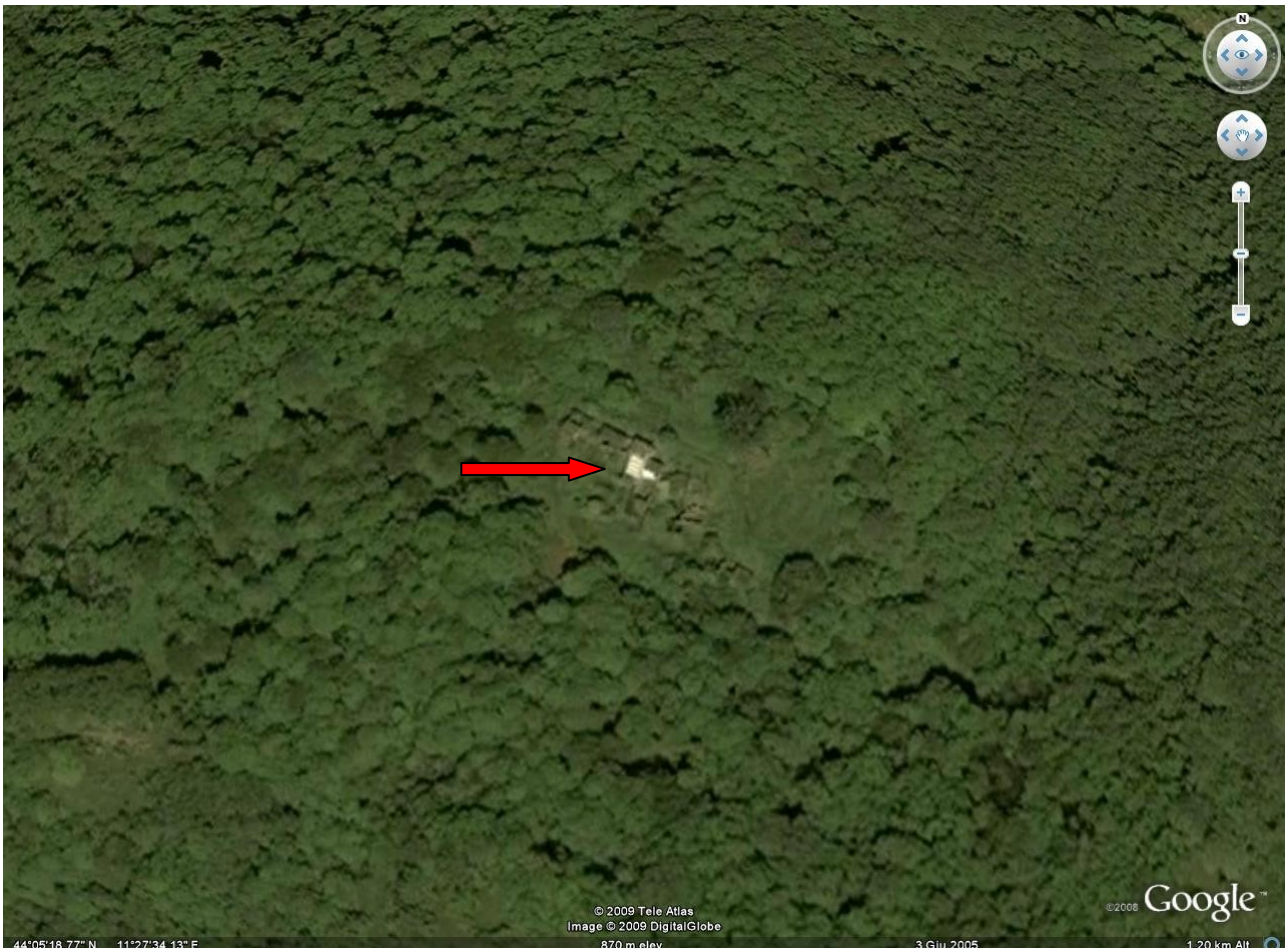


**LOTTO 1 “PIAN DELL’AIARA”**  
**POSTO NEL COMUNE DI PALAZZUOLO SUL SENIO (FI)**



***INDICE***

INQUADRAMENTO GEOGRAFICO, GEOMORFOLOGICO E TERRITORIALE .....	pag. 2
IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESTINAZIONE URBANISTICA .....	pag. 3
FRAZIONAMENTO, VINCOLI E SERVITÙ .....	pag. 4
DESCRIZIONE E STATO DI CONSERVAZIONE DELL’IMMOBILE .....	pag. 4
TERRENI AGGREGATI .....	pag. 5
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	pag. 8

