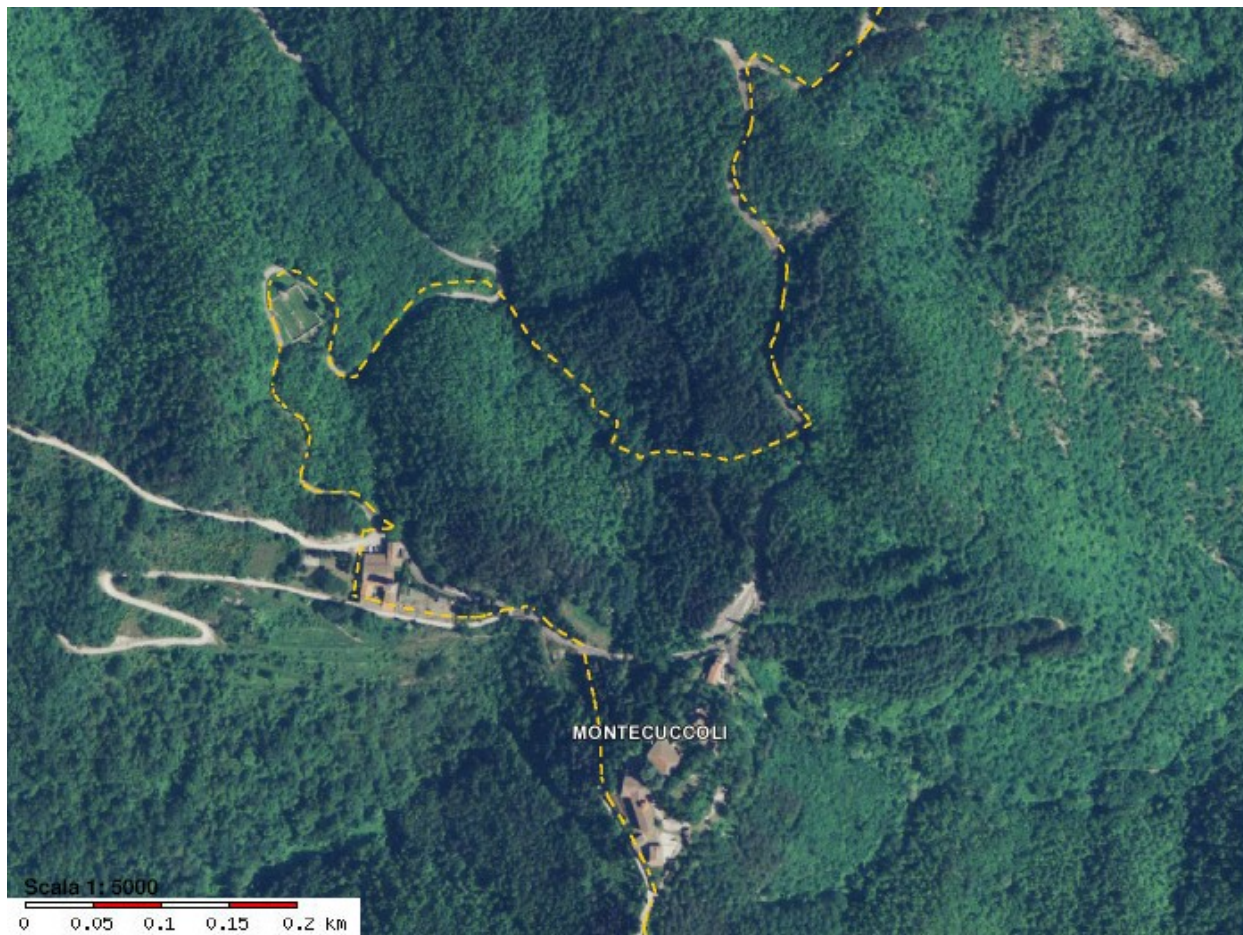


LOTTO 5 “LA RASA”

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

PREMESSA	pag. 2
INQUADRAMENTO GEOGRAFICO, GEOMORFOLOGICO E TERRITORIALE	pag. 4
IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI ...	pag. 4
SERVITÙ	pag. 5
DESCRIZIONE E STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 5
TERRENI AGGREGATI	pag. 6
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	pag. 7

