

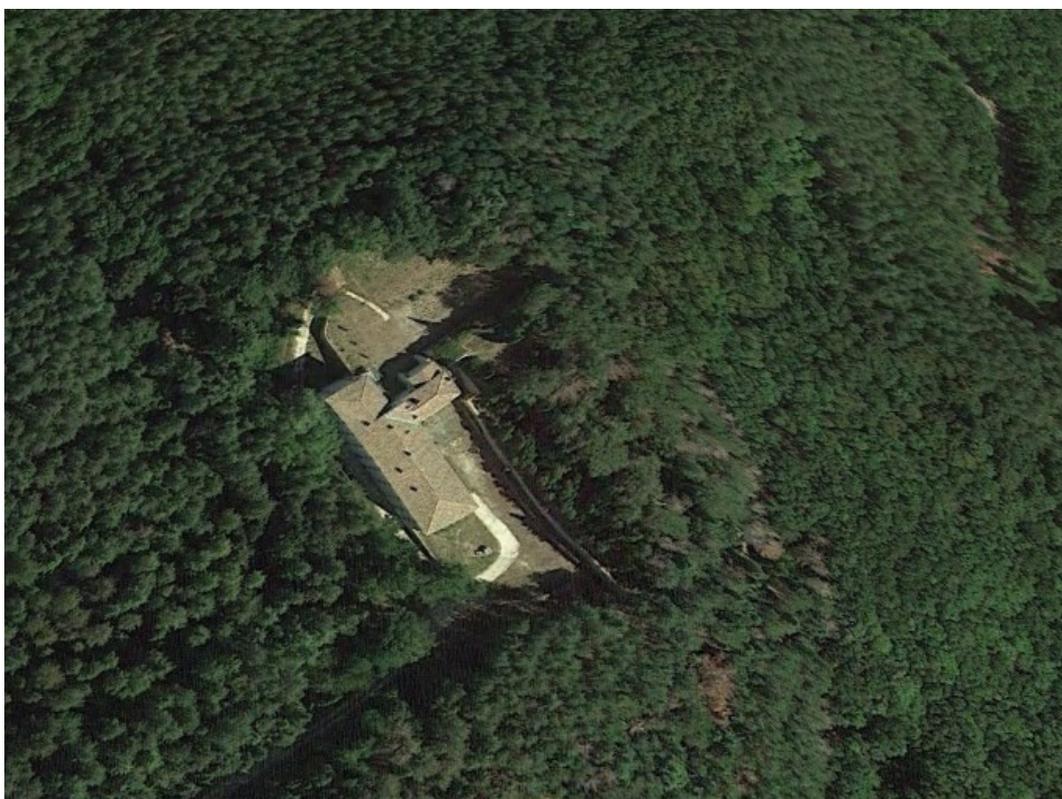
ALLEGATO 3

Lotto n. 3 VILLA DI MONTERUFOLI

INQUADRAMENTO

Il complesso edilizio denominato “Villa di Monterufoli” è ubicato all’interno del complesso forestale regionale “Monterufoli”, in Comune di Pomarance (prov. Pisa), all’interno della Riserva naturale “Foresta di Monterufoli-Caselli”.

In particolare l’immobile si trova in un’area con esposizione sud-ovest, storicamente utilizzata come casa di caccia, prima dai Maffei e poi dalla famiglia dei Della Gheradesca, completamente circondata da boschi.



La zona è sottoposta al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267 del 30/12/1923 e L.R. n° 39/2000, non inserita in zona boscata. Non sono presenti a distanze significative dal sito in esame corsi d’acqua compresi nell’Elenco dei principali corsi d’acqua ai fini del corretto assetto idraulico, non scatta quindi a tal proposito alcuna prescrizione.

Trattandosi di un edificio di proprietà pubblica di oltre 70 anni e per le pregevoli finiture architettoniche è soggetto al vincolo monumentale ai sensi del Codice dei Beni Culturali.

In tale contesto territoriale non si conoscono siti o evidenze di interesse culturale e/o archeologico.

Non risultano servitù attive e passive.

DESCRIZIONE

Il fabbricato è anche conosciuto come la “*Villa delle 100 stanze*” e si sviluppa su 4 piani (seminterrato, mezzanino, P.T. e 1° piano) per una superficie netta complessiva mq 1.258,88, di cui mq 660,62 destinati ad attività ricettive e di ristorazione (al P.T. e 1° piano) e mq 598,26 destinati ad ambienti per la didattica e locali di servizio (cucine, locali tecnici, impiantistici, ecc.).

I posti letto totali sono 53 suddivisi in camerate (tipo ostello); 10 posti letto (adibiti a portatori di handicap) al piano terra e 43 al primo piano. La struttura è arredata con grande cucina professionale per comunità, camerate con letti e armadi. In virtù della capacità ricettiva (sup. a 50 unità) l’immobile è sottoposto a (ex) C.P.I. rilasciato dai VV.F. di Pisa.

IMPIANTI

Considerato che l’immobile non è servito da energia elettrica dalla rete di distribuzione nazionale, nelle immediate vicinanze della Villa (c/o il podere Monterufolino) è stato realizzato un impianto fotovoltaico (pot. nominale 60 kW) integrato con un nuovo gruppo elettrogeno (35 kW). L’impianto di riscaldamento è garantito attraverso una caldaia a legna (Viessmann mod. Vitoligno 250 S, potenza focolare 85 kW) mentre per la produzione di acqua calda a servizio dell’impianto idro-sanitario è installata una seconda caldaia (Vitoligno 200, potenza foc. 30 kW), a integrazione di un set di 6 pannelli solari ubicati lungo la strada d’accesso. L’approvvigionamento idrico avviene attraverso la sorgente (propria) la cui acqua è opportunamente trattata da impianto potabilizzatore.

Adiacente alla villa è presente un’area di sosta attrezzata all’aperto, di libera fruizione, dotata di panche e tavoli di legno.

ACCESSIBILITA’

L’accesso più agevole alla struttura ricettiva avviene dalla località Serrazzano (comune di Pomarance) percorrendo un breve tratto della Strada provinciale n° 329 (direz. Canneto, per circa 2 km) e quindi imboccando la strada sterrata carrabile comunale in direzione Libbiano per una lunghezza complessiva di km 6,100. Negli ultimi 300 metri la strada è interdetta al pubblico transito da una sbarra elettrica che si innesta sulla strada comunale anzidetta. Alla Villa si accede comunque sia dalla località Libbiano che da Micciano (entrambi nel comune di Pomarance), sempre attraverso strada sterrata.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta censito al CF del comune di Pomarance:

- Immobile principale: Foglio 130 Particella 45 Sub 1 (categoria A/8, classe 1, consistenza 41 vani per 1540 mq);
- Immobile in aderenza denominato “alloggio del custode” Foglio 130 Particella 45 Sub 2 (categoria A/5, classe 2, consistenza 5 vani per 109 mq).
- Al Catasto Terreni l'immobile è individuato al Foglio 130 particella 45 della superficie complessiva di mq 2.276.



Foto 1/2): particolare degli accessi principali al piano terra



Foto 3): particolare camino *“alla Fratina”*



Particolare dei vecchi fornelli a brace di legna



Foto 4/5): Volta affrescata la cui opera è attribuita al Salvator Rosa



Foto n° 5)



Foto 6): Volta affrescata del locale che ospita una interessante collezione di minerali

