

IMMOBILE “CÀ QUERCETO - lotto 5”

Comune di Ozzano dell'Emilia – Località Tolara – via Sant'Andrea n. 55

(Coordinate Geografiche E 11.475984 – N 44.439473)



TIPOLOGIA IMMOBILE

Edificio collabente – ex complesso rurale – con relativa corte pertinenziale con accesso diretto su via Sant'Andrea.

Lotto di mq. 7.242 circa (misurazione del Fg.34 Mappale 48 comprensiva del sedime degli edifici), costituito da:

un corpo di fabbrica principale, comprendente abitazione e stalla, una piccola costruzione pro servizi e corte, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ozzano dell'Emilia al:

- Foglio 34, mappale 48 sub 3-4-5, cat. F/2, piano T-1;
- Foglio 34, mappale 48 sub 8, cat. F/1, area urbana di mq.6864.

DESCRIZIONE ANALITICA

Il complesso rurale della Cà Querceto (foto 1), con relativa corte pertinenziale, è sito nella prima campagna pedecollinare di Ozzano dell'Emilia.

E' costituito da un fabbricato colonico (foto 2-3-4), due stalle con porticato (foto 4) e una casella a portico (foto 5).

Il fabbricato, ex abitazione del colono, è composto da:

- cucina, tinello ricavato nel sottoscala, camera, camerone attrezzi e loggia, al piano terra;
- quattro camere e due camerine sottotetto (di cui una soffittata) ed un granaio al piano primo;
- un vano di cantina al seminterrato;

Le due stalle, una del tipo doppio con capacità di 12 capi e l'altra del tipo semplice, della capacità di 7 capi, sono entrambe con porticato antistante e sovrastante fienile.

La casella, con portico a tutt'altezza, è chiusa da tre lati e con due luci.

ABITABILITÀ

Gli immobili sono privi del certificato di abitabilità

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Prot. 02949-099127-2011 del 28/11/2011, valido fino al 28/11/2021.

SUPERFICIE COMMERCIALE

totale superficie commerciale complessiva (abitazione + casella) circa mq 692
totale superficie area urbana circa mq 6.864

DATI CATASTALI

Immobile	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Rendita Catastale	Superficie catastale
Unità collabente	34	48	3	F/2	=	=
Unità collabente- fabbricato colonico/stalla	34	48	4	F/2	=	=
Unità collabente – casella pro servizi	34	48	5	F/2	=	=
area urbana	34	48	8	F/1	=	6864

NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI

3 + area urbana

DATA DI COSTRUZIONