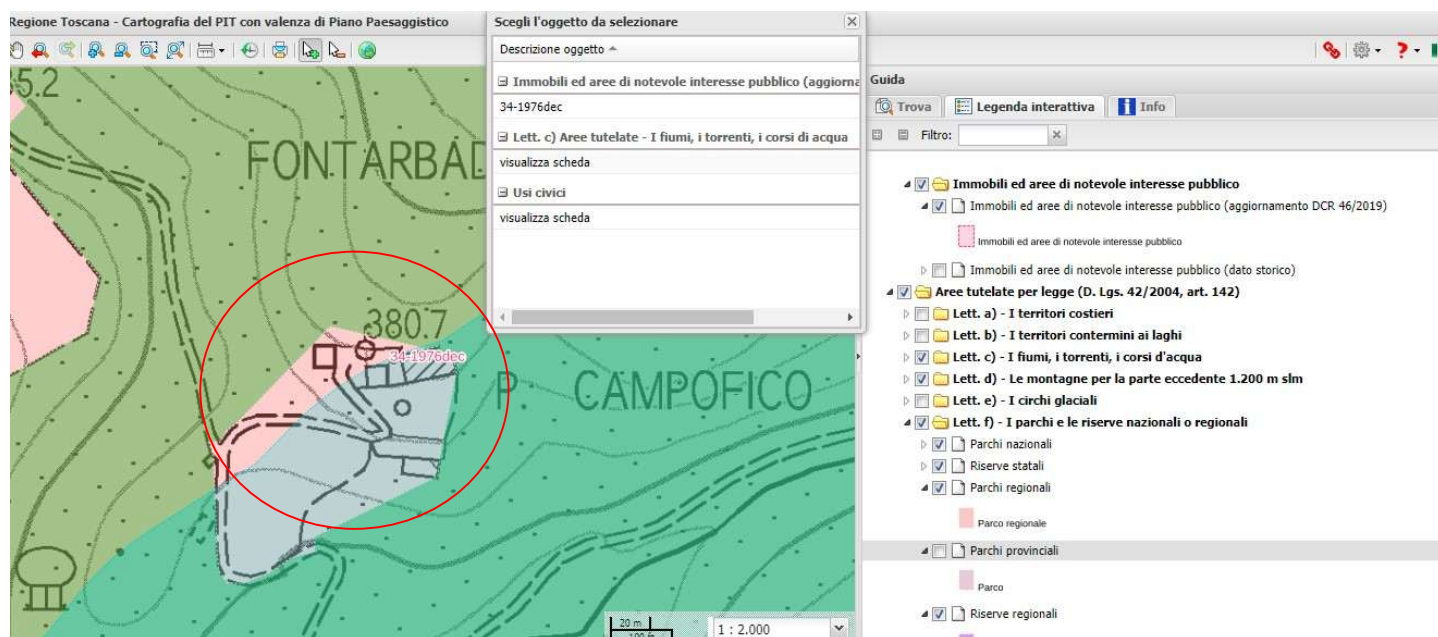
Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923: adeguamento dell'archivio del vincolo idrogeologico alle specifiche tecniche approvate con Decreto 21/11/2003 n.7227 pubblicato su B.U.R.T N.52 del 24/12/2003. I fabbricati e le area in parte rientrano nel perimetro delle aree tutelate per legge ai sensi del Regio Decreto 3267/1923, come da consultazione del portale della Regione Toscana – Sita – vincolo idrogeologico –





Vincoli paesaggistici

I fabbricati e l'area rientrano nel perimetro delle aree tutelate per legge ai sensi del D.Lgs. 142/2004 art. 42, lettera c), f), g), aggiornamento DCR98/2018; decreto di vincolo n. 34-1976 "immobili ed aree di notevole interesse pubblico", come da consultazione del portale della Regione Toscana - cartografia del Pit.



