

DESCRIZIONE

La proprietà comprende tre corpi di fabbrica: l'edificio principale "edificio A" adibito ad abitazione rurale e due annessi, l' "edificio B" ex porcilaia/tettoia e un fienile "edificio C".

Edificio A - si eleva su due piani fuori terra: al piano terra si trovano locali cantina e magazzino/deposito, al piano primo l'abitazione, alla quale si accede da scala interna sul lato nord-est. Nel corso degli anni il precedente occupante ha cambiato la destinazione di alcuni vani del piano terra adibendoli in parte a cucina e camera e creando un ulteriore collegamento con il primo piano. I lavori di trasformazione eseguiti non sono conformi, poiché mai stati autorizzati dagli organi preposti. La superficie lorda a piano risulta circa mq.205, quella utile calpestabile circa mq. 165 a piano. La superficie totale sviluppata è circa mq. 510. I locali a piano terra hanno un'altezza variabile da cm. 290 a cm. 360; quelli al piano primo altezza min cm. 260 e max cm. 480.

Resede pertinenziale, rappresentato dal subalterno 1 di circa mq. 565.

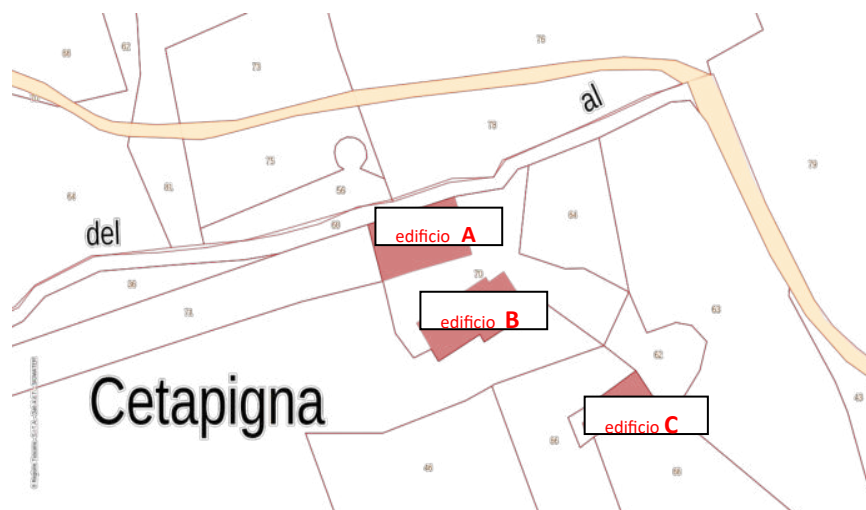
Edificio B - si eleva solo al piano terra, ospitava gli ex porcili, il forno, un magazzino ed una tettoia/parata. La superficie lorda è pari a mq. 174, quella calpestabile risulta pari a circa mq.134; i locali hanno altezze variabile da un min di cm. 215 a cm. 445 nel max sviluppo.

Edificio C - fienile, sviluppato per un solo piano, di forma rettangolare, ha una superficie lorda di circa 55 mq.. Resede pertinenziale di mq. 40 circa ed un pozzo.

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

I fabbricati sono in mediocre stato manutentivo, gli impianti, non funzionanti, non sono conformi alle normative vigenti con impossibilità di formulare la dichiarazione di rispondenza (DI.RI). Attestato di prestazione energetica unità immobiliare adibita a abitazione in fase di redazione.

Il casolare non è allacciato alla condotta dell'acqua pubblica, necessitano ancora alcune operazioni tecniche per il completamento dell'approvvigionamento.



Edificio B



Edificio C



INDIVIDUAZIONE E RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Il compendio di che trattasi (fabbricati) risulta descritto al Catasto Terreni del Comune di Sovicille al Foglio 49:

- particella 70 di mq. 891 -qualità ente urbano-;
- particella 39 di mq. 99 - qualità ente urbano.

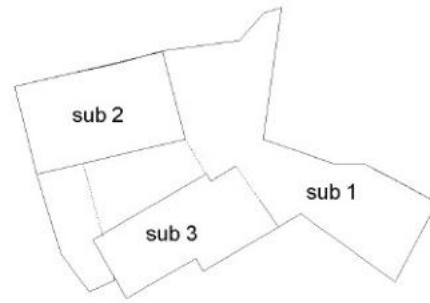
Le unità immobiliari risultano censite al catasto fabbricati come in elenco:

CATASTO FABBRICATI

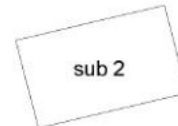
FOGLIO	PART.LL A	SUB.	INDIRIZZO	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA
49	70	1	LOC. PALAZZO AL PIANO-TEGOIA, P.T	b.c.n.c. resede a comune dei sub. 2 e sub. 3				
49	70	2	LOC. PALAZZO AL PIANO-TEGOIA, T-1	A/3	U	10 vani		€ 929,62
49	70	3	LOC. PALAZZO AL PIANO-TEGOIA, P.T	C/2	1	132 mq		€ 211,33
49	39		LOC. PALAZZO AL PIANO-TEGOIA, P.T	C/2	1	41 mq	59 mq	€ 65,64



