

# Podere Campriano

– SOVICILLE – Strada di Campriano num.55



*Edificio A*



*Edificio B*



*Edificio C*



*Edificio D*



**Indirizzo:** Strada di Campriano num. 55.

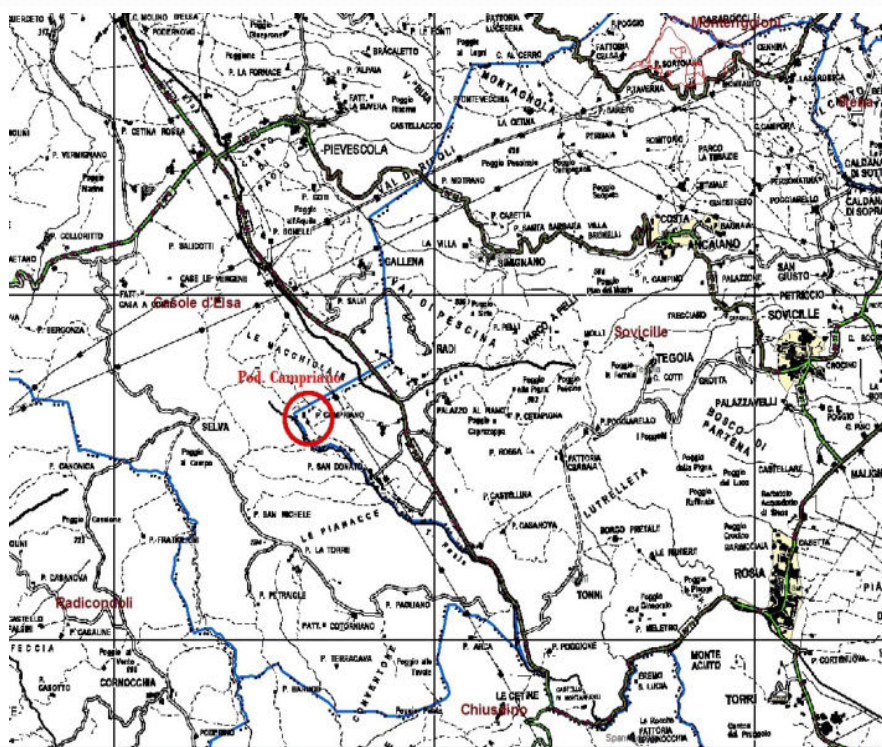
**Indicazioni stradali:** da Siena, percorrere la SP 73/bis Senese Aretina in direzione ovest, oltrepassare l'abitato di Rosia fino al bivio di Montarrenti, proseguendo sulla SP 541 Traversa Maremmana per circa 6 km. e successivamente sulla strada vicinale di Campriano per circa due chilometri. E' facilmente raggiungibile anche dal centro abitato di Colle di Val d'Elsa, dal quale dista circa 19 km. percorrendo la S.P. 541 Traversa Maremmana in direzione Montarrenti, proseguendo poi per circa due chilometri sulla strada bianca suddetta.

Distanza da Siena: km. 25 circa.

Distanza da Sovicille: km. 15 circa.

Distanza da Colle di Val d'Elsa: km. 21 circa.

**Coordinate:** 43°16'19.3"N 11°07'51.9"E (43.272040, 11.131091).



### Descrizione

Il Podere Campriano è un complesso rurale, gli edifici sono siti nel comune di Sovicille in strada di Campriano n.55, i terreni costituenti la consistenza aziendale ricadono parte nel territorio di Sovicille e parte nel territorio di Casole D'Elsa (comunque attigui e contermini a tutto il complesso).

Il complesso comprende: l'abitazione rurale, le ex stalle e locale tecnico nel corpo principale (contraddistinto dalla lettera A), un annesso comprendente il forno e locali di ricovero (contraddistinto dalla lettera B), un locale attiguo all'edificio A –ex laboratorio caseario (contraddistinto dalla lettera C ) e una stalla per ricovero ovini (contraddistinto dalla lettera D ).

**All'interno del Pod. Campriano, risulta altrui proprietà; sono presenti aree comuni con altra unità immobiliare.**



### Descrizione

**Porzione di Edificio A –B** - Porzioni di tipiche costruzioni rurale. Il fabbricato principale di forma rettangolare, elevato su due piani fuori terra, comprende: al piano terreno locali ex stalla e magazzino/deposito adibito a vano tecnico per l'impianto idrico e l'abitazione al piano primo alla quale si accede da scala esterna. L'appartamento consta di locale cucina, soggiorno, due camere, servizio igienico, il tutto per una superficie lorda di circa mq. 132 (scala esclusa). Fa parte della stessa unità immobiliare anche il locale forno individuato come edificio a se stante "B" di circa mq. 45 di superficie lorda . Entrambi i fabbricati hanno struttura portante in muratura di pietrame, copertura a capanna con manto in embrici e coppi, orizzontamenti in legno e/o laterizio, facciate in pietrame faccia vista mista ad intonaco.

