

EX PODERE CAMPOFICO

Loc. Campofico, Sovicille



DESCRIZIONE

Il complesso è costituito da un corpo principale che si eleva su tre piani (piano terra, primo e secondo) e da altri corpi accessori comprendenti vari annessi ex agricoli. Il fabbricato principale comprende due unità abitativa per complessivi 12,5 vani catastali oltre a locale di deposito. I corpi accessori comprendono: 2 locali di deposito per circa mq. 130 e locale stalla per circa mq. 60. Completano la proprietà terreni per mq. 6.500 circa.

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI

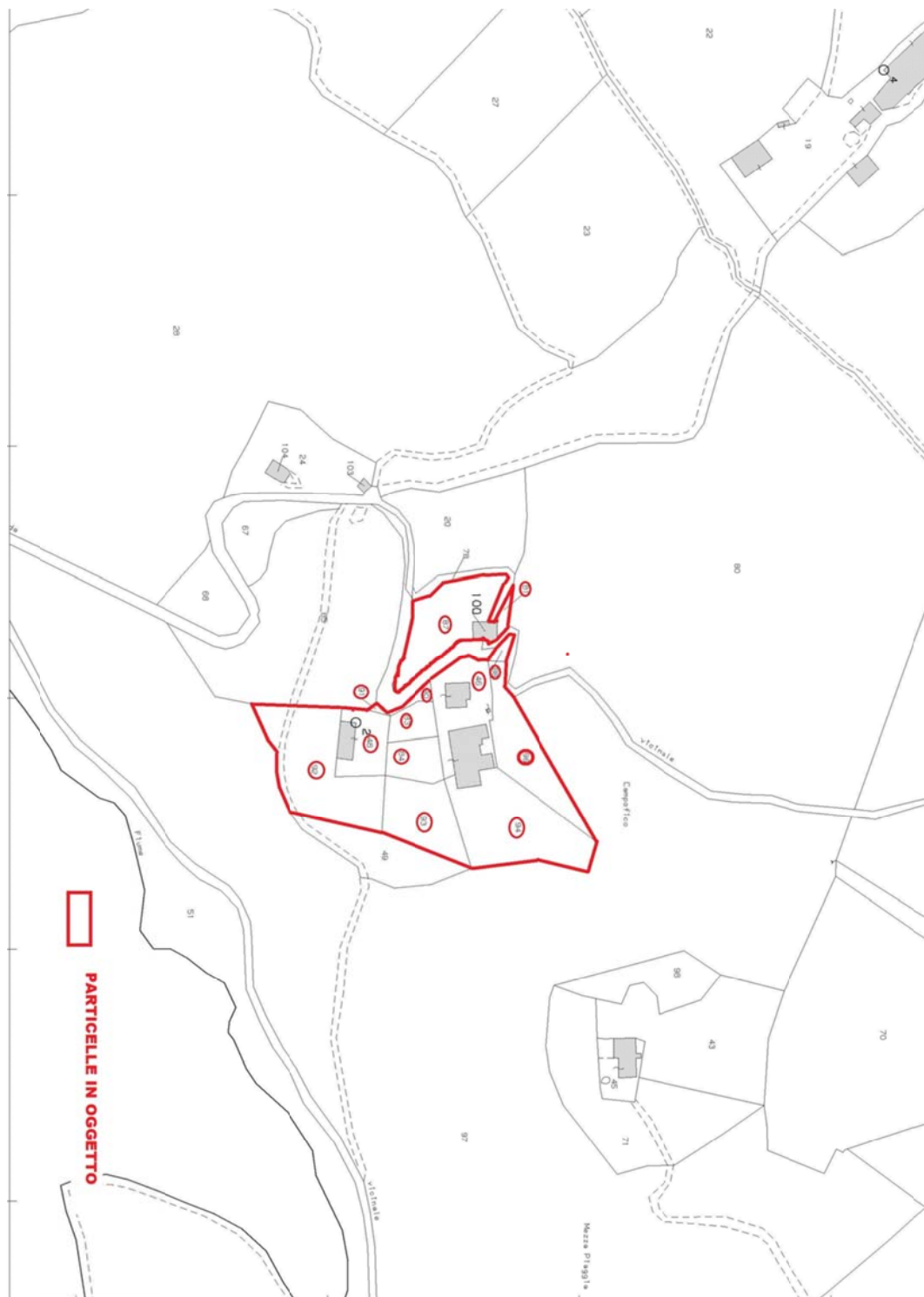
FOGLIO	PART.LLA	SUB.	INDIRIZZO	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
34	46	1	Loc. Palazzo al Piano, P.T	b.c.n.c.	resede		
34	46	2	Loc. Palazzo al Piano, P.T	C/2	2	216 mq	412,75
34	46	3	Loc. Palazzo al Piano, P.T	C/2	2	69 mq	131,85
34	46	4	Loc. Palazzo al Piano, P.1	A/3	U	6,5 vani	604,25
34	46	5	Loc. Palazzo al Piano, P.1-2	A/3	U	6 vani	557,77
34	48		Loc. Palazzo al Piano, P.T	C/2	1	64 mq	102,47
34	100		Loc. Palazzo al Piano, P.T	C/6	1	58 mq	62,90

CATASTO TERRENI

FOGLIO	PART.LLA	SUB.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.
34	81		BOSCO CEDUO	4	00.00.63	0,01	0,01
34	83		SEMINATIVO	3	00.02.54	0,59	0,59
34	84		SEMINATIVO	3	00.03.56	0,83	0,83
34	87		ULIVETO	3	00.09.76	1,51	2,52
34	88		ULIVETO	3	00.00.57	0,09	0,15
34	90		ULIVETO	3	00.00.56	0,09	0,14
34	91		ULIVETO	3	00.00.18	0,03	0,05
34	92		ULIVETO	3	00.15.33	2,38	3,96
34	93		ULIVETO	3	00.08.05	1,25	2,08
34	94		ULIVETO	3	00.15.26	2,36	3,94
34	96		BOSCO CEDUO	3	00.08.85	0,23	0,14

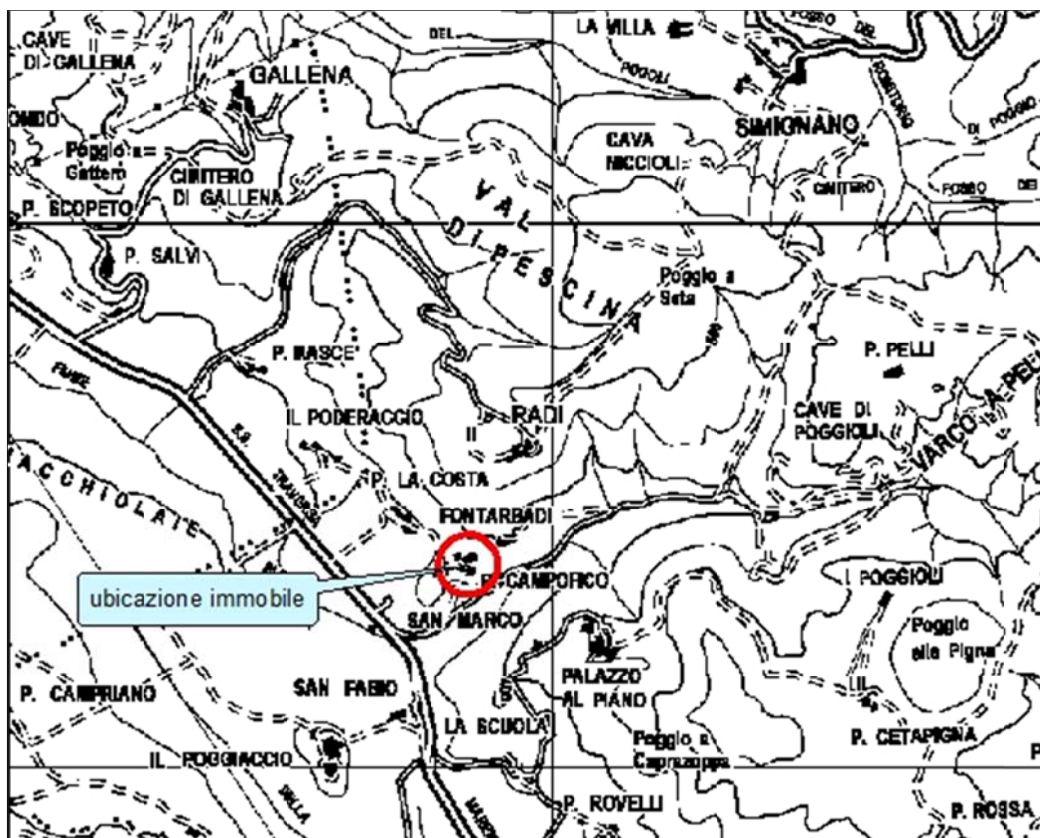
CARTOGRAFIA DI INQUADRAMENTO

ESTRATTO MAPPA CATASTALE

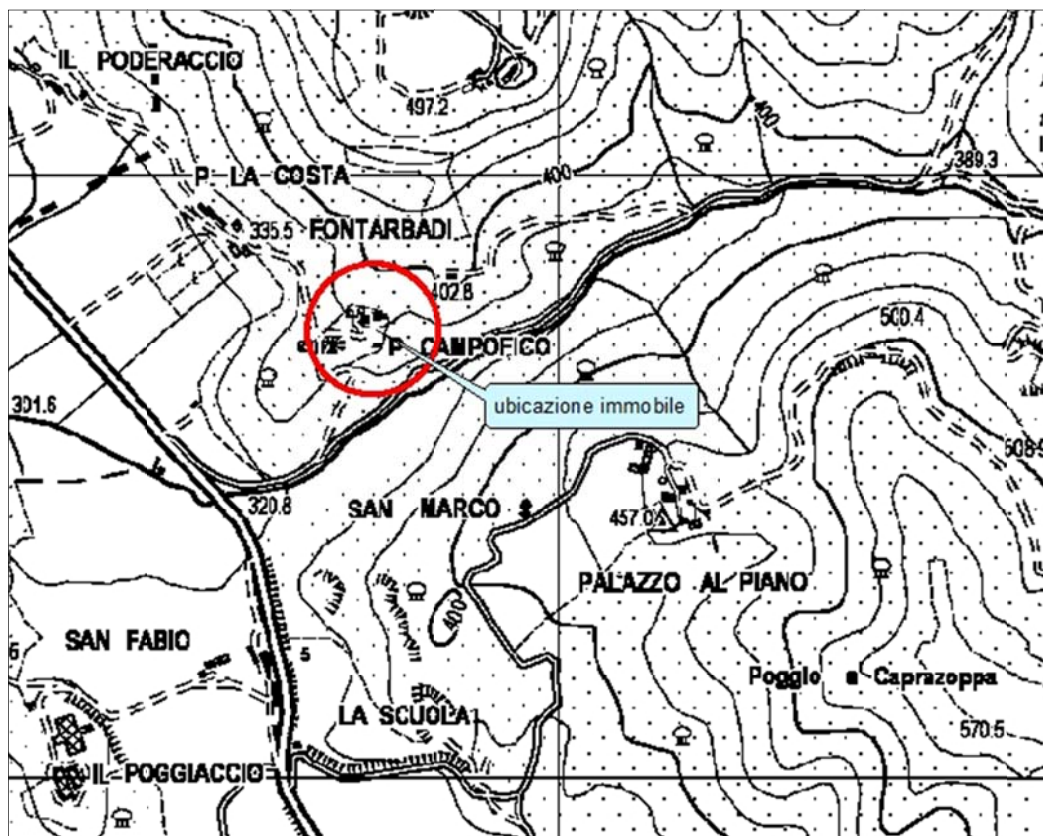


CARTOGRAFIA DI INQUADRAMENTO

PLANIMETRIA SCALA 1:25.000



PLANIMETRIA SCALA 1:10.000

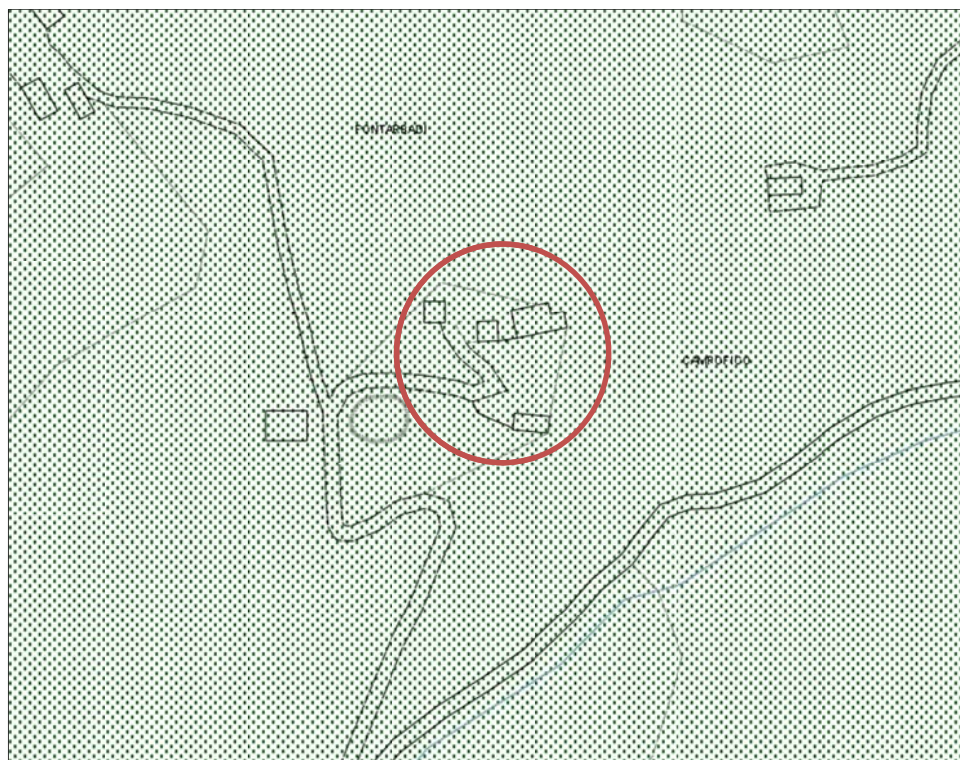




CARTA DEI VINCOLI

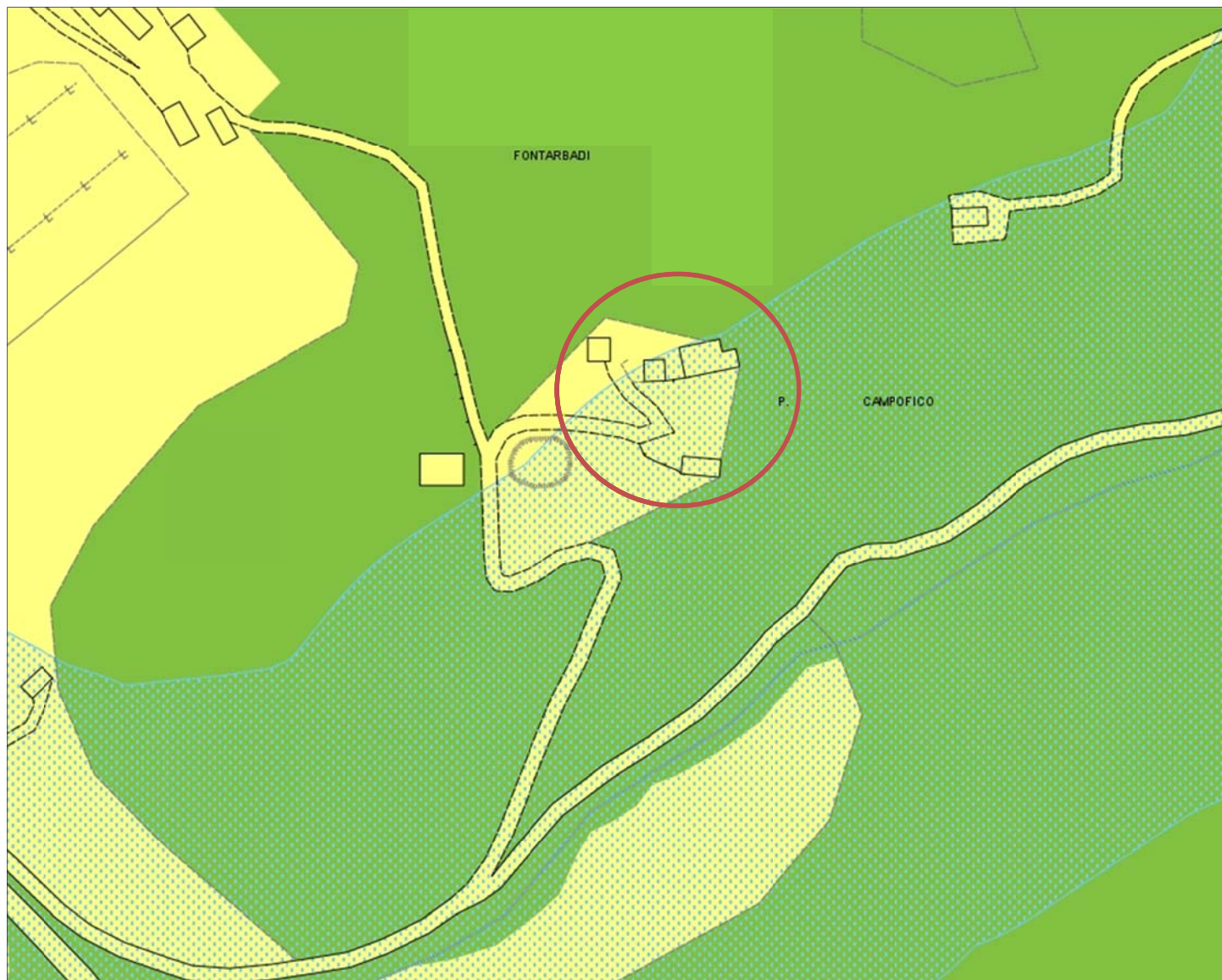


Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923: adeguamento dell'archivio del vincolo idrogeologico alle specifiche tecniche approvate con Decreto 21/11/2003 n.7227 pubblicato su B.U.R.T N.52 del 24/12/2003



Siti di importanza regionale (Fonte: Regione Toscana)

Nome: MONTAGNOLA SENESE

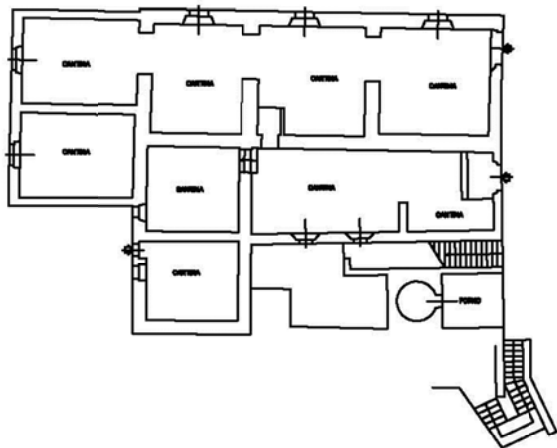


Vincoli paesaggistici

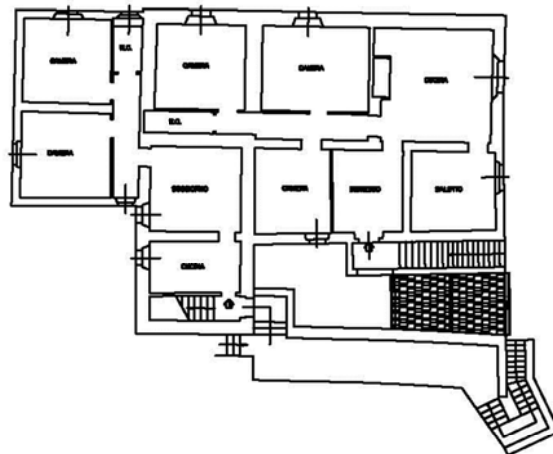
- Vincoli paesaggistici
 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (Dlgs 42 /2004 - art.136)
 - Aree tutelate per legge (Dlgs 42 /2004 - art.142)
 - Territori contermini ai laghi - comma b
 - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua - comma c
 - Montagne per la parte eccedente 1.200 metri s.l.m. - comma d
 - Territori coperti da foreste e da boschi - comma g

PLANIMETRIE INDICATIVE

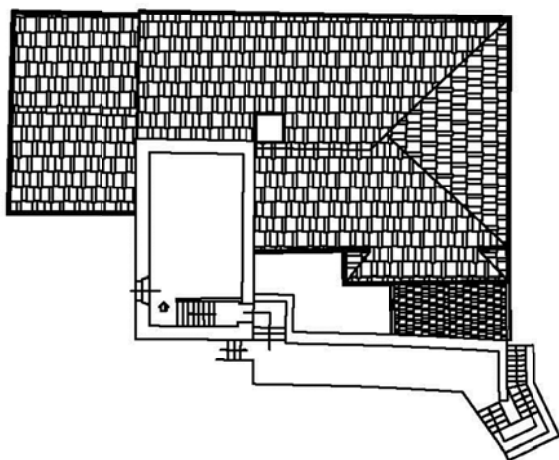
PIANO TERRA



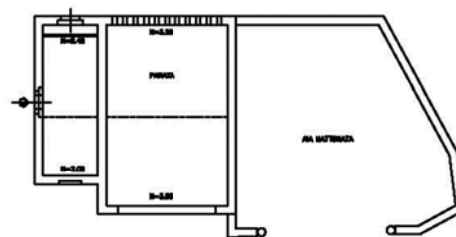
PIANO PRIMO



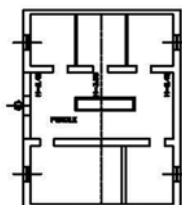
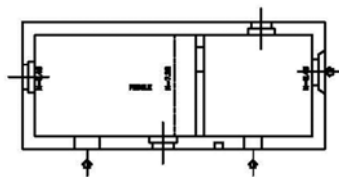
PIANO SECONDO



CORPO A



CORPO B





COMUNE DI SOVICILLE
(PROVINCIA DI SIENA)

UFFICIO TECNICO – EDILIZIA/URBANISTICA/LL.PP.

Certificato n. 45/2012
del Registro.

Prot. n. 8655

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A richiesta di GENNAI STEFANO in qualità di Responsabile P.O. del Servizio Patrimonio e Demanio – Provincia di Siena -

VISTO l'Art. 30, comma 3 del D.P.R. n.380/2001;
VISTI gli atti d'Ufficio; si

CERTIFICA

CHE il terreno distinto al Catasto di questo Comune al:

Foglio n. 34 – Particelle nn.: 43, 45, 71, 81/parte, 96 e 98;
Foglio n. 67 – Particelle nn.: 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 65 e 66;

risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

A) **STRUMENTO URBANISTICO APPROVATO CON DELIB. C.C. N. 59 DEL 27.04.2004:**
DISCIPLINA DEL TERRITORIO APERTO

B) **DESTINAZIONE URBANISTICA:**
Ambito di Protezione Paesistico Storico Ambientale (PA) – Art. 7 della Normativa del Territorio Aperto.

C) **PRESCRIZIONI:**
Normativa del Territorio Aperto.

CHE il terreno distinto al Catasto di questo Comune al:

Foglio n. 34 – Particelle nn.: 46, 48, 81/parte, 83, 84, 87, 88, 90, 91, 92, 93, 94 e 100;
Foglio n. 46 – Particelle nn.: 11, 12, 13, 26, 27, 28, 32 e 35;
Foglio n. 48 – Particelle nn.: 8 e 9;

risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

A) **STRUMENTO URBANISTICO APPROVATO CON DELIB. C.C. N. 59 DEL 27.04.2004:**
DISCIPLINA DEL TERRITORIO APERTO

B) **DESTINAZIONE URBANISTICA:**
Parco Fluviale del Rosia (FR) – Art. 9 della Normativa del Territorio Aperto.

C) **PRESCRIZIONI:**
Normativa del Territorio Aperto.

Le particelle nn.: 43/parte, 45, 46/parte, 48, 71/parte, 83, 84, 93/parte, 94/parte e 96/parte del Foglio n. 34 ricadono entro il perimetro della Scheda n. 036 b, c - Zona Tegoia ai sensi della L.R. n. 59/1980.

La particella n. 11/parte, 12/parte, 26, 27/parte e 28 del Foglio n. 46 ricadono entro il perimetro della Scheda n. 162 – Zona Tegoia ai sensi della L.R. n. 59/1980.



La particella n. 9 del Foglio n. 48 ricade entro il perimetro della Scheda n. 158a - Zona Tegoia ai sensi L.R. n. 59/1980.

Le particelle nn.: 15/parte e 66/parte del Foglio n. 67 ricadono entro il perimetro della Scheda n. 064b - Zona Tegoia ai sensi L.R. n. 59/1980.

=====

CHE il terreno distinto al Catasto di questo Comune al:

Foglio n. 67 - Particelle nn.: 15, 11, 12, 13, 65, 66, 14, 16 e 17;
Foglio n. 48 - Particelle nn.: 8 e 9;
Foglio n. 46 - Particelle nn.: 11, 12, 13, 26, 27, 28, 32 e 35;
Foglio n. 34 - Particelle nn.: 45, 43, 71, 98, 46, 48, 81, 83, 84, 87, 88, 90, 91, 92, 93, 94, 96 e 100;

risulta inserito nel PIANO STRUTTURALE approvato con Deliberazioni C.C. n. 66 del 30.11.2011 e n. 67 del 02.12.2011:

- nel Subsistema A Montagnola - Art. 26 N.T.A. del Piano Strutturale.

PRESCRIZIONI: N.T.A del Piano Strutturale approvato.

Le particelle nn.: 43, 45, 46, 48, 71, 81, 83, 84, 87, 88, 90, 91, 92, 93, 94, 96, 98 e 100 del Foglio n. 34 ricadono in:

- in zona soggetta al vincolo paesaggistico di cui alla parte III del D.Lgs. n. 42/2004;
- in zona soggetta al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923;
- entro il perimetro del S.I.R. n. 89 - Montagnola Senese;
- entro il perimetro delle aree protette di cui alla Delib. C.R. n. 296/1988, Cat. a);
- in vincolo sismico Zona 3S.

Le particelle nn.: 43/parte, 45, 46/parte, 48, 71/parte, 83, 84, 87/parte, 90, 91, 92, 93, 94/parte e 98/parte del Foglio n. 34 ricadono in fasce di rispetto fluviali D.Lgs. 42/2004 Art. 142, comma 1, lettera "c";

Le particelle nn.: 43, 45, 71, 88, 92/parte, 93/parte, 94/parte, 96 e 98 del foglio n. 34 ricadono in aree tutelate per legge Art. 142, comma 1, lettera "g" del D.Lgs. 42/2004.

Le particelle nn.: 11, 12, 13, 26, 27, 28, 32 e 35 del Foglio n. 46 ricadono in:

- in zona soggetta al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923;
- in vincolo sismico Zona 3S.

Le particelle nn.: 8 e 9 del Foglio n. 48 ricadono in:

- in zona soggetta al vincolo paesaggistico di cui alla parte III del D.Lgs. n. 42/2004;
- in zona soggetta al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923;
- entro il perimetro del S.I.R. n. 89 - Montagnola Senese;
- entro il perimetro delle aree protette di cui alla Delib. C.R. n. 296/1988, Cat. b), c), d);
- in vincolo sismico Zona 3S.

La particella n. 9/parte del Foglio n. 48 ricade in aree tutelate per legge Art. 142, comma 1, lettera "g" del D.Lgs. 42/2004.

Le particelle nn.: 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 65 e 66 del Foglio n. 67 ricadono in:

- in zona soggetta al vincolo paesaggistico di cui alla parte III del D.Lgs. n. 42/2004;
- in zona soggetta al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923;
- entro il perimetro del S.I.R. n. 89 - Montagnola Senese;
- in area di protezione dell'acquifero individuata dalla D.C.C. n. 42/1998;



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";
- 70 km da Firenze, raggiungibile tramite Raccordo Autostradale Firenze – Siena e S.P. 541 "Trav. Maremmana";
- 75 km da Grosseto, raggiungibile tramite S.S. 223, S.P. 9 "del Piano di Rosia", S.P. 73 bis "Senese Aretina" e S.P. 541 "Trav. Maremmana".

STATO DI OCCUPAZIONALE

L'immobile è libero.

STATO DI MANUTENZIONE

Mediocre.

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA (APE).

Gli immobili presentano condizioni di inagibilità in quanto carente di infissi, impiantistica ed in alcuni casi precarietà dei solai. 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.

Siena, 03 aprile 2017

Spett. **AMM.NE PROVINCIALE DI SIENA**
P.zza Duomo, 9
53100 Siena (SI)

Oggetto: **Ex Podere Campofico, loc. Campofico - Sovicille (SI) - APE**

Il sottoscritto Per. Ind. Gozzi Leonardo, iscritto al Collegio dei Periti Industriali e dei Per. Ind. Laureati di Siena al n.430, a seguito di sopralluoghi e verifiche effettuate sul posto,

VISTI

- il DM 22/12/12,
- il DI del 26/06/2015,
- le Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica,
- lo Studio n.657-201/C del Consiglio Nazionale del Notariato,

VISTO

che l'immobile in oggetto, pur non essendo dichiarato "rudere" dalla proprietà, presenta le condizioni di "inagibilità" in quanto carente di infissi, di impiantistica, ed in alcuni casi con precarietà dei solai. E' pur vero che nelle Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica, sono stati espressamente esclusi dall'APE solo i "ruderi", ossia quei manufatti destinati alla demolizione, in quanto non suscettibili neppure di essere recuperati. Tuttavia l'attuale condizione dell'edificio esaminato non ne consente l'utilizzo per l'uso a cui è destinato, se non previ radicali interventi di ristrutturazione e risanamento e per il quale non si pone nemmeno un problema di consumo energetico.

DICHIARA

pertanto che l'APE (Attestazione di Prestazione Energetica) sarebbe del tutto superflua in relazione agli scopi ad essa riconosciuti dalle suddette Linee Guida.

per. ind. Leonardo Gozzi