## 1. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO, GEOMORFOLOGICO E TERRITORIALE

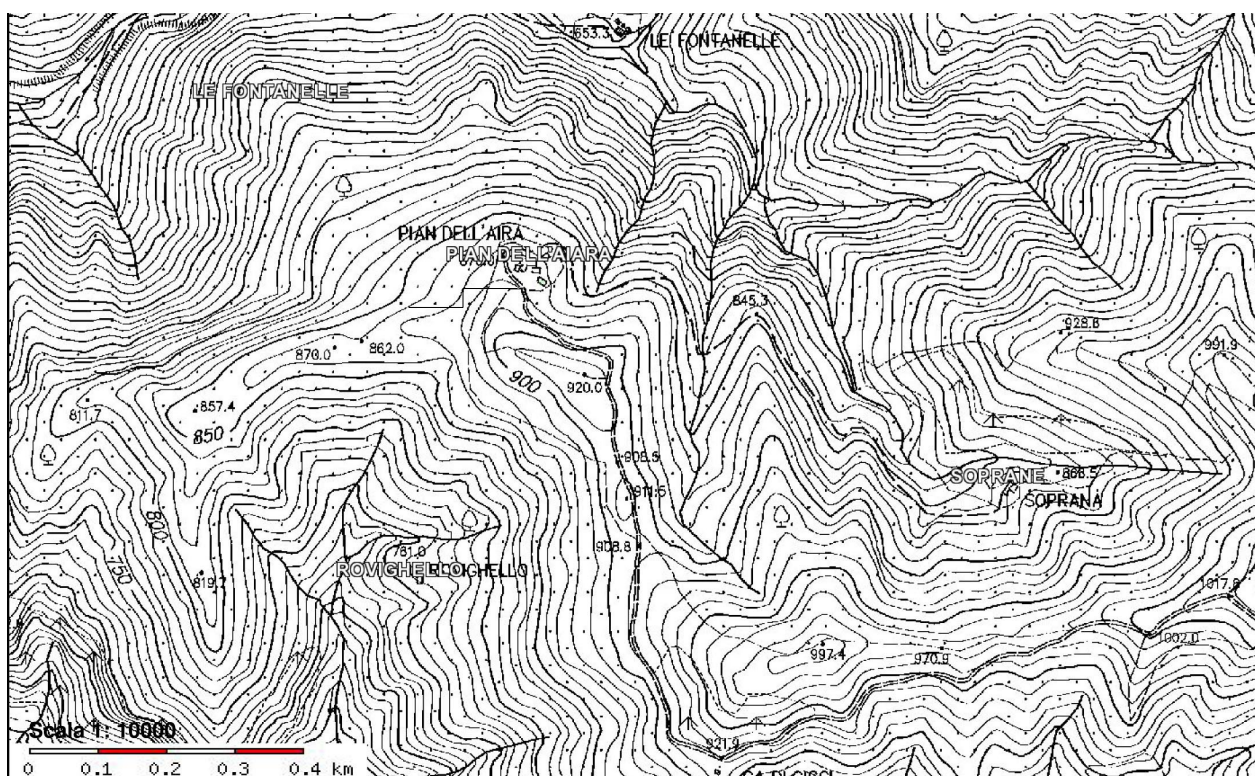
Il lotto è costituito da tre fabbricati che, insieme ad altri di proprietà privata, costituiscono un piccolo insediamento tipico dell'Appennino tosco-romagnolo, ubicato nel Comune di Palazzuolo Sul Senio, in località Pian dell'Aiara.

Il complesso è collocato sulle pendici del monte Poggio Faina ad un'altitudine di ca. 880 m.s.l.m. ed è circondato da prati-pascolo, castagneti da frutto e boschi di latifoglie (castagno, querce e carpino).

L'immobile è raggiungibile sia dall'abitato di Acquadalto (da cui dista ca. 15 Km.) percorrendo in direzione Firenze la S.S. 477 "Alpe di Casaglia" e imboccando dopo ca. 10 Km. la pista forestale in prossimità del Passo della Sambuca, sia dal versante di Firenzuola procedendo in direzione di Imola e deviando verso Casetta di Tiara, da qui si imbecca poi una strada forestale che, dopo aver passato due guadi, si addentra dentro una valle impervia.