L'appartamento risulta avere pavimentazione in cotto/monocottura, pareti ad intonaco e pittura, i solai sono di tipo tradizionale in legno, non risulta presente coibentazione nella copertura. Sono presenti infissi interni ed esterni in legno. L'unità abitativa, nonostante la usuale manutenzione, pur potendo risultare in sufficienti condizioni ad un primo esame visivo, presenta tutte le criticità dovute alla vetustà ed all'obsolescenza funzionale degli impianti (caldaia assente); gli orizzontamenti del piano primo in alcune parti sono stati rinforzati mediante l'apposizione di travi rompi tratta in metallo; la copertura nel tempo ha avuto solo la sostituzione di qualche elemento del manto, ma necessita di globale revisione e manutenzione anche per sostituzione degli elementi di grande orditura laddove deteriorata. Gli impianti non risultano conformi alla normativa vigente. La parte adibita a deposito ex stalla e disimpegno nel corso degli anni non ha avuto nessun intervento di manutenzione, presenta pavimentazione in parte in cotto, orizzontamenti parte in laterizio e longarine e parte con solaio in legno, sono presenti punti luce, ed anche in questo caso l'impianto elettrico presente non risulta conforme alla normativa vigente.

Di compendio all'abitazione ed alle ex stalle risulta un resede pertinenziale, rappresentato dai sub. 16 e 25 di circa mq. 2290, oltre ad ulteriore giardino, rappresentato dal sub. 21 ed individuato come area urbana (di mq. 705 circa), porzioni tutte gravate da servitù a favore di altre unità presenti.

E' presente un pozzo, a comune con le altre unità immobiliari.

L'approvvigionamento idrico non avviene da acquedotto pubblico.

Ape: già classe G, EPgl,nren 1073,4 kwh/m². In fase di aggiornamento.

**Porzione Edificio C** - E' la porzione nord del fabbricato individuato con la lettera "C", era adibito a laboratorio caseario, comprende un unico vano principale e servizio igienico per una superficie lorda pari a mq. 71 circa. Ha struttura portante in muratura di pietrame, copertura a capanna con manto in embrici e coppi, facciate in pietrame faccia vista mista ad intonaco, pavimentazione interna in piastrelle in *klinker* e/o monocottura. Gli impianti (elettrico e adduzione acqua) non risultano conformi alla normativa vigente.

**Edificio D** - Struttura adibita a ricovero animali "ovile", realizzata con struttura portante in c.a. prefabbricato, tamponature in blocchi lapillo-vulcanico-cemento (*tipo unibloc*), copertura a capanna con traliccio metallico e manto in onduline di cemento-amianto.

Ha una superficie lorda di circa a mq. 897 circa. L'edificio presenta tutte le criticità dovute alla vetustà ed all'obsolescenza funzionale dei materiali e degli impianti, impianti non conformi alle vigenti normative. Copertura da bonificare.

Fanno parte della compravendita anche le aree e servizi individuati come beni comuni non censibili, dettagliati nella parte dei dati catastali.

### **Individuazione e rappresentazione individuazione catastale**

Il compendio immobiliare di che trattasi (fabbricati) risulta descritto al Catasto Terreni del Comune di Sovicille al Foglio 46, particelle 11 di mq. 6980 - qualità ente urbano - e particella 38 di mq. 895 - qualità ente urbano -.

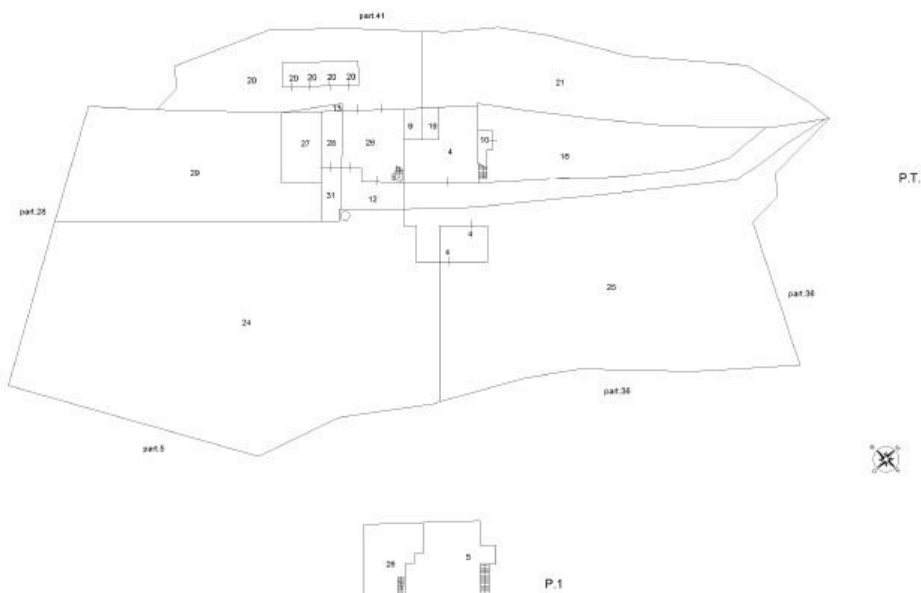
Le unità immobiliari risultano censite al catasto fabbricati come in elenco:

<b>CATASTO FABBRICATI</b>							
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	INDIRIZZO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
46	11	4	Str. Di Campriano p. T	C/2	2	122	€. 233,13
46	11	5	Str. Di Campriano, p. T	A/3	U	5,5 VANI	€. 511,29
46	11	27	Str. Di Campriano, p. T	C/3	2	52 mq.	€. 166,51
46	11	19	Str. Di Campriano, p. T	C/2	2	11 mq.	€ 21,02
46	11	21	Str. Di Campriano, p.T	F/1			
46	38		Str. Di Campriano, p.T	D/10			€. 3.580,00
Beni comuni non censibili							
46	11	10	b.c.n.c. ai subb. 4,5,6				
46	11	16	b.c.n.c. ai subb. 4,5,26				
46	11	25	b.c.n.c. ai subb. 4,5				
46	11	29	b.c.n.c. ai subb. 26,27,28				
<i>Salva migliore identificazione delle parti comuni e delle servitù gravanti.</i>							

## Planimetrie

CATASTO FABBRICATI  
Ufficio provinciale di Siena

Comune di Sovicille	Sezione:	Foglio: 46	Particella: 11	Protocollo n.:	530012811	del:	18/03/2022
Dimostrazione grafica dei subalterni				Tipo Mappale n.:	del:	Scala 1 : 500	