Verifica interesse culturale ai sensi dell'art. 12 D.lgs. 42/2004

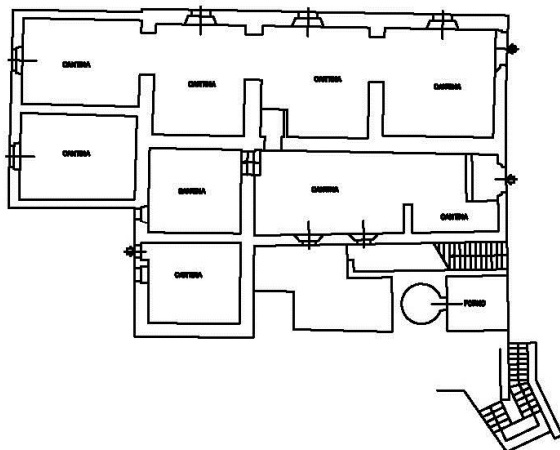
I fabbricati descritti al catasto fabbricati al foglio 34 particelle 46-48-100 non presentano i requisiti di cui all'art. 10 comma 1 del D.lgs. 42/2004 e non risultano testimonianze archeologiche accertate; la procedura di verifica ha dato esito negativo, come da disposizione prot. 2816 del 18.02.2011 della Direzione Regionale della Toscana - Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

Per i terreni, si richiama quanto indicato nella nota dell'Uff. Legislativo del Mibact in data 30.06.2004 prot. 12089: "(...) Al riguardo, questo Ufficio ritiene che tale verifica preventiva non debba essere effettuata, fatte salve le precisazioni che seguono....".

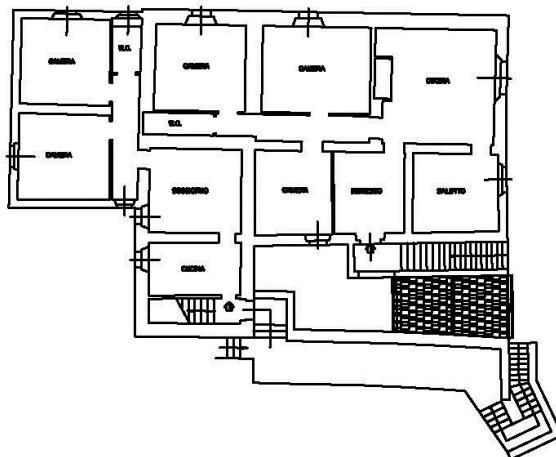
PLANIMETRIE INDICATIVE

Particella 46 – fabbricato principale

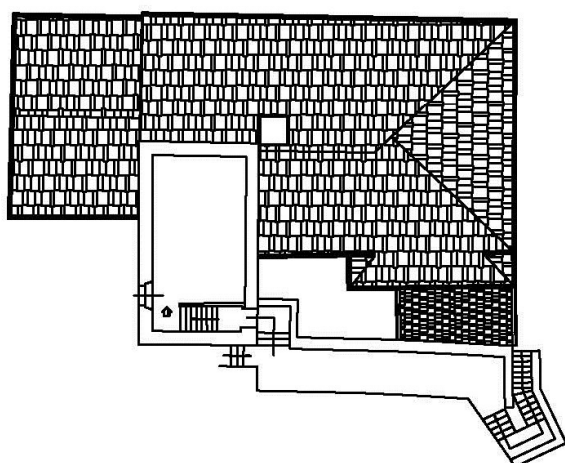
PIANO TERRA



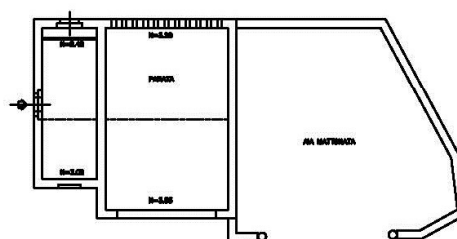
PIANO PRIMO



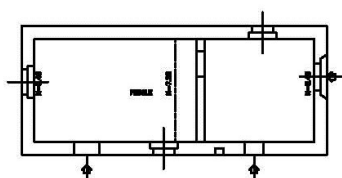
PIANO SECONDO



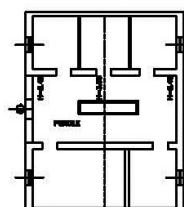
Particella 46 – ex granaio



Particella 48 – ex fienile



Particella 100 – ex porcilaia



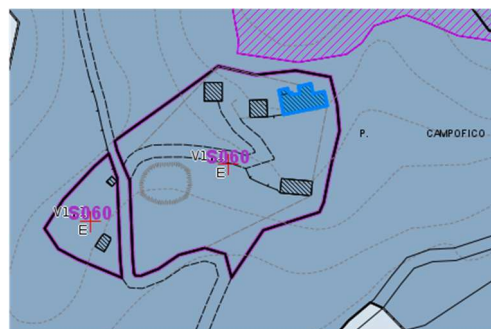
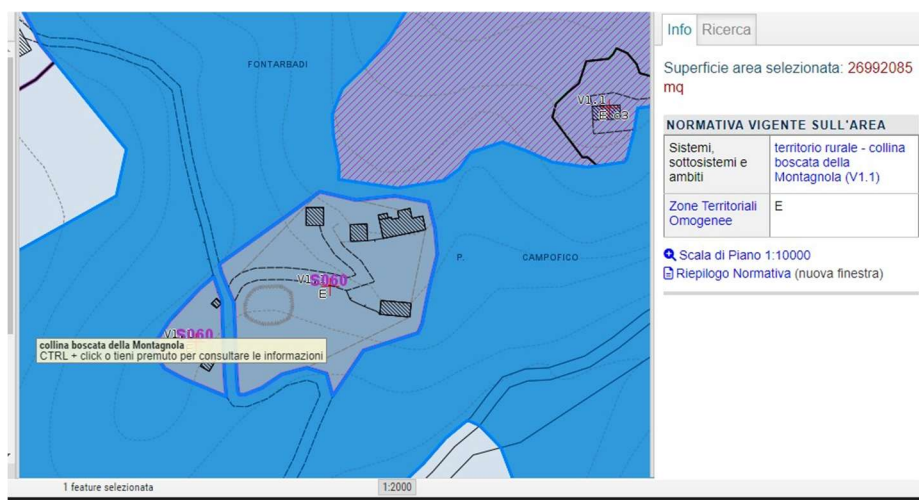
CRITICITA'

Fra le criticità di maggior rilevanza si riportano sinteticamente:

- Stato manutentivo: fabbricati non utilizzabili se non previo intervento di ristrutturazione strutturale-funzionale-igienico-sanitario ed impiantistico;
- Presenza di opere edilizie non autorizzate dalla Proprietà e prive di idonei titoli edilizi, da rimuovere e/o sanare sotto il profilo edilizio/urbanistico;
- Cambio di destinazione urbanistica da eseguire e corresponsione dei relativi oneri di urbanizzazione;
- Approvvigionamento idrico da condotta pubblica assente; da perfezionare in termini di redazione pratica e lavori;
- Presenza di pozzo/cisterna, di cui non risultano agli atti d'ufficio autorizzazioni ai sensi della normativa in materia;
- Scarichi fognari non a norma, da sanare/regolarizzare con idonea autorizzazione ai sensi della normativa vigente;
- Strada vicinale (rilevata sulle cartografie catastali) che attraversa il complesso oggetto di alienazione; attualmente non alienabile;
- Strada di accesso da mantenere con intervento di manutenzione straordinario.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Da consultazione online degli elaborati di Piano, ai sensi dello strumento urbanistico vigente (approvato con DCC n.28 del 26.06.2021) l'ex podere Campofico, descritto al C.T. del Comune di Sovicille con i mappali 46-48-100 ricade nella disciplina: *territorio rurale - collina boscata della Montagnola (V1.1) - zona territoriale E'*, all'interno di aree di pertinenza dei beni storici- complesso di pregio.



Sistemi, sottosistemi e ambiti	territorio rurale - collina boscata della Montagnola (V1.1)
Zone Territoriali Omogenee	E
Aree con discipline specifiche	complessi di pregio architettonico o di interesse storico-documentale: Podere Campofico (S060)

SCHEDE NORMATIVE

PER EDIFICI E COMPLESSI DI PREGIO ARCHITETTONICO E RILEVANTE VALORE STORICO-DOCUMENTALE S060 Podere Campofico

Ambito: V1.1

Zona: E

immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052231, D.M. 05/01/1976 G.U. 34-1976dec);

