

DESCRIZIONE COMPENDIO DENOMINATO “PODERE CASANOVA”

COMUNE SAN VENANZO -TR

Il compendio è formato da n. 2 fabbricati e da terreni per una superficie totale di mq 65.490 di cui mq 3.820 Ente Urbano ed i restanti con qualità seminativo/pascolo/pascolo arborato. All'immobile si accede direttamente dalla strada Provinciale 317, si oltrepassa un cancello in ferro e attraverso una strada bianca si arriva direttamente al fabbricato principale dopo circa centocinquanta metri.

Il fabbricato principale, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di San Venanzo al foglio 44 p.lla 129 sub. 5-7-8-9-10, è stato realizzato intorno ai primi anni del '900. E' un esempio di edilizia rurale tipica del territorio che mantiene le caratteristiche tipologiche, strutturali e formali con una duplice funzione ossia quella di accogliere spazi per il corretto funzionamento delle attività agricole quali cantine depositi ricovero animali al piano terra e residenza al piano primo, con accesso tramite una scala esterna. Oltre al valore estetico si attribuisce un valore testimoniale della storia delle popolazioni rurali che per decenni vi hanno abitato.

Il fabbricato negli ultimi anni ha subito degli interventi di migliorie e ristrutturazioni, interventi effettuati con le seguenti autorizzazioni “...*Concessione Edilizia n° 114/02 del 08/11/2002, successivamente variata in data 17/12/2003, Permesso a Costruire n° 10/2004 del 17/01/2007, e rilascio di un certificato di agibilità parziale n° 26/2009 del 20/04/2011. Successivamente C.I.L.A n° 59/2016 e C.I.L.A n° 90/2017 con fine lavori del 08/02/2018 e con agibilità n° 8/2008 del 13/02/2018*”.

L'edificio è composto da due corpi di fabbrica costruiti in aderenza, condividendo il muro di confine, su due piani differenti (una struttura presenta solo il PT e l'altro il PT e P1). Il muro di confine, tramite un'apertura, consente il collegamento/passaggio creando al PT un unico corpo.

La struttura portante è in muratura mista di pietra a facciavista e mattoni, i solai sono in laterocemento risalenti alle varie ristrutturazioni. Al piano primo si accede attraverso una scala esterna in muratura sovrastata in parte da una copertura o tettoia con travetti in legno e coppi.

Allo stato attuale il fabbricato risulta composto al piano terra da due appartamenti con cucina, camera e bagno con ingressi separati, completi di tutti gli impianti sia elettrico, idrico, che di riscaldamento, gli infissi sono in alluminio con doppio vetro, il pavimento è in parquet, i bagni sono rivestiti in piastrelle di monocottura in stato di conservazione discreto così come pure i sanitari.

Sul lato della facciata principale troviamo un forno con apertura all'esterno e due ingressi posizionati sotto al pianerottolo della scala che conducono al locale caldaia e ad un magazzino con ripostiglio.

Al piano primo è presente un appartamento composto da un ingresso, un soggiorno una cucina, due camere da letto con i relativi bagni, sul lato opposto all'ingresso accedendo dalla cucina si trova un terrazzo con vista panoramica. Gli ambienti sono completi di tutti gli impianti sia elettrico, idrico,

che di riscaldamento, nel soggiorno c'è un termocamino per riscaldare gli ambienti e produrre acqua calda sanitaria, gli infissi sono in alluminio con doppio vetro, il pavimento è in parquet nelle camere e monocottura nel resto, i bagni sono rivestiti in piastrelle di monocottura in stato di conservazione discreto così come pure i sanitari. Allo stato attuale tutti gli ambienti sono arredati.

Il compendio immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Venanzo come di seguito specificato:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
44	129	2	C/6	4	54 mq.	94.82 €
44	129	4	BCNC			
44	129	5	A/2	2	3.5 vani	207.87 €
44	129	7	A/2	2	6 vani	356.36 €
44	129	8	BCNC			
44	129	9	A/2	2	3 vani	178.18 €
44	129	10	C/2	3	27 mq.	34.86 €

Al Catasto Terreni è censito come segue

Foglio	Particella	Qualità	Superficie mq.	Reddito Dom.	Reddito Agr.
44	91	SEMINATIVO 3 PASCOLO ARB.	21.316 5.604	55.04 € 4.92 €	55.04 € 2.60 €
44	129	ENTE URBANO	3.820		
44	78	SEMINATIVO 2 PASCOLO	6.700 600	25.95 € 0.43 €	24.22 € 0.19 €
44	77	PASCOLO 2 PASCOLO ARB. 2 ..	22.733 4.717	16.44 € 4.14 €	7.04 € 2.19 €

I fabbricati risultano di non interesse culturale ai sensi dell'art.10, comma 1, del D. Lgs. n. 42/2004 anche sui terreni non sono presenti cippi, monumenti, manufatti, interventi o altri segni o testimonianze di valore storico, ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004.

Si precisa che il compendio immobiliare "Podere Casanova" e terreni limitrofi risultano in concessione a terzi, pertanto all'attuale concessionario verrà riconosciuto il diritto di prelazione qualora lo eserciti.