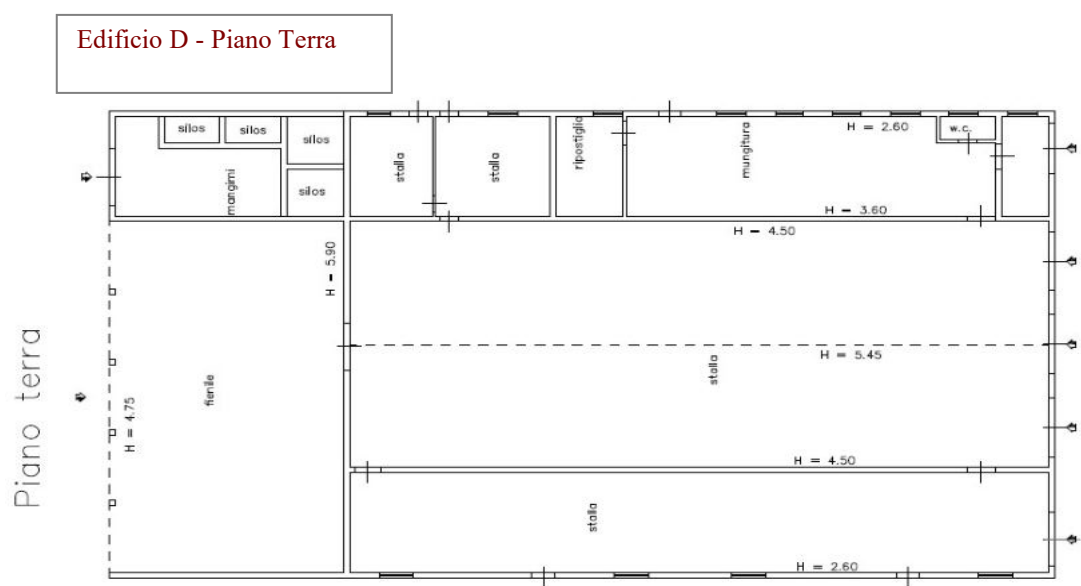
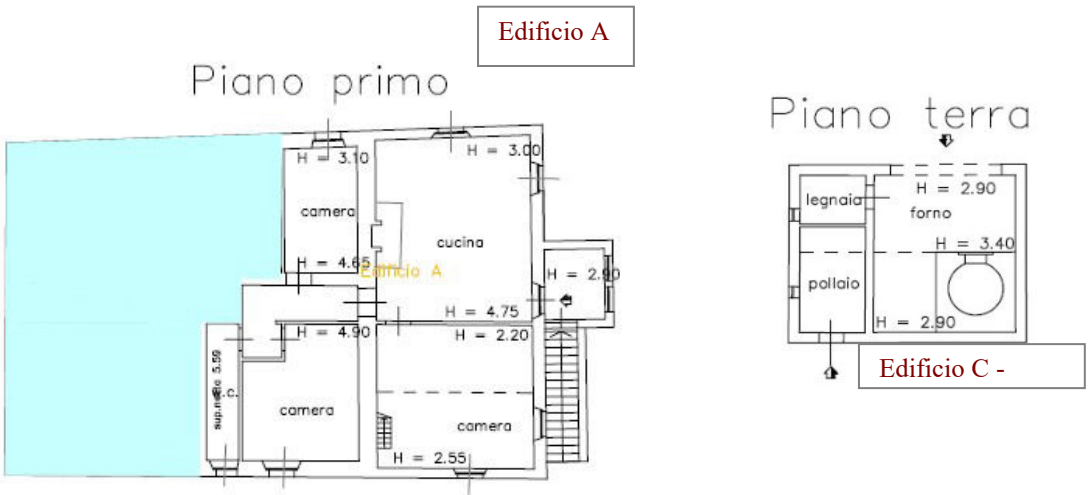
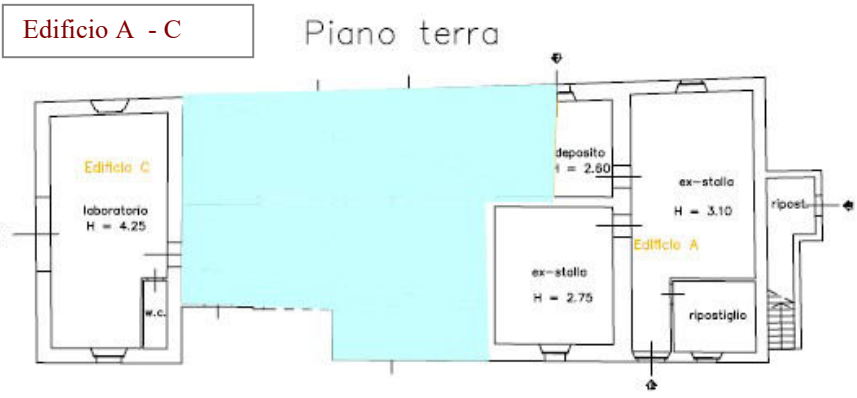
### ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SOVICILLE		46	11		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ.	Piano	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	strada di campriano					SOPPRESSO
2	strada di campriano					SOPPRESSO
3	strada di campriano					SOPPRESSO
4	strada di campriano		T			LOCALE DI DEPOSITO
5	strada di campriano		T			ABITAZIONE
6	strada di campriano					SOPPRESSO
7	strada di campriano					SOPPRESSO
8	strada di campriano					SOPPRESSO
9	strada di campriano		T			LOCALE DI DEPOSITO
10	strada di campriano		T			BCNG AI SUBB. 4,5,26 CENTRALE IDRICA
11	strada di campriano					SOPPRESSO
12	strada di campriano		T			BCNG AI SUBB.20,26 CORTE
13	strada di campriano		T			AREA URBANA DI 8 MQ
14	strada di campriano					SOPPRESSO
15	strada di campriano					SOPPRESSO
16	strada di campriano		T			BCNG AI SUBB.4,5 CORTE
17	strada di campriano					SOPPRESSO
18	strada di campriano					SOPPRESSO
19	strada di campriano		T			LOCALE DI DEPOSITO
20	strada di campriano		T			MAGAZZINO
21	strada di campriano		T			AREA URBANA DI 705 MQ
22	strada di campriano					SOPPRESSO
23	strada di campriano					SOPPRESSO
24	strada di campriano		T			BCNG AI SUBB.20,26 CORTE
25	strada di campriano		T			BCNG AI SUBB. 4,5 CORTE
26	strada di campriano		T-1			ABITAZIONE
27	strada di campriano		T			LABORATORIO
28	strada di campriano		T			LOCALE DI DEPOSITO
29	strada di campriano		T			BCNG AI SUBB. 25,27,28 CORTE
30	strada di campriano					SOPPRESSO
31	strada di campriano	1	T			AREA URBANA DI 29 MQ

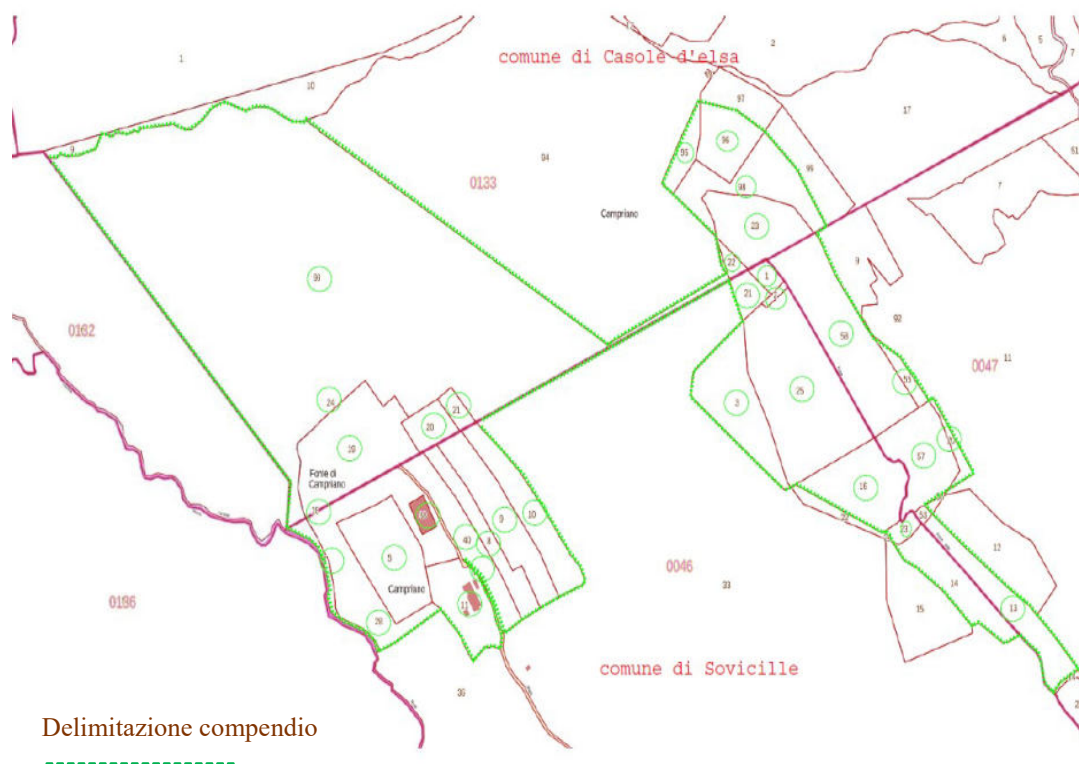
Planimetrie



### Terreni

I terreni si sviluppano sulla parte nord del compendio, in parte ricadono nel comune di Casole d'Elsa ed in parte nel comune di Sovicille, la maggior parte hanno catastalmente la qualità "seminativo". In molte zone la vegetazione spontanea ha riconquistato i suoli precedentemente coltivati.

### Individuazione e rappresentazione individuazione catastale



### Individuazione e rappresentazione individuazione catastale

Foglio	Particella	Subalterno	Superficie mq.	Qualità	Classe	R.D.	R.A.
133	93 (ex 13)		167697	pasc. Arbor	1	€ 77,95	€ 34,64
133	95 (ex 13)		2376	seminativo	3	€ 5,52	€ 5,52
133	96 (ex 15)		5699	pasc. Arbor	1	€ 2,65	€ 1,18
133	98 (ex 16)		9026	bosco misto	2	€ 8,86	€ 1,40
133	23		8700	seminativo	3	€ 20,22	€ 20,22
133	22		750	pasc. Arbor.	1	€ 0,35	€ 0,15
133	21		1230	seminativo	3	€ 2,86	€ 2,86
133	20		2800	seminat. Arbor.	3	€ 6,51	€ 5,06
133	19		15340	seminativo	3	€ 35,65	€ 35,65
133	18		18	seminativo	3	€ 0,04	€ 0,04
133	24		9	bosco misto	2	€ 0,01	€ 0,01
	totale parziale foglio		213645	Pari ad Ha.aa.ca. 21.36.45			

