

LOTTO 3 “LA CACIAIA”

POSTO IN LOC. MONTECUCCOLI, COMUNE DI BARBERINO DI MUGELLO (FI)

(DELIBERE GIUNTA REGIONALE n. 612 DEL 04.09.06 e n. 37 DEL 28.01.08)



INDICE

INQUADRAMENTO GEOGRAFICO, GEOMORFOLOGICO E TERRITORIALE pag. 2

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI ... pag. 3

FRAZIONAMENTO E SERVITÙ pag. 4

DESCRIZIONE E STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE pag. 5

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA pag. 6

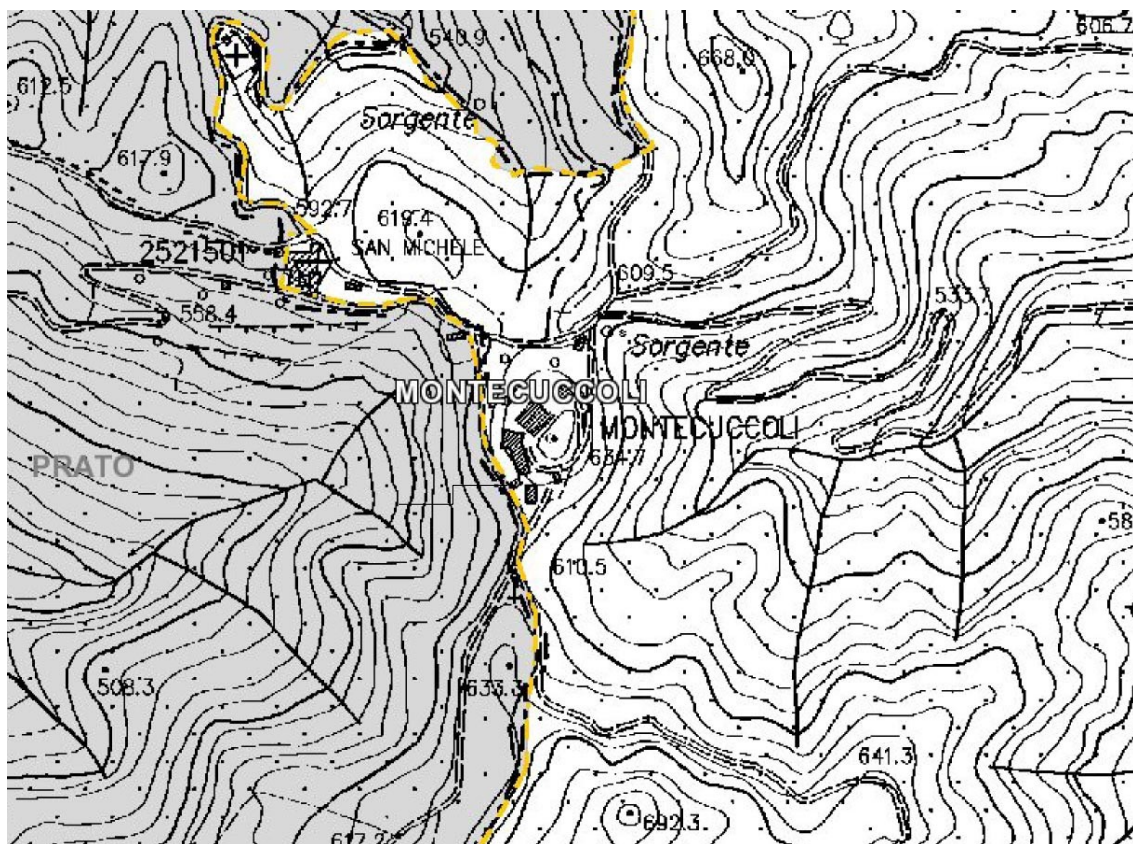
1. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO, GEOMORFOLOGICO E TERRITORIALE

Il fabbricato è ubicato in un piccolo borgo denominato Montecuccoli, nel Comune di Barberino di Mugello (FI), situato ad una quota di circa 600 m.s.l.m. sulla pendice dei monti della Calvana. E' facilmente raggiungibile sia direttamente dal paese di Barberino a cui è collegato da una strada comunale in buono stato e anche da una strada vicinale, anch'essa in buono stato di manutenzione, che si imbecca subito dopo il casello autostradale (di Barberino): in entrambi i casi la distanza è di circa 8 – 9 Km.

Montecuccoli è un piccolo borgo, in parte di proprietà regionale, costituito da una decina di edifici costruiti a semicerchio intorno ad una villa che rappresenta l'edificio più importante dell'intero agglomerato.

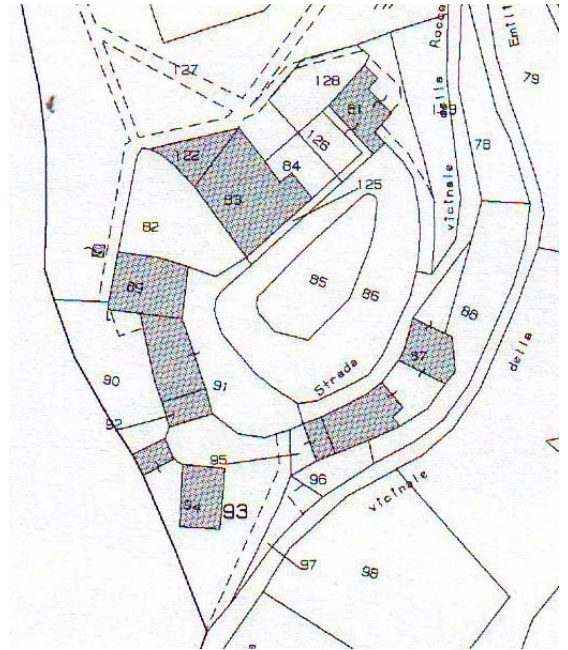
L'area intorno al borgo di Montecuccoli è caratterizzata sia da vegetazione spontanea costituita da boschi di latifoglie (principalmente castagno, carpino e roverella) che da boschi artificiali di pino nero.

Il lotto è delimitato da un lato dalla strada comunale del Colle, ed è confinante con la proprietà della Regione Toscana e con l'edificio detto "La Piaggia" di proprietà privata.



2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE, DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

L'immobile in questione risulta censito al N.C.T. del Comune di Barberino di Mugello, intestato a Partita 1, ed è rappresentato nel foglio 74 part. 93 con superficie catastale di 890 mq. Non è inserito in mappa il corpo sud del fabbricato (ex-stalletti).



Data: 09/02/2009 - Ora: 11.38.23

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/02/2009

Visura n.: 608845 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di BARBERINO DI MUGELLO (Codice: A632)
Catasto Terreni	Provincia di FIRENZE Foglio: 74 Particella: 93

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				.DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	74	93		-	ENTE URBANO	08 90		Dominicale	Agrario	Impianto meccanografico del 04/02/1970
Notifica				Partita		1				

Rilasciata da: Servizio Telematico

Il bene è ricompreso nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Barberino di Mugello, in zona definita “Area a prevalente funzione agricola” e “Parco Calvana”, identificata rispettivamente nell’art. 65 e art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Barberino di Mugello (FI), approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 15 aprile 2009 e n. 15 del 20 aprile 2009, pubblicato sul BURT del 17 giugno 2009.

L’area è interessata da “Area di protezione paesistica” di cui all’art. 29 e da “Vincolo Idrogeologico” di cui all’art. 14 delle citate NTA del RUC.

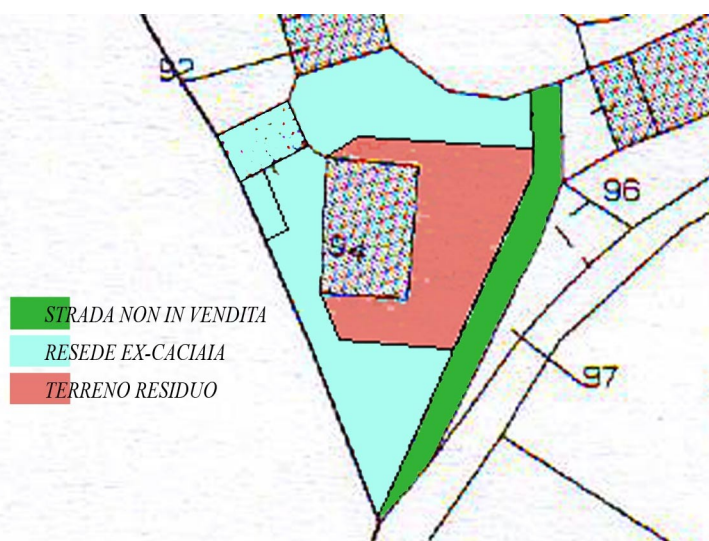
L’edificio è ricompreso nella Scheda di rilevazione del patrimonio edilizio n. SE 289.