In entrambi i casi comunque è possibile percorrere le strade di accesso solo con mezzi fuoristrada o 4 x 4 e solo in condizioni di asciutto. In considerazione delle difficoltà gestionali che l'eventuale transito sulla pista forestale Sambuca - Pian dell'Aiara (fra l'altro priva di qualsiasi protezione e segnaletica) comporterebbe, è opportuno specificare che l'accesso ai beni in vendita dovrà avvenire esclusivamente dal versante di Firenzuola mediante ripristino e adeguamento dello strabello esistente.

Nell'area ove risulta ubicato il complesso non risultano presenti fenomeni significativi di dissesto idrogeologico.



estratto C.T.R. 1: 10.000

## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE, DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

I fabbricati risultano correttamente censiti al N.C.T. del Comune di Palazzuolo Sul Senio, fogli di mappa 64, intestati alla Regione Toscana CF 01386030488 e così rappresentati:

part. 47 della superficie catastale di mq 240;

part. 48 della superficie catastale di mq 33;

part. 50 della superficie catastale di mq 49;

part. 52 della superficie catastale di mq 730.



*estratto foglio 64 - sviluppo A*



*estratto foglio 64*

Il bene è ricompreso nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Palazzuolo sul Senio, approvato con Deliberazione C.C. n. 4 del 28.01.2005, in ZONA OMOGENEA "E" – PRODUTTIVA AGRICOLA.

I beni in vendita risultano gravati dai seguenti vincoli:

- Idrogeologico
- Beni culturali ed ambientali DLGS 490/90
- Conservazione e tutela habitat (L.R. 56/00)

### **3. SERVITU'**

Non risultano essere formalizzate servitù con atti giuridici, tuttavia sono presenti vincoli di passaggio per l'accesso ai fabbricati, in particolare:

part. 47: l'accesso avviene da terreno di altre proprietà;

part. 48: l'accesso avviene da terreno di altre proprietà;

part. 50: l'accesso avviene da terreno di altre proprietà;

part. 52: il resede è interessato dal passaggio per l'accesso alla particella 53 di altra proprietà.

Si segnala che nel caso di vendita, sarà opportuno costituire servitù passiva e permanente gravante sulla Regione Toscana, per il transito sulla strada di accesso per raggiungere la proprietà di cui trattasi.

### **4. DESCRIZIONE E STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE**

Il complesso appare come un piccolo insediamento di vetusta costruzione, realizzato in muratura di pietrame, distinto in diversi corpi aggregati, di cui quattro di proprietà regionale oggetto di vendita, in posizione dominante e in una zona suscettibile di rilevante interesse paesaggistico, ma si presenta in condizioni conservative molto scadenti o addirittura in stato di rudere.

- Il fabbricato individuato dalla part. 47 è costituito da due piani fuori terra, realizzato in pietra, tetto in legno, manto di copertura in lastre di arenaria, con una superficie coperta complessiva di 240 mq. Le condizioni conservative sono pessime con ampie porzioni di muro e tetto crollate o con evidenti sbrecciature; gli stipiti e le soglie, ove esistenti, sono in pietra locale, gli infissi sono completamente assenti. I solai del piano, in legno e pietra, sono crollati. Al piano superiore si trovavano probabilmente due abitazioni, mentre i locali al piano terra erano destinati ad uso agricolo.

- i fabbricati individuati nelle particelle 48 e 50 consistono in piccoli annessi che attualmente risultano quasi interamente diruti tanto che non è stato possibile accedervi per effettuare rilievi. Comunque la tipologia costruttiva era la stessa dell'edificio precedentemente descritto.

- il fabbricato insistente sulla particella 52 è costituito anch'esso da due piani fuori terra, in pietra, in condizioni conservative scadenti, con muri perimetrali in buono stato ma con il tetto crollato. La tipologia costruttiva è la stessa degli altri e vale quanto sopra detto. La superficie complessiva dell'edificio è di ca. 730 mq. e anche questo si articolava in un piano superiore abitativo, forse per due famiglie, mentre il piano inferiore era occupato da magazzini e stalle. Fa parte di questo fabbricato anche un piccolo annesso di ca. 15 mq. ubicato poco distante da questo e si articola in due stanze al piano terra e una al piano superiore.

La zona non è servita da rete elettrica; tutto il complesso è sprovvisto di qualsiasi impianto tecnologico, mentre l'approvvigionamento idrico era garantito da una sorgente non molto distante.

Si precisa che le superfici riportate sono puramente indicative e ricavate dai dati catastali e planimetrici in possesso in quanto per le condizioni di pericolo non è stato possibile effettuare rilievi accurati.