Terreni ricadenti nel comune di Sovicille

Foglio	Particella	Subalterno	Superficie mq.	Qualità	Classe	R.D.	R.A.
46	1		1060	pasc. Arbor	U	€ 0,04	€ 0,04
46	2		320	pasc. Arbor	U	€ 0,15	€ 0,15
46	21		1820	pasc. Arbor	U	€ 0,85	€ 0,85
46	3		10550	seminativo	3	€ 24,52	€ 24,52
46	25		22600	seminativo	3	€ 52,52	€ 52,52
46	16		9370	seminativo	3	€ 21,78	€ 21,78
46	23		1000	seminativo	3	€ 2,32	€ 2,32
46	14		6930	seminativo	3	€ 16,11	€ 16,11
46	10	AA	7000	prato	U	€ 10,85	€ 5,42
46	10	AB	900	seminativo	4	€ 1,16	€ 1,39
46	9	AA	8000	prato	U	€ 12,39	€ 6,20
46	9	AB	890	semin. Arbor	4	€ 1,15	€ 1,38
46	8		5150	ulive.vignet.	2	€ 18,62	€ 18,62
46	38		895	E.U. (ovile)			
46	11	porzioni urbane	6908	E.U.			
46	5	AA	7000	prato	U	€ 10,85	€ 5,42
46	5	AB	3750	semin.arb.	4	€ 4,84	€ 5,81
46	40		7064	Prato	U	€ 10,94	€ 5,47
46	41	terreno strada	90	Prato	U	€ 0,14	€ 0,07
46	4		1440	pasc.cesp.	U	€ 0,74	€ 0,30
46	28	AA	11000	prato	U	€ 17,04	€ 8,52
46	28	AB	4071	seminativo	4	€ 5,26	€ 6,31
	totale parziale foglio (escluso strada e porzioni urbane)		110005	Pari ad Ha.aa.ca. 11.00.05			

Foglio	Particella	Subalterno	Superficie mq.	Qualità	Classe	R.D.	R.A.
47	55	AA	1200	prato	U	€ 1,86	€ 0,93
47	55	AB	220	bosco misto	U	€ 0,34	€ 0,07
47	20		1250	seminativo	3	€ 2,91	€ 2,91
47	57		8210	seminativo	3	€ 19,08	€ 19,08
47	53		300	seminativo	3	€ 0,70	€ 0,70
47	13		7720	seminativo	3	€ 17,94	€ 17,94
47	58		16320	seminativo	3	€ 37,93	€ 37,93
	totale parziale foglio		35220	Pari ad Ha.aa.ca. 03.52.20			
Totale terreni mq. 358870 , pari ad Ha.aa.ca. 35.88.70							

La particella 41 del foglio 46, sarà oggetto di alienazione in quota come strada condominiale.

I terreni da anni non sono coltivati pertanto risultano in stato di abbandono, si presentano come *“incolti ricoperti da piante arbustive od arboree spontanee”*, necessitano di tutte quelle operazioni colturali per la messa in produzione del terreno.

**Stato occupazionale**

Il compendio è libero.

## Destinazione urbanistica

### Fabbricati

Da consultazione online dello strumento urbanistico vigente, i fabbricati contraddistinti dalle lettere A-B-C- e le aree pertinenziali ricadono nella disciplina:

### “Normativa vigente sull'area:

Sistemi, sottosistemi e ambito territorio rurale - Val d'Elsa (V1.4)

Zone Territoriali Omogenee E

Aree con discipline specifiche complessi di pregio architettonico o di interesse storico-documentale:

### Podere Campriano (S067)

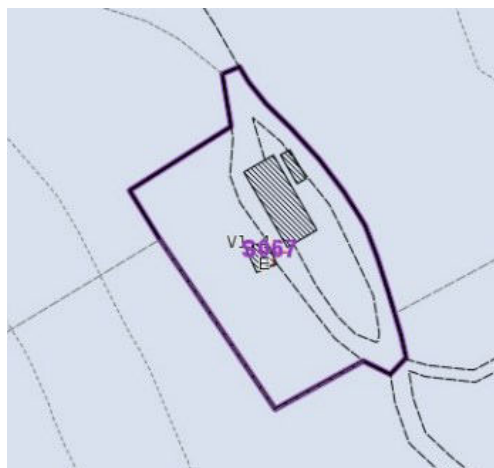
SCHEDA NORMATIVA PER EDIFICI E COMPLESSI DI PREGIO ARCHITETTONICO E RILEVANTE VALORE STORICO-DOCUMENTALE

### S067 Podere Campriano

Ambito: V1.4

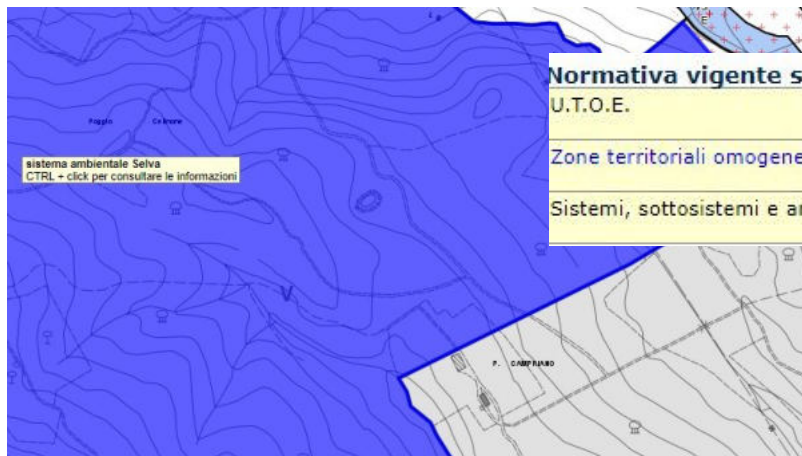
Zona: E

Classe 2 -Da tutelare la pavimentazione irregolare in pietra e da salvaguardare la parte superstite dell'aia in laterizio.