PIANO TERRENO



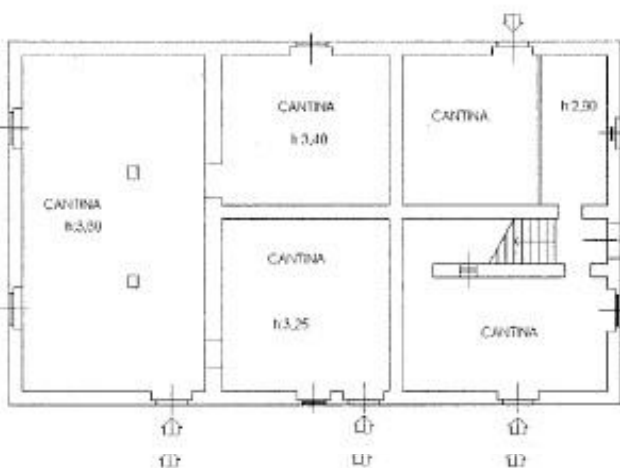
PIANO PRIMO



Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del.	
SOVICILLE		49	70	49264		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	LOCALITA' PALAZZO AL PIANO TEGOLA		T			BCNC RESEDE A COMUNE DEI SUB2 E SUB3
2	LOCALITA' PALAZZO AL PIANO -TEGOLA		T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
3	LOCALITA' PALAZZO AL PIANO -TEGOLA		T			LOCALE DI DEPOSITO

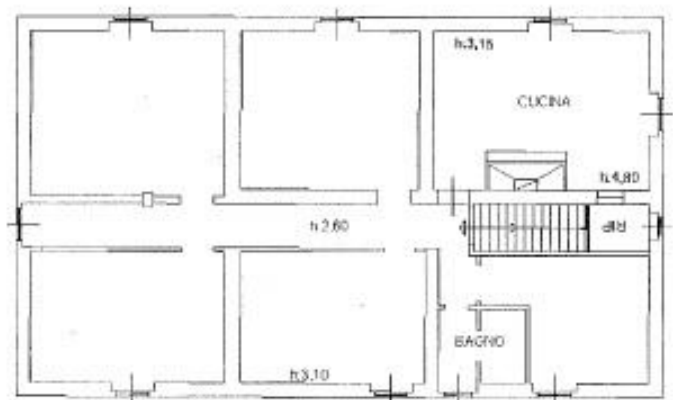
PLANIMETRIE

PIANO TERRA



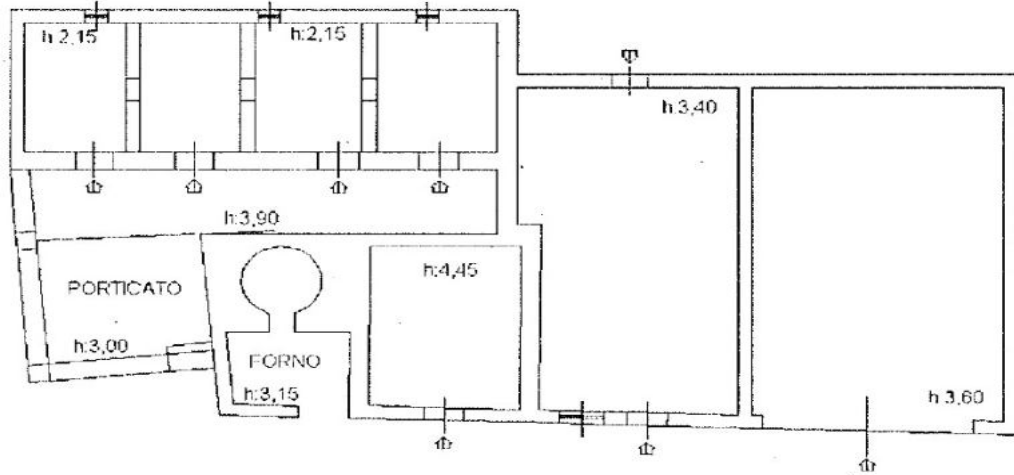
Particella 70 subalterno 2

PIANO PRIMO



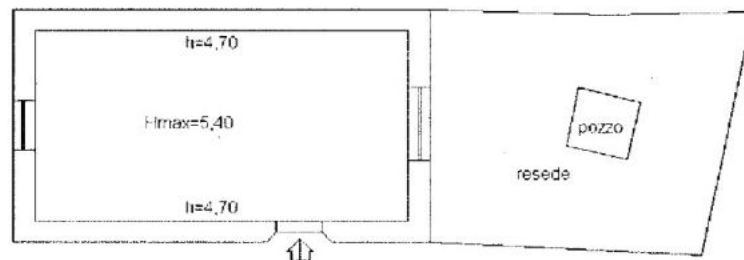
Particella 70 sub.3

PIANO TERRA



Particella 39

Piano Terreno



Criticità

La strada vicinale di Palazzo al Piano, che conduce al Podere, ha un piano viario in cattive condizioni.