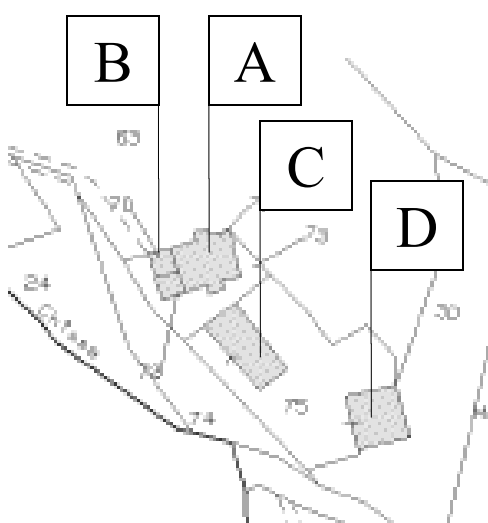
PREMESSA

Gli edifici oggetto della presente relazione sono attualmente completamente demoliti, di conseguenza la possibilità di ricostruzione è subordinata alla presenza di documentazione che asseveri la consistenza planimetrica e altimetrica dei manufatti.

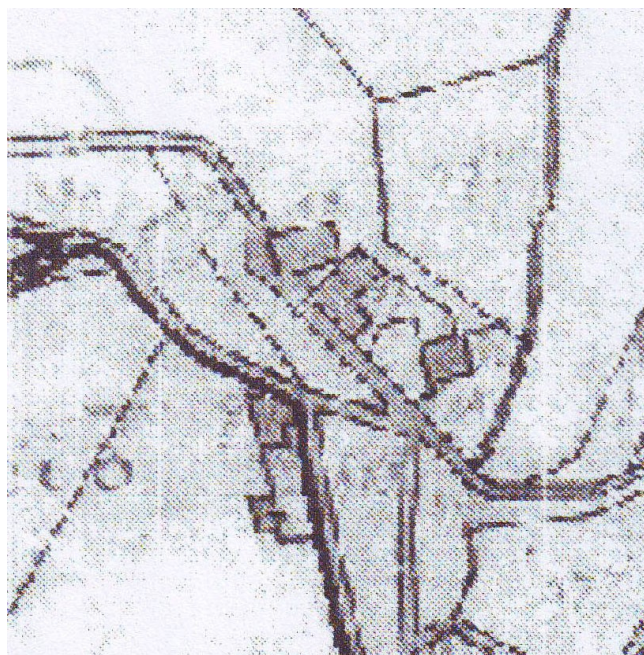
La consistenza planimetrica è facilmente individuabile dalle planimetrie catastali e probabilmente dalle murature di fondazioni che possano essere ritrovate da un apposito scavo; per quanto all'altezza degli edifici è stata ritrovata una foto datata "Agosto 1941", dove è chiara la presenza del complesso immobiliare fra gli edifici di Montecuccoli e il complesso ecclesiastico di S. Michele.

L'immagine fotografica evidenzia la presenza di un edificio più alto, con due piani fuori terra, probabilmente l'edificio residenziale (di seguito identificato con la lettera A); a lato destro è presente un corpo di fabbrica ad un piano, chiaramente un annesso agricolo (lettera B); a sinistra è visibile il corpo adiacente all'edificio principale, la cui parte retrostante è identificata al catasto come "forno" (particelle 70), presumibilmente con un solo piano fuori terra.

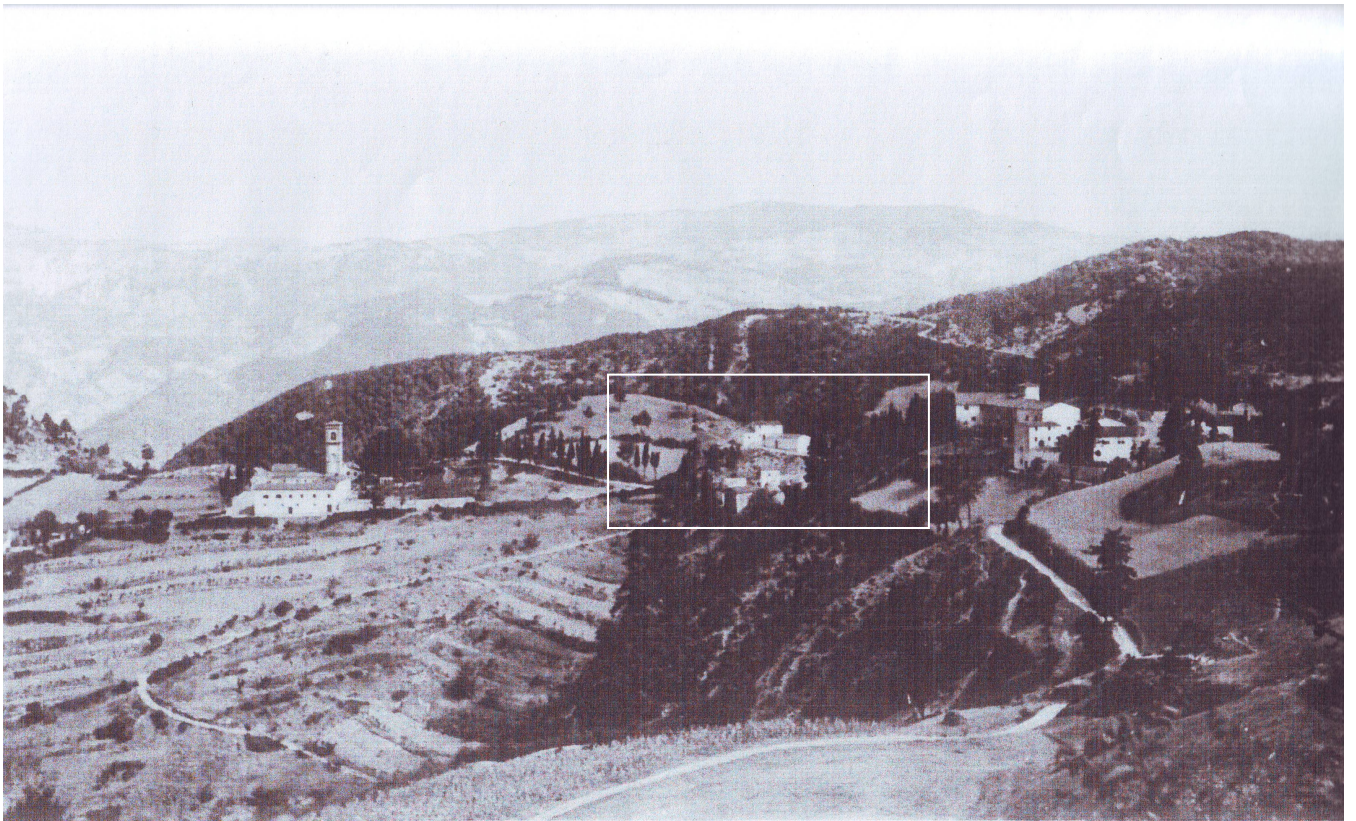
Il corpo di fabbrica più ad est, chiaramente individuato nella planimetria catastale attuale e nel Catasto Leopoldino, non è però visibile nelle foto storica in quanto coperto dalla vegetazione; si suppone che fosse un ennesimo annesso agricolo e pertanto viene valutato come un edificio a un piano.



estratto catastale attuale (foglio 74)



estratto Catasto Leopoldino



Agosto 1941 - Montecuccoli -

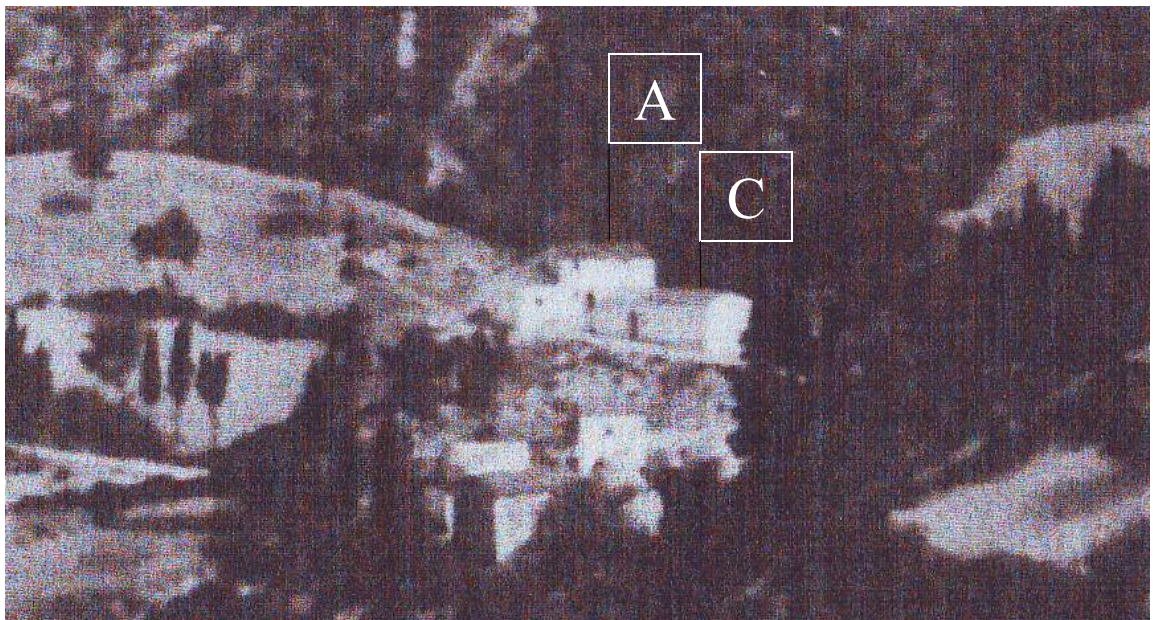
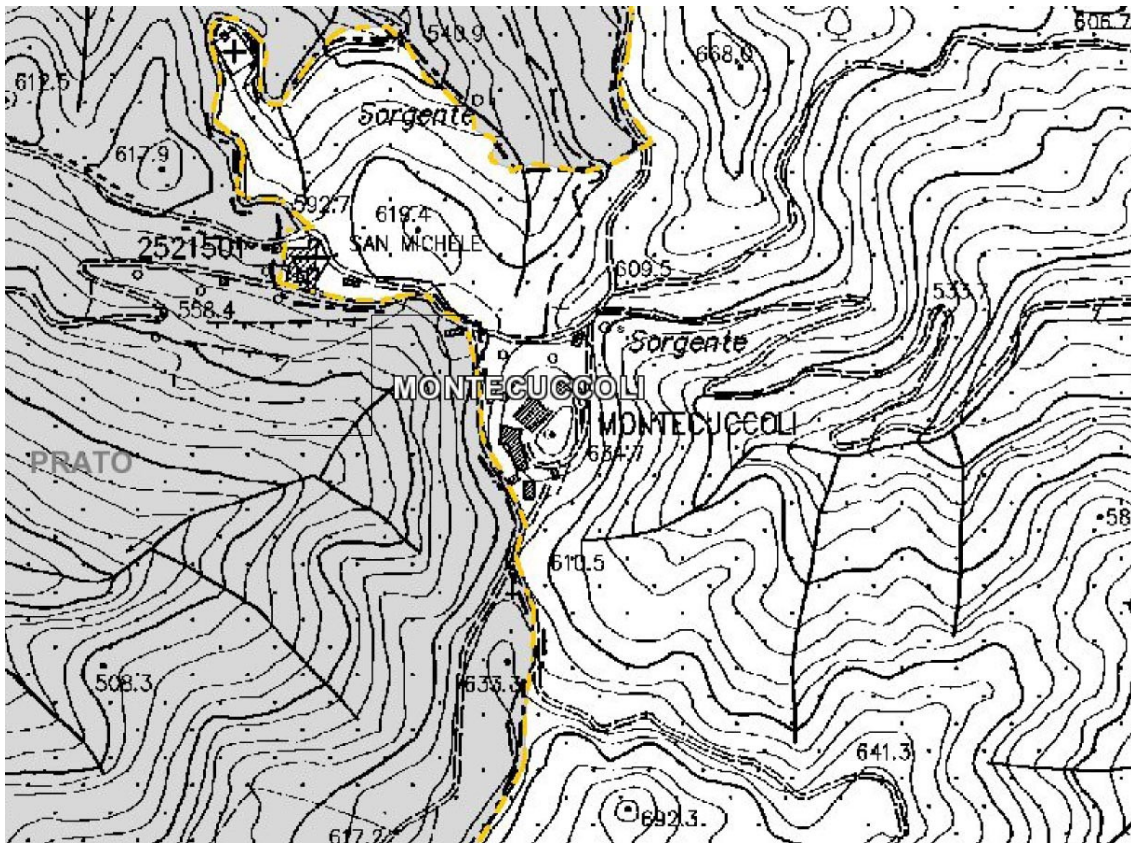


foto ritrovata datata 1941

1. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO, GEOMORFOLOGICO E TERRITORIALE