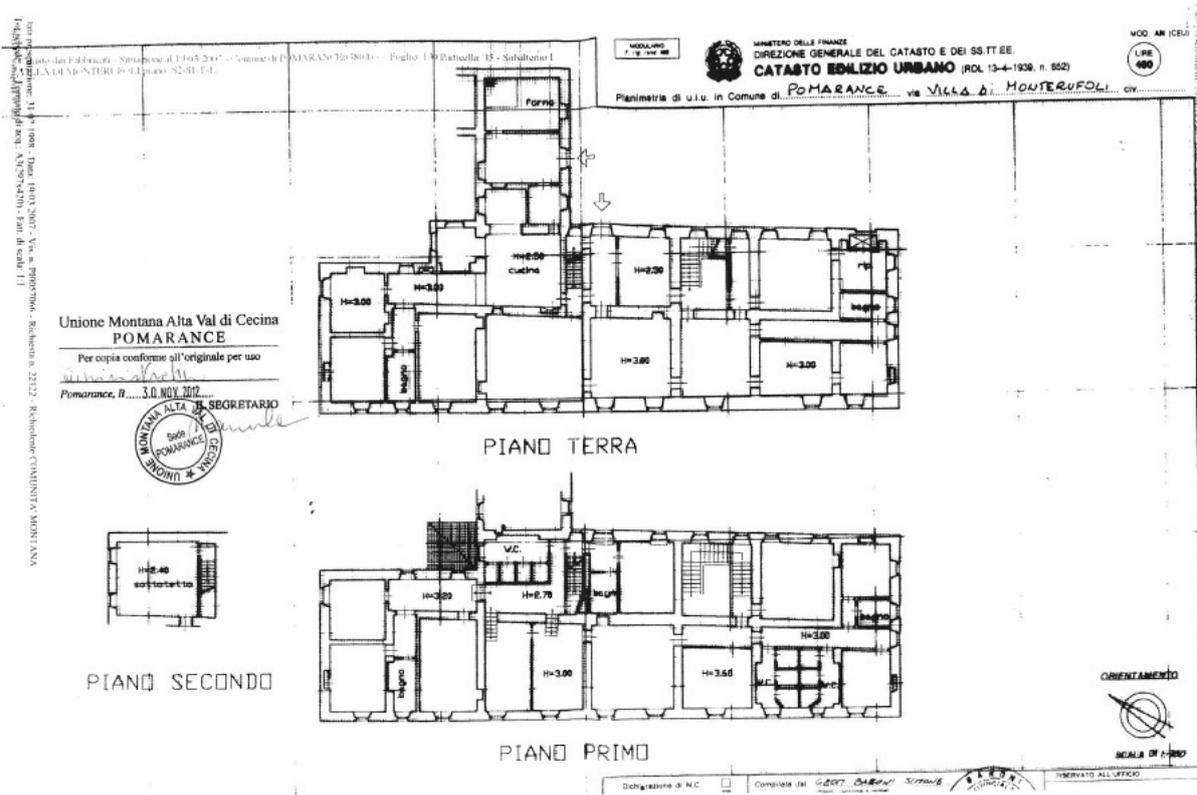
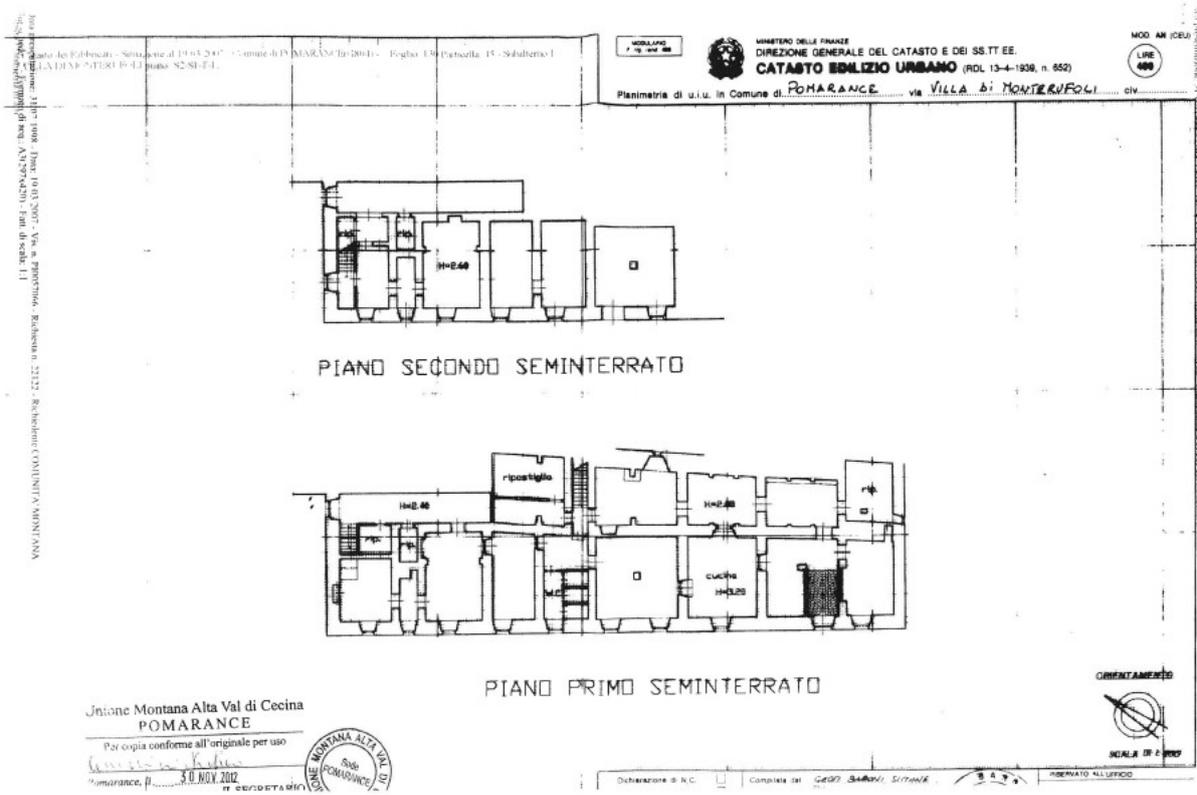