La zona non è servita da fognatura pubblica e non risulta agli atti nessuna autorizzazione allo scarico fuori fognatura.

Approvvigionamento idrico da condotta pubblica da perfezionare in termini di redazione pratica e lavori.

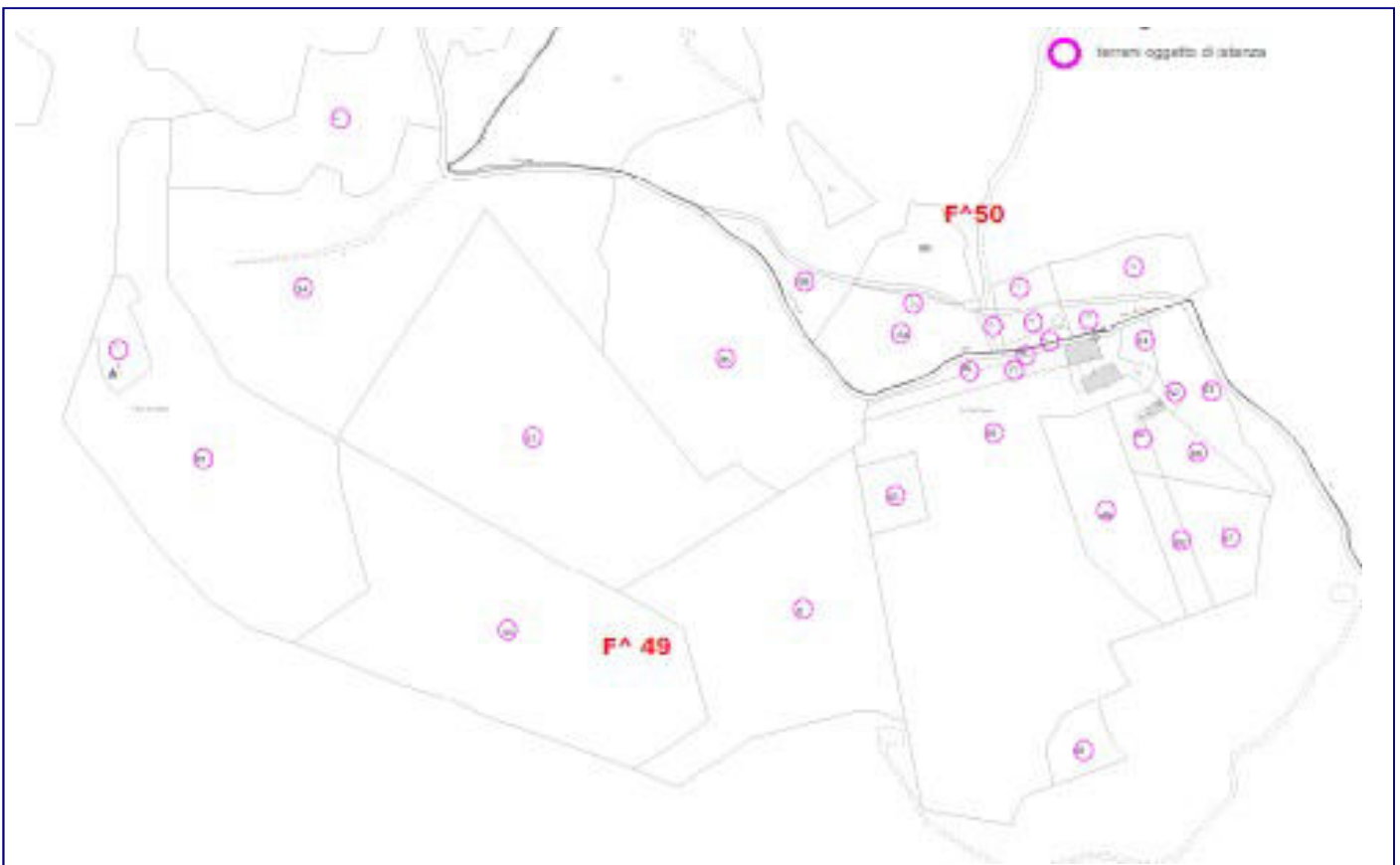
Il fabbricato principale ha attualmente gli accessi murati.

Sono presenti opere edilizie non autorizzate, da rimuovere e sanare (sia interne ai fabbricati, sia i manufatti precari sparsi nei terreni limitrofi);

Presenza di pozzo non autorizzato.

Terreni

I terreni sono un corpo unitario ben definito, in maggior parte il territorio è occupato da colture boscate, catastalmente è individuata una discreta area a seminativo, cui si associano terreni di limitata estensione a uliveto, vigneto, castagneto e bosco ceduo e di alto fusto e pascoli. In molte zone la vegetazione spontanea ha riconquistato i suoli precedentemente coltivati.



CATASTO TERRENI			
FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	SUPERFICIE
49	36	PASC CESPUG	00.03.38
49	60	RELITTO STRADA	00.09.48
49	71	SEMIN ARBOR	00.10.55
49	45	VIGNETO	00.12.20
49	69	SEMINATIVO	02.39.49
49	49	CASTAGNETO FRUTTETO	00.16.80
49	46	SEMIN ARBOR	00.42.64
49	65	ULIV VIGNET	00.12.32
49	66	ULIV VIGNET	00.07.31
49	67	ULIV VIGNET	00.24.42
49	68	ULIVETO	00.13.21
49	62	AREA RURALE	00.02.19
49	64	SEMINATIVO	00.03.92
49	63	SEMINATIVO	00.23.10
49	8	SEMINATIVO	01.50.05
49	35	BOSCO CEDUO	01.43.88
49	54	SEMINATIVO	02.19.81
49	44	SEMINATIVO	01.94.96
50	66	BOSCO CEDUO	00.14.27
50	64	BOSCO CEDUO	00.37.29
50	70	BOSCO CESPUG	00.00.75
50	81	BOSCO CEDUO	00.01.84
50	56	BOSCO ALTO	00.02.70
50	75	BOSCO ALTO	00.04.66
50	73	BOSCO ALTO	00.06.25
50	76	SEMIN ARBOR	00.22.39
50	78	SEMIN ARBOR	00.07.48
49	28	PASC ARB	00.78.90
49	31	PASCOLO	00.12.60
49	33	SEMINATIVO	01.92.50
49	34	CASTAGNETO FRUTTETO	02.70.00
Totale superficie terreni			17.81.34

Criticità terreni

I terreni risultano non coltivati da anni e pertanto sono in stato di abbandono, necessitano di tutte quelle operazioni colturali per la messa in produzione del terreno naturale “ incolto ricoperto piante arbustive od arboree spontanee”.

Stato occupazionale

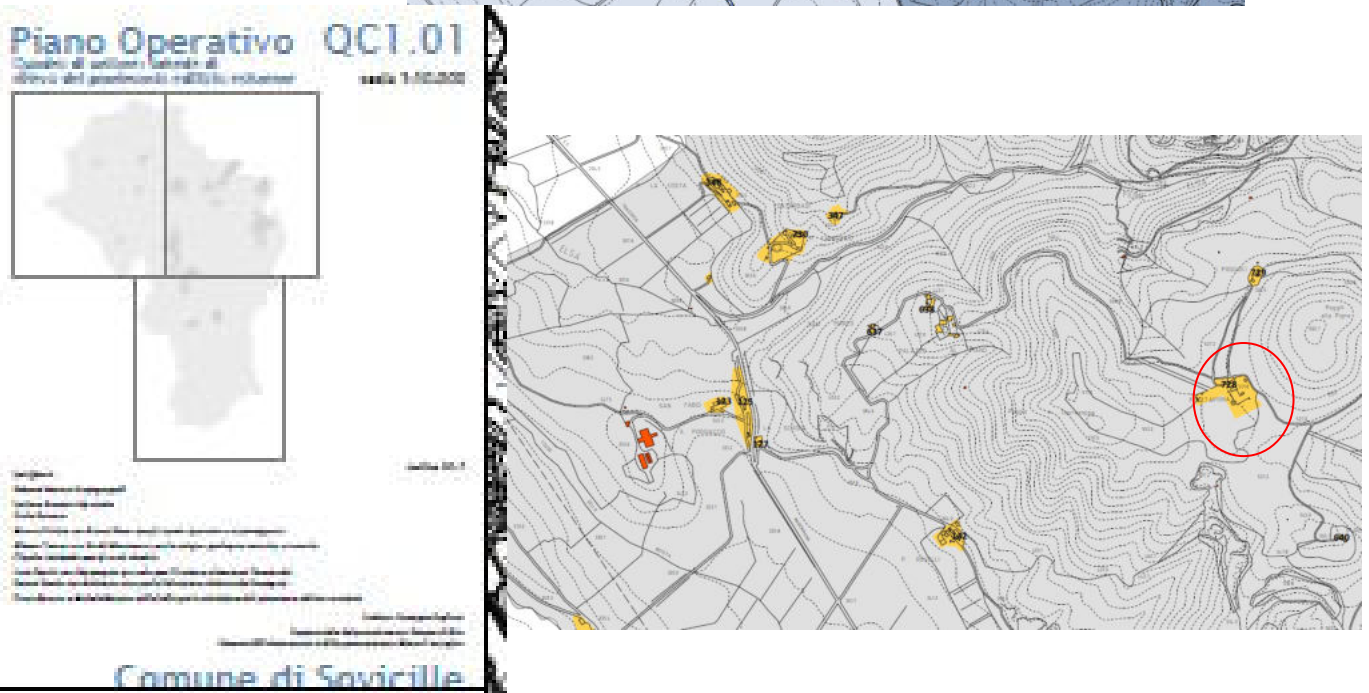
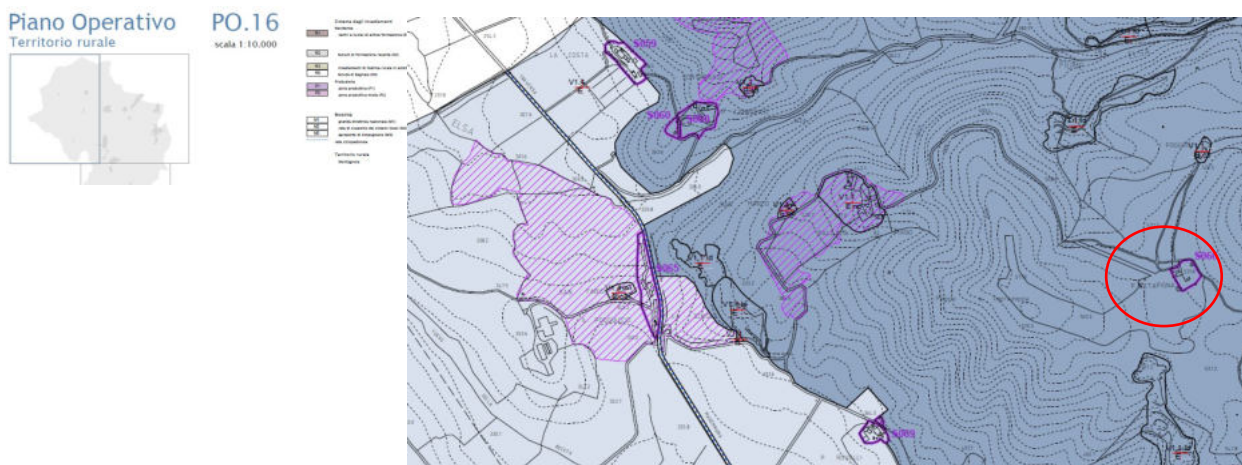
Il compendio rurale di Cetapigna risulta libero.