Il fabbricato era ubicato fra i borghi di Montecuccoli e la chiesa di San Michele, nel Comune di Barberino di Mugello (FI), ad una quota di circa 600 m.s.l.m. sulla pendice dei monti della Calvana. L'area è facilmente raggiungibile sia direttamente dal paese di Barberino a cui è collegato da una strada comunale in buono stato sia 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.

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



2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE, DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

Gli immobili in questione risultano censiti al N.C.T. del Comune di Barberino di Mugello, intestati alla Regione Toscana CF 01386030488 e così rappresentati:

- fg. 74 part. 70 della superficie catastale di mq 16;
- fg. 74 part. 71 della superficie catastale di mq 84;
- fg. 74 part. 72 della superficie catastale di mq 16;
- fg. 74 part. 75 della superficie catastale di mq 620;

fig. 74 part. 73 della superficie catastale di mq 120 (corte).



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, da “Vincolo paesaggistico e ambientale” di cui all’art. 13 e da “Vincolo Idrogeologico” di cui all’art. 14 delle citate NTA del RUC.

3. SERVITU'

Non risultano essere costituite Servitù attive o passive, provvisorie o permanenti.

4. DESCRIZIONE E STATO DELL'IMMOBILE

Come detto nella premessa, della struttura originaria del complesso edilizio non è rimasto niente, pertanto è difficile risalire all’esatta superficie coperta.

Dai dati planimetrici catastali raccolti, si presumono le seguenti superfici utili lorde (S.U.L.):

- A. edificio principale: mq 150,00 circa
- B. forno: mq 29,00 circa
- C. annesso: mq 82,20 circa
- D. annesso: mq 76,50 circa

per una S.U.L. totale di mq **338** circa

5. TERRENI AGGREGATI

Si propone di includere al lotto in questione anche i terreni circostanti individuati catastalmente al N.C.T. di Barberino di M.Ilo nel foglio di mappa n. 74, alle seguenti particelle:

n. 74	sup.	mq	300	n. 45	mq	6.710
n. 64	parte*	mq	10.480	n. 44	mq	4.860
n. 63		mq	4.830	n. 36	mq	17.020
n. 62		mq	740	n. 30	mq	780
n. 46		mq	2.120	n. 24	mq	440

per una superficie totale di mq **48.280**

* parte della particella è costituita da un piazzale funzionale alla gestione del complesso forestale che verrà frazionato ed escluso dalla vendita.

Tali terreni risultano intestati alla Regione Toscana (C. F. 01386030488).

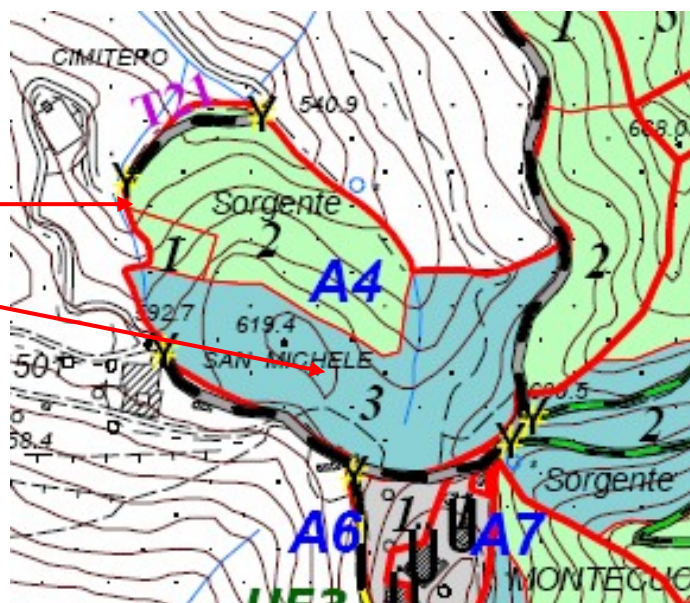
L'appezzamento può essere diviso in due tipologie vegetazionali: ceduo misto

e fustaia di conifere.

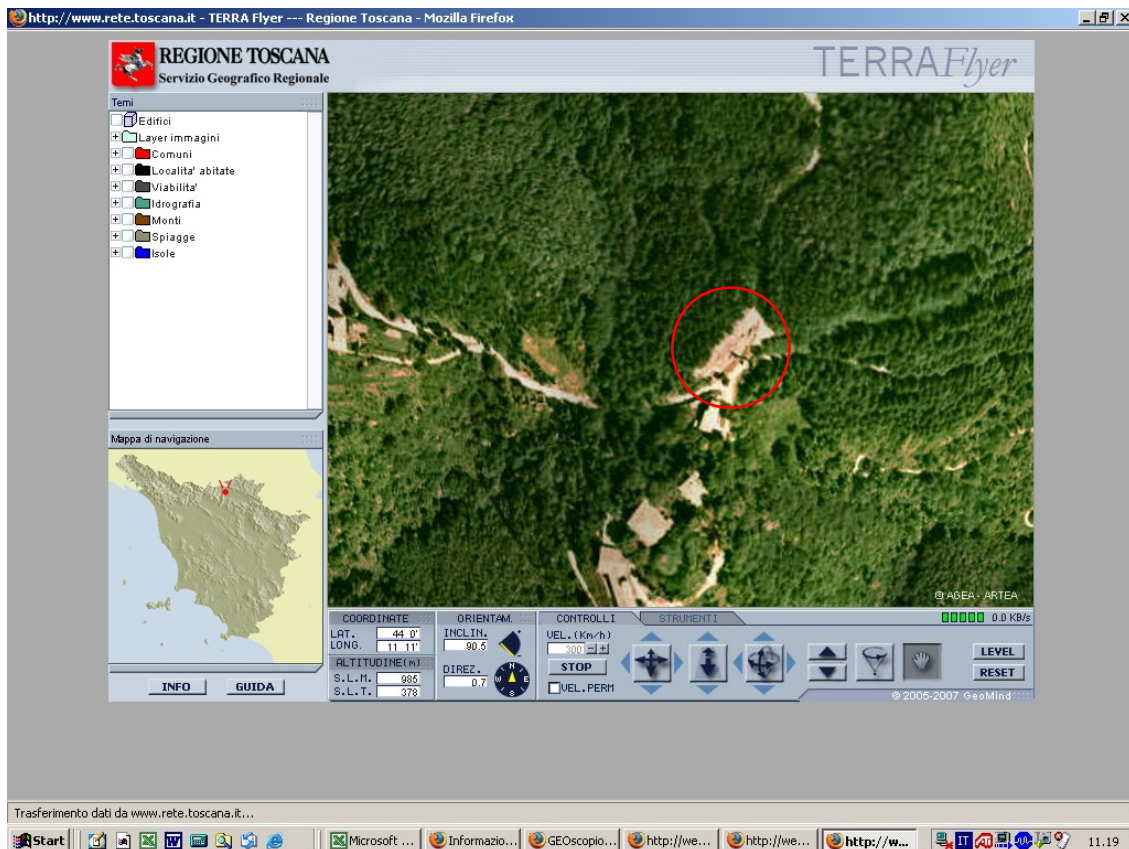
Il ceduo (superficie 2.22.30 ha) è costituito principalmente da castagno con carpino, cerro, roverella e piante sparse di pino marittimo. Le matricine sono di castagno carpino e querce.

La fustaia (superficie 2.90.00 ha) è

composta da un rimboschimento di douglasia e pino nero a densità d'impianto. La mescolanza tra le conifere è per gruppi e lo sviluppo è disforme: nella porzione più a est le piante presentano accrescimenti maggiori, mentre sul poggio di S. Michele, dove prevale il pino, il soprassuolo è più rado e meno sviluppato. Nell'impluvio centrale sono presenti in prevalenza latifoglie



6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Piazzale della particella 63 foglio 74 da scorporare



Immagini fotografiche del sito dove sorgeva il complesso immobiliare