Foto 7): Particolare della volta affrescata "Sala degli Uccelli"

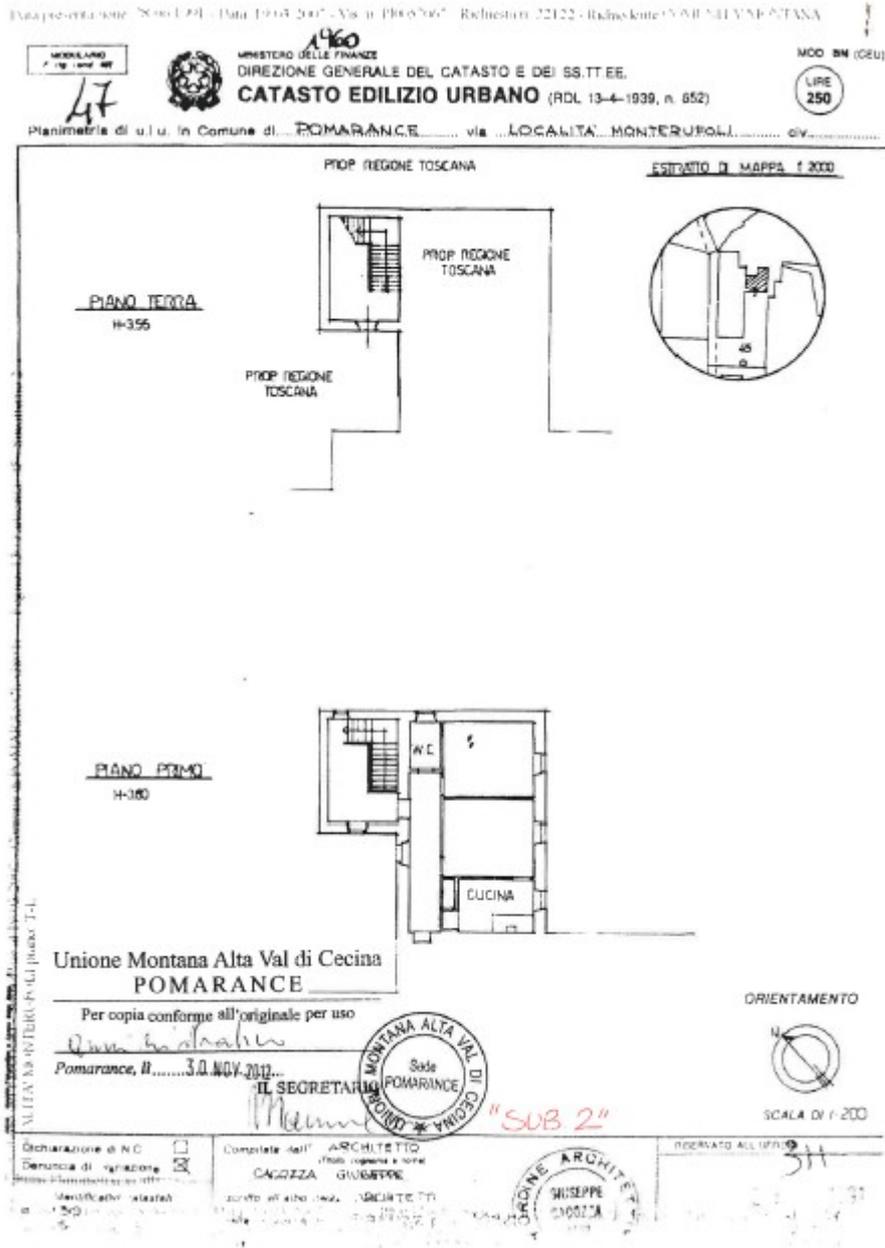


Foto 8): Catastale su Ortofotocarta (non a scala)

PLANIMETRIE CATASTALI CF FOGLIO 130 PARTICELLA 45 SUB 1



PLANIMETRIA CATASTALI CF FOGLIO 130 PARTICELLA 45 SUB 2 "ALLOGGIO DEL CUSTODE"



ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 130 PARTICELLA 45



Comune: POMARANCE
Foglio: 130

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

10-Mar-2017 8:44:8
Prot. n. 712337/2017

Particella: 45

Vis. tel. 10.00 euro