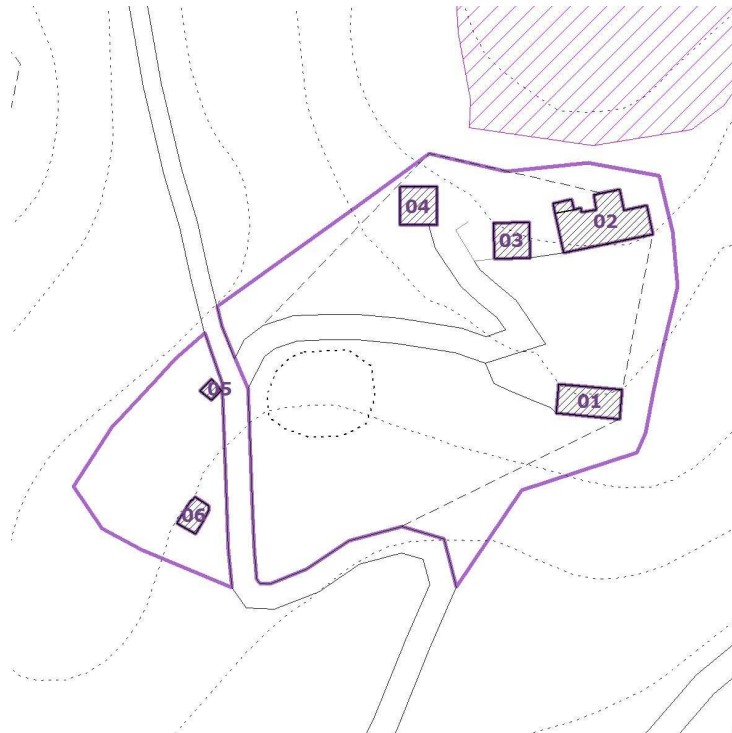
in parte aree boscate soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. g del Codice e in parte in parte fascia soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c del Codice (corsi d'acqua).

Zona Speciale di Conservazione Montagnola Senese

Edifici 01, 02, 03, 04 classe 2

Da conservare in particolare l'acciottolato della strada ed in generale tutte le pavimentazioni esistenti, compresi scale, percorsi e muri, oltre a quella che sembrerebbe essere una piccola stanza scavata nella roccia e al probabile pozzo di areazione di un vano interrato.

Da recuperare l'oliveta a valle, con i muri a retta in pietra intorno alle piante.



Come sopra indicato i terreni – particelle nn.81-83-84-87-88-90-91-92-93-94-968 - ricadono anch'essi in territorio rurale e sono vigenti le prescrizioni sopra riportate.

CONFORMITÀ EDILIZIA

Non risulta possibile affermare la conformità dell'immobile dal punto di vista edilizio, sono stati effettuati lavori da parte dei precedenti occupanti, non concordati, né autorizzati dalla Provincia di Siena e, comunque l'immobile è stato oggetto nel corso degli anni di atti vandalici da parte di ignoti che hanno demolito parti dell'unità immobiliari.

Gli immobili risultano edificati ante 1 settembre 1967, non è stato possibile reperire e riscontrare c/o il Servizio Comunale preposto eventuali pratiche edilizie.

Nel P.M.A.A. del 2001, D.G.P. n. 64 del 20.03.2001 il podere Campofico, era stato inserito nell'elenco dei fabbricati non necessari e non coerenti con all'attività aziendale.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Attualmente l'immobile presenta condizioni di inagibilità, le attuali condizioni dell'edificio non ne consentono l'utilizzo per l'uso cui è destinato se non previ radicali interventi di ristrutturazione e risanamento per il quale non si pone nemmeno un problema di consumo energetico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono liberi.

INDICAZIONI STRADALI

L'immobile è raggiungibile con i seguenti itinerari:

- 25 km da Siena, raggiungibile tramite S.P. 73 bis "Senese Aretina" e S.P. 541 "Trav. Maremmana", fino al km. 5+400 circa, per proseguire poi sulla S.V. del Varco di Pelli n.33 e su strada privata;
- 70 km da Firenze, raggiungibile tramite Raccordo Autostradale Firenze – Siena e S.P. 541 "Trav. Maremmana" fino al km. 5+400 circa, per proseguire poi sulla S.V. del Varco di Pelli n.33 e su strada privata;
- 75 km da Grosseto, raggiungibile tramite S.S. 223, S.P. 99 "del Piano di Rosia", S.P. 73 bis "Senese Aretina" e S.P. 541 "Trav. Maremmana" fino al km. 5+400 circa, per proseguire poi sulla S.V. del Varco di Pelli n.33 e su strada privata.

NOTA: la Pubblica Amministrazione ai sensi del combinato disposto dell'art. 33, comma 7, Decreto Legge n. 98 del 2011, dell'articolo 3, comma 18 del DL 351 del 2001 e dell'articolo 11-quinquies, comma 6, del Decreto Legge n. 203 del 2005, è esonerata dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà degli immobili e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale del medesimo nonché dall'obbligo di rendere le dichiarazioni urbanistiche richieste ai sensi della Legge di validità degli atti di trasferimento di proprietà, nonché all'obbligo di allegazione del certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate dal trasferimento.