Destinazione urbanistica

Da consultazione online del Piano Operativo vigente, il complesso ricade in territorio rurale, (scheda S66, vedasi schede normative per gli edifici di particolar pregio architettonico e rilevante valore storico paesaggistico, allegato alle norme di attuazione del piano operativo), gli edifici ricadono in classe 2. Nella schedatura del complesso è indicata la presenza di edifici non congrui con il contesto.

Per quanto di dettaglio sui singoli interventi in zona agricola si rimanda agli articoli delle norme di attuazione del P.O. adottato, dall'articolo 16 e seguenti. La fattibilità sugli edifici di classe 2 è disciplinato all'art. 21 delle N.T.A..

Nel P.M.A.A. del 2001, D.G.P. n. 64 del 20.03.2001 il podere Cetapigna, è stato considerato complesso rurale



Piano Operativo

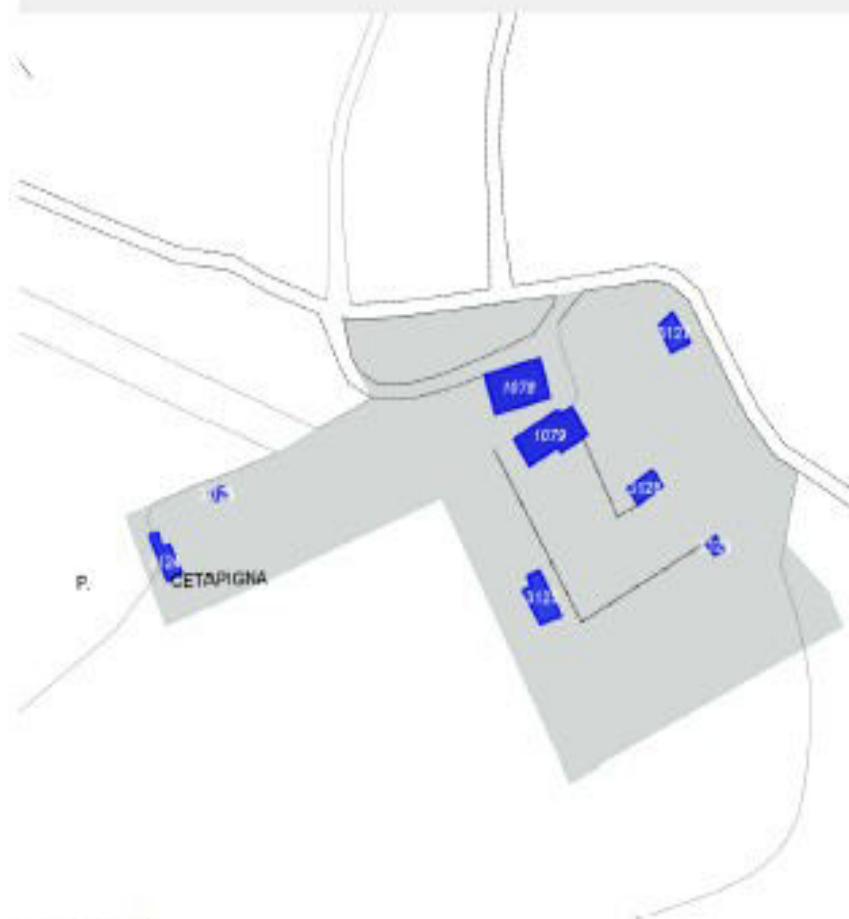
Report Scheda Edifici *dettagliata* N°728