### Terreni

Per quelli ricadenti sul comune di Sovicille valgono le indicazioni già riportate per i fabbricati, per quanto attiene quelli ricadenti nel comune di Casole D'Elsa, da consultazione online del R.U. sul portale comunale si riscontra :



### Normativa vigente sull'area

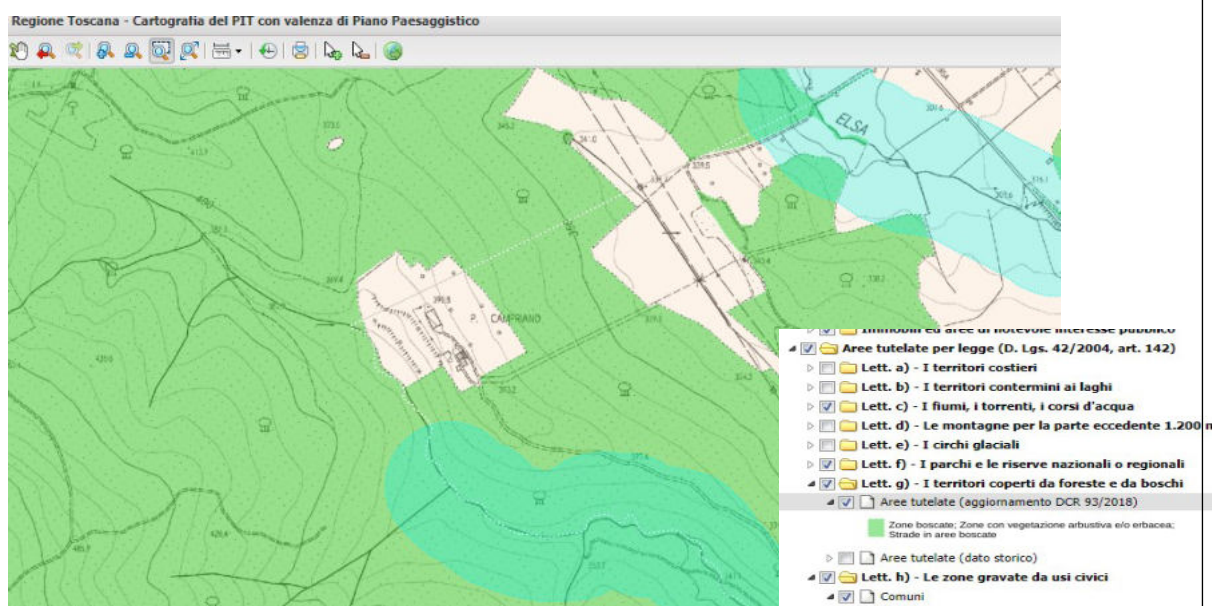
U.T.O.E.	V
Zone territoriali omogenee	E - Zone destinate ad usi agricoli
Sistemi, sottosistemi e ambiti	V1.3 - sistema ambientale Selva