## **5. TERRENI AGGREGATI**

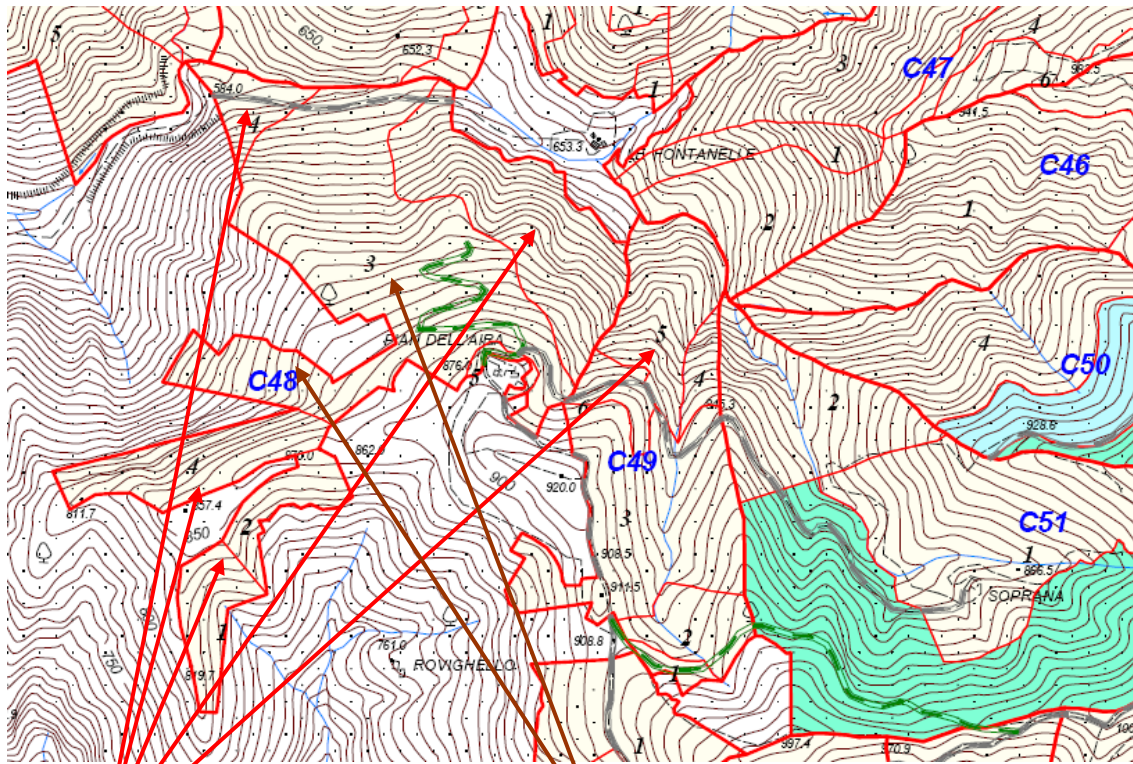
Il terreno è ubicato in prossimità di Pian della Aiara, sulle pendici del monte Poggio Faina ad un'altitudine compresa fra 580 e 880 m.s.l.m.

L'appezzamento è costituito da ceduo misto e castagneto da frutto.

Il ceduo (superficie 17.11.30 ha) è costituito da cerro carpino nero, orniello castagno e faggio. Nelle zone dove prevale il faggio la struttura del soprassuolo è assimilabile ad un ceduo a sterzo invecchiato che in alcuni casi si avvicina più ad una fustaia da invecchiamento.

Nelle altre zone il ceduo generalmente si presenta invecchiato con ceppaie con pochi polloni. La copertura risulta continua a volte intervallata da aperture in prossimità di affioramenti rocciosi.

La mescolanza tra le specie principali, avviene per gruppi.



ceduo misto

castagneto da frutto

Il castagneto da frutto (superficie 15.75.80 ha) risulta abbandonato con piante prevalentemente in mediocri condizioni vegetative, con frequenti porzioni seccaginose di chioma sulla maggior parte delle piante. Rari gli individui completamente disseccati.

L'abbandono ha contribuito all'inserimento di individui da seme in buone condizioni vegetative e di sviluppo.