Edifici associati alla Scheda:

ID 1078 | ID 1079 |

Edificati Minori associati alla Scheda:

ID 3123 | ID 3124 | ID 3125 | ID 3126 | ID 3127 | ID 3128 |



Scala: 1:2000

Informazioni generali

- Data rilevazione 06/02/2014
- Ambito rurale
- Località PALAZZO AL PIANO (Sovicille)
- Denominazione Podere Cetapigna
- Tipologia insediativa casa colonica
- Note
grande valore paesaggistico e naturalistico di tutto il contesto; muri a secco da conservare
- Caratteristiche pertinenza pozzo; incolto; gruppi di alberature; filari; terrazzamenti / ciglionamenti; aia; orto; giardino / area verde
- Recinzioni assenti
- Condizioni generali medie
- Valutazioni valore storico documentale
- Presenza di edifici/manufatti recenti e/o incongrui si

Informazioni sull'Edificio 1078

Unità Volumetriche

N° Foglio Particella Superficie coperta CTR (m²) N° piani

5365.49 | 70 | 214.87 | 2

Funzioni d'uso

- Uso prevalente: **residenziale**
- Usi presenti: **residenziale permanente**
- Numero alloggi: 1

Caratteristiche edilizie ed architettoniche

- Superfici murarie (in prevalenza): **laterizio e pietra faccia a vista**
 - Prospetti (in prevalenza): **impaginato regolare**
 - Aperture (in prevalenza): **tradizionali coerenti all'edificio**
 - Infissi (in prevalenza): **legno**
 - Oscuramento (in prevalenza): **assente**
 - Tipo di coperture (in prevalenza): **a capanna**
 - Materiali manto di copertura (in prevalenza): **coppi e tegole**
 - Materiali gronda (in prevalenza): **travicelli in legno e mezzane**
 - Elementi architettonici decorativi: **gronda decorata, con modanature, a gola**
 - Accessi ai piani superiori: **interni**
 - Elementi di articolazione volumetrica: **assenti**
 - Superfettazioni ed incongruenze: **impianti tecnologici incongruenti**
- Alterazioni/elementi da segnalare: **camino in cemento, persiane di fronte alle entrate**

Periodo costruzione

antica

Tipologia edilizia

casa colonica

Condizioni generali

medie

Valutazioni

valore storico documentale

Informazioni sull'Edificio 1079

Unità Volumetriche

N°	Foglio	Particella	Superficie coperta CTR (m²)	N° piani
5364.49	70	201.36		1

Funzioni d'uso

- Uso prevalente: **non rilevabile**
- Usi presenti: **non rilevabile**

Caratteristiche edilizie ed architettoniche

- Superfici murarie (in prevalenza): **laterizio e pietra faccia a vista**
- Prospetti (in prevalenza): **impaginato irregolare**
- Aperture (in prevalenza): **tradizionali coerenti all'edificio**
- Infissi (in prevalenza): **legno**
- Oscuramento (in prevalenza): **assente**
- Tipo di coperture (in prevalenza): **a capanna**
- Materiali manto di copertura (in prevalenza): **coppi e tegole**
- Materiali gronda (in prevalenza): **mattoni e mezzane**
- Elementi architettonici decorativi: **assenti**
- Accessi ai piani superiori: **assenti**
- Elementi di articolazione volumetrica: **assenti**
- Superfettazioni ed incongruenze: **assenti**

Periodo costruzione

antica

Tipologia edilizia

annesso rurale (generico)

Condizioni generali

medie

Valutazioni

valore storico documentale

Informazioni sull'Edificato Minore 3123

Unità volumetriche dell'Edificato Minore 3123

N°	Foglio	Particella	Superficie coperta CTR (m²)	N° piani
10971		9.68		1

Tipo

baracca

Periodo costruzione

recente

Condizioni generali

pesime

Uso prevalente

non rilevabile

Incongruenza contesto

si

N° Foglio	Particella	Superficie coperta CTR (m ²)	N° piani
5366/49	39	54.12	1

Tipo
manufatto accessorio

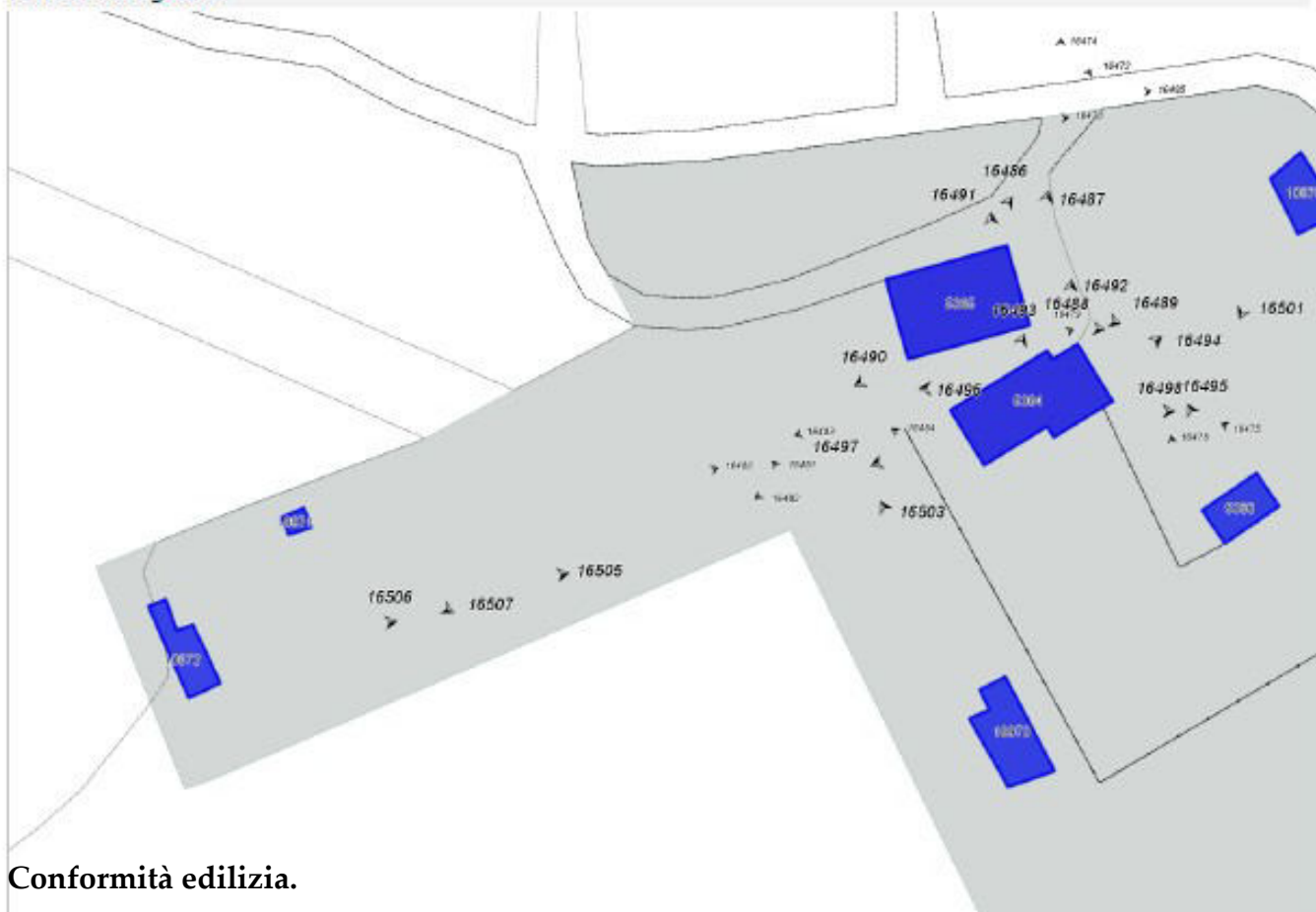
Periodo costruzione
antica

Condizioni generali
pessime

Uso prevalente
agricolo e funzioni connesse

Incongruenza contesto
no

Rilievi fotografici



Conformità edilizia.

All'attualità risulta impossibile affermare la conformità dell'immobile dal punto di vista edilizio, risultano effettuati dei lavori da parte del precedente occupante, non autorizzati, comunicati dalla Proprietà alla polizia municipale.

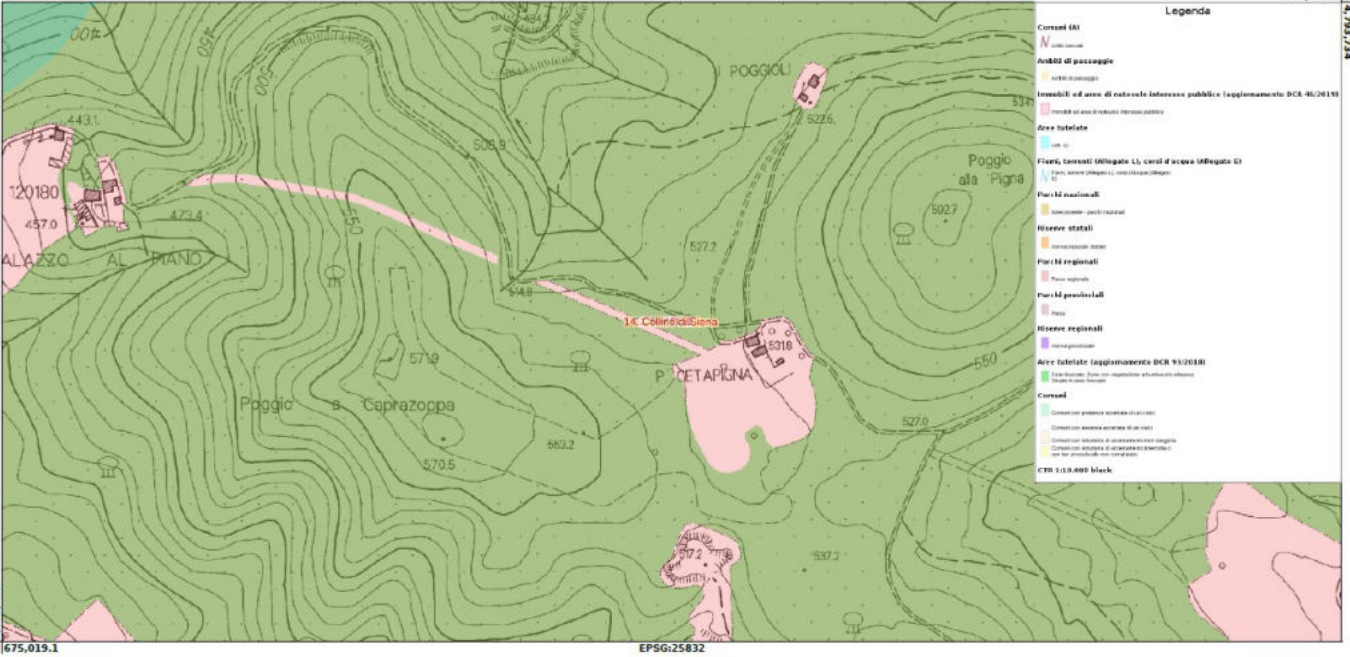
Gli immobili risultano edificati ante 1 settembre 1967.

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.

Cartografia vincoli – Estratto cartografia PIT

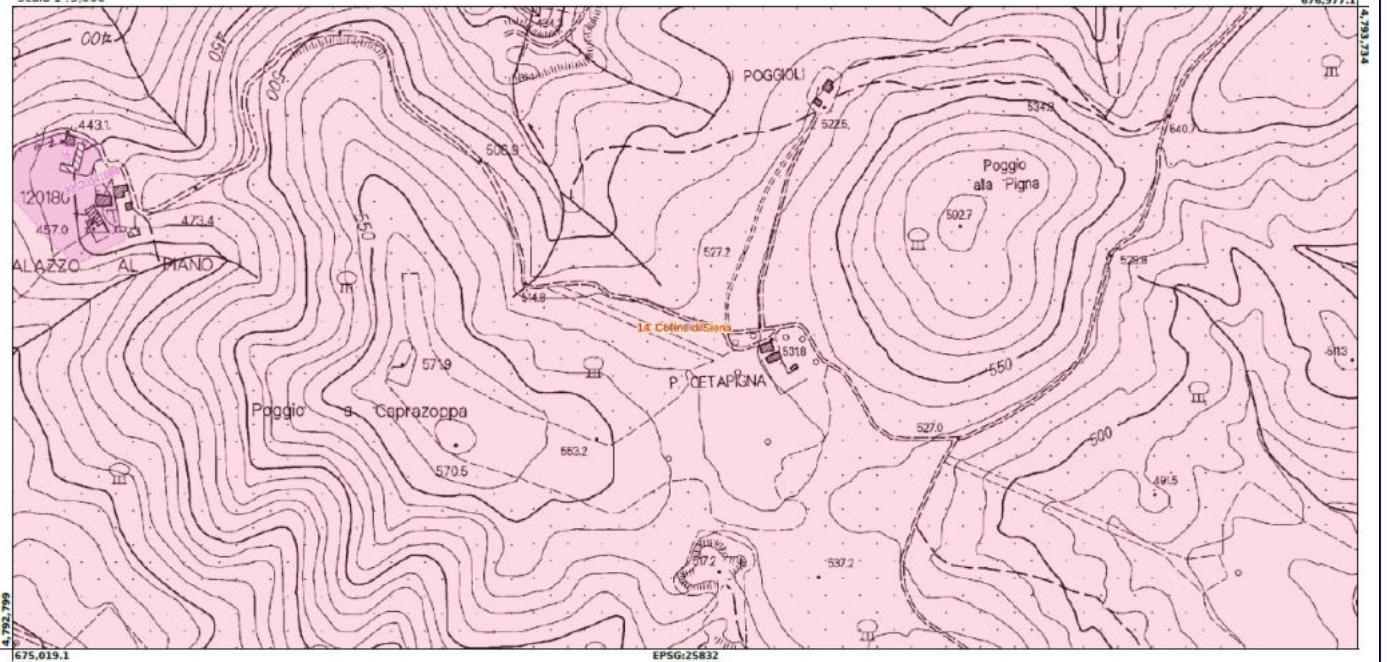
Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scala 1 : 5.000



Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scala 1 : 5.000



Vincoli Ambientali

Siti di Importanza Regionale (SIR): SIR - pSIC: MONTAGNOLA SENESE

Rete Natura 2000: IT5190003 - Codice: 89 - Ree: SI - Classificazione: 2

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.



Riserve naturali provinciali (anno 2009) - RN



Aree naturali protette di interesse locale - ANPIL



Siti di importanza regionale - SIR



Siti di importanza regionale - SIR - pSIC



Siti di importanza regionale - SIR - pSIC - ZPS



Riserve naturali statali - RNS



Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923



Numero di vincoli ricadenti sull'area: 1



Numero di vincoli ricadenti sull'area: 2