## Cartografia Vincoli

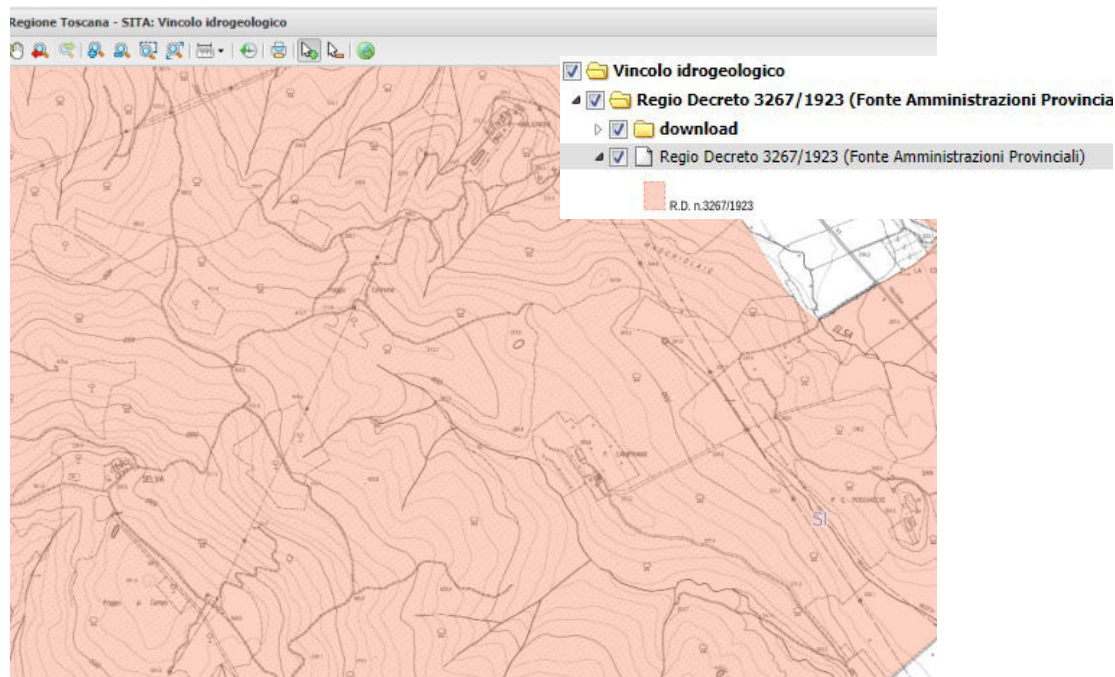
La procedura di verifica *ai sensi dell'art. 12 D.Lgs. 42/2004* ha dato esito negativo; il complesso non presenta quindi interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, e pertanto non rientra tra i beni di cui all'art. 10 co. 1, del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii, (ns. atti prot. 20305 del 25/09/2018).

Da consultazione della cartografia del Pit con valenza di Piano Paesaggistico, parte dei terreni ricadono in area tutelata ai sensi dell'art.42 D.Lgs.42/2004 (rappresentato dalla campitura verde nella planimetria sotto riportata):

**Art.142 - Lett. g) I territori coperti da foreste e da boschi. Aggiornamento DCR 93/2018**



## Vincolo idrogeologico



### Conformità edilizia

#### **Fabbricati**

Per i nuclei originali edificati ante 1/09/1967, non sé stata riscontrata alcuna pratica edilizia salvi i seguenti titoli:

#### Edificio "C"

-DIA n. 132/2002 prot. 21088/2002 per cambio di destinazione d'uso;

-CILA prot 3680/2022 per frazionamento di unità immobiliare.

Edificio "D" -Ovile-: C.E. n. 369 del 30.11.1981, " realizzazione di un capannone da adibire ad ovile", agibilità del 1983.

Pratica autorizzazione allo scarico "fuori fognatura" rinnovata come da decreto dirigenziale (Reg. Toscana Settore Autorizzazioni Ambientali) n. 739 del 30/01/2017.

**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 dalla legge per la validità degli atti di trasferimento di proprietà, nonché dall'obbligo di allegazione del certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate dal trasferimento.

#### Criticita'

Fra le criticità di maggior rilevanza si riportano sinteticamente:

- ◇ Stato manutentivo dei fabbricati: non utilizzabili se non previo intervento di ristrutturazione strutturale-funzionale-igienico-sanitario ed impiantistico;
- ◇ Impianti in parte non funzionanti e comunque non conformi alle normative vigenti in materia;
- ◇ Assenza di approvvigionamento idrico da condotta pubblica;
- ◇ Autorizzazione allo scarico da rinnovare/adequare con idonea autorizzazione ai sensi della normativa vigente;
- ◇ Strada vicinale di accesso da mantenere;
- ◇ Aree e zone condominiali ( subb. 29-10), oltre a quelle risultanti per legge;
- ◇ Servitù passive derivanti da precedenti atti:
  - servitù di passo pedonale e carrabile sui subb.16 e .25., della particella 41;
  - servitù di passaggio cavi per impianto elettrico sui subb. 16 e 21;
  - Servitù di attingimento ed approvvigionamento idrico congiunto da pozzo ricadente sulla particella 19 del foglio 133 comune di Casole d'Elsa;
  - Servitù di accesso alla copertura del fabbricato per manutenzione e ispezioni sul sub. 5;
- ◇ Servitù di passo pedonale a favore dei subb. 4-5e 27(ex 8) gravante sul sub.12, "area comune sub.29", servitù di passo pedonale sul sub. 31 a favore dei subb. 4,5,27.
- ◇ I terreni risultano non coltivati da alcuni anni e pertanto si presentano come incolti, ricoperti da piante arboree spontanee, necessitano di tutte quelle operazioni colturali per la nuova messa in produzione.