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il terreno in questione risulta censito al N.C.T. del Comune di Palazzuolo sul Senio intestato a REGIONE TOSCANA C. F. 01386030488, ed è così rappresentato:

			superficie m <sup>2</sup>
Fg.	63	Part. 45	9910
Fg.	63	Part. 70	15370
Fg.	63	Part. 71	7250
Fg.	64	Part. 31	35290
Fg.	64	Part. 32	12750
Fg.	64	Part. 37	9740

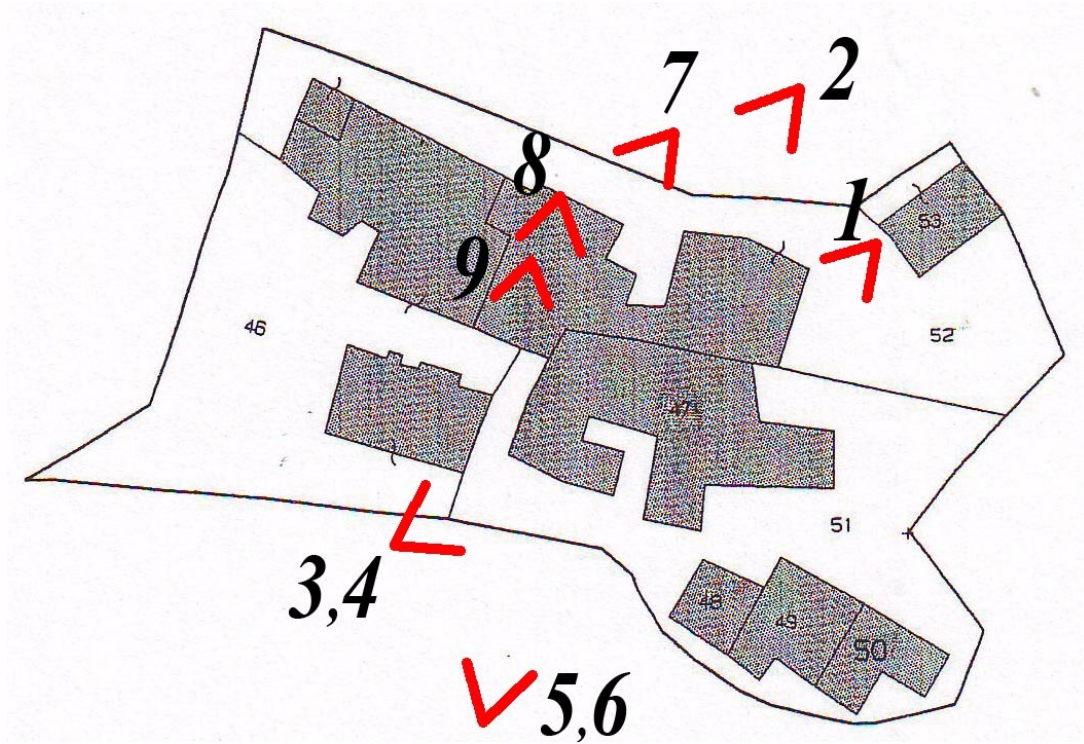
<b>Fg. 64 Part. 38</b>	11170
<b>Fg. 64 Part. 39</b>	7340
<b>Fg. 64 Part. 40</b>	5080
<b>Fg. 64 Part. 41</b>	1040
<b>Fg. 64 Part. 42</b>	4390
<b>Fg. 64 Part. 45</b>	5980
<b>Fg. 64 Part. 54</b>	2990
<b>Fg. 64 Part. 55</b>	2730
<b>Fg. 64 Part. 56</b>	1240
<b>Fg. 64 Part. 57</b>	3990
<b>Fg. 64 Part. 58</b>	5380
<b>Fg. 64 Part. 59</b>	6490
<b>Fg. 64 Part. 60</b>	77520
<b>Fg. 64 Part. 61</b>	1020
<b>Fg. 64 Part. 62</b>	3950
<b>Fg. 64 Part. 63</b>	2200
<b>Fg. 64 Part. 74</b>	4620
<b>Fg. 64 Part. 79</b>	460
<b>Fg. 64 Part. 81</b>	1540
<b>Fg. 63 Part. 68</b>	17690
<b>Fg. 63 Part. 85</b>	2590
<b>Fg. 63 Part. 87</b>	1370
<b>Fg. 63 Part. 88</b>	7880
<b>Fg. 63 Part. 90</b>	5660
<b>Fg. 63 Part. 91</b>	20150
<b>Fg. 63 Part. 92</b>	2530
<b>Fg. 63 Part. 101</b>	1040
<b>Fg. 63 Part. 102</b>	13090
<b>Fg. 63 Part. 106</b>	17270

**Superficie ceduo misto ha 17.11.30 circa**

**Superficie castagneto da frutto ha 15.75.80 circa**

**Superficie complessiva ha 32.87.10**

6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*punti di ripresa fotografica (scatto: marzo-settembre 2009)*





Foto 1

Foto 2





Foto 3

Foto 4





Foto 5

Foto 6





Foto 7

Foto 8





Foto 9