3. FRAZIONAMENTO E SERVITÙ

La particella 93 comprende il fabbricato già denominato Caciaia ed il relativo resede che circonda un edificio di altra proprietà, dove peraltro è presente la fossa settica di quest’ultimo.

La particella 93 è confinante a nord con un fabbricato di proprietà demaniale (non in vendita), il cui accesso del piano seminterrato avviene dalla stessa particella 93.

Pertanto sarà necessario attribuire al resede in vendita le necessarie Servitù Attive e Permanenti, in riferimento all’ipotesi di frazionamento che segue:



La parte oggetto di vendita, identificata con il colore celeste, sarà quindi gravata da Servitù derivante dalla fossa settica dell’edificio 94, e Servitù per l’accesso al piano seminterrato dell’edificio 92.

Come evidenziato nello schema, la particella 93 sarà suddivisa in tre lotti distinti: la strada di colore verde dovrà rimanere a comune anche con le proprietà demaniali e quindi non verrà venduta; il rimanente residuo sarà suddiviso secondo l'esigenza funzionale. Il frazionamento sarà eseguito prima della stipula dei contratti.

4. DESCRIZIONE E STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato è adagiato sulla pendice ovest del complesso edilizio di Montecuccoli ed è accessibile da tre ingressi ubicati ai vari livelli.

L'immobile principale ha pianta rettangolare di circa mt. 8 x 6 ed è articolato su quattro piani: il piano terreno-seminterrato al livello della strada, un primo piano, con due lati interrati, ed un secondo e terzo piano fuori terra.

Il piano terreno-seminterrato è formato da tre stanze. La porta d'ingresso, prospiciente la strada pubblica, è rialzata di circa 50 cm da terra.

Il primo piano è composto da due stanze ed è collegato esternamente ad un forno e ad un corpo autonomo, anche se unito su un lato, già destinato a porcilaia, suddivisa in quattro stalletti di uguali dimensioni, caratterizzati da un basso tetto e piccole aperture.

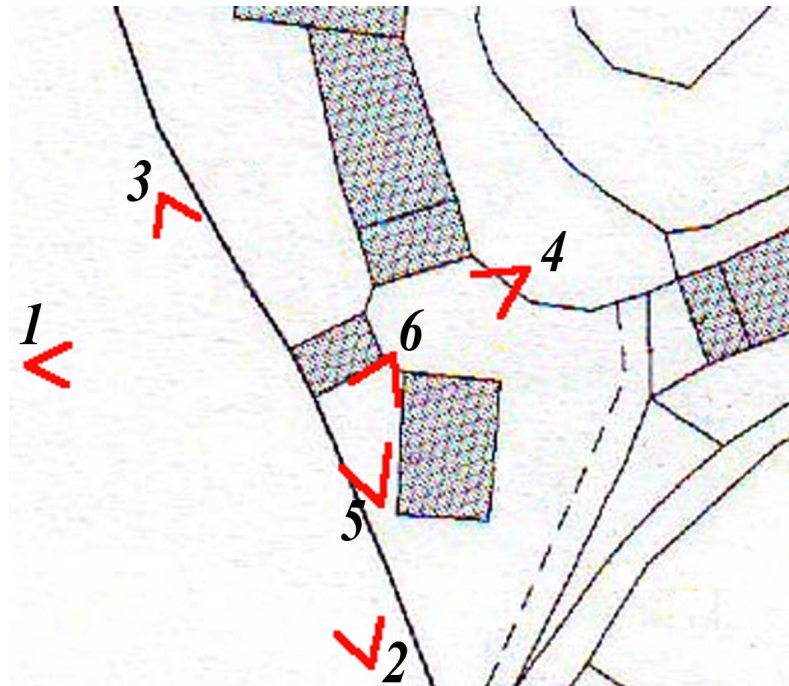
Le due stanze all'interno dell'edificio sono caratterizzate da un solaio sovrastante in pessime condizioni. Una stanza ha una rampa di scale momentaneamente inaccessibili per il collegamento al piano superiore.

Il secondo piano è accessibile dal lato est dell'edificio ed è anch'esso costituito da due stanze, dalla seconda si può accedere al sottotetto attraverso una botola.

Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura mista in cui non sono evidenti lesioni o cedimenti strutturali, gli orizzontamenti (solai e copertura) sono in legno ed in pessime condizioni conservative.

Non sono presenti gli infissi, né interni, né esterni; non sono presenti impianti e non vi sono allacciamenti alle reti elettrica e idrica.

5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



punti di ripresa fotografica (scatto: novembre 2009)



Foto 1



Foto 2

Foto 3





Foto 4

Foto 5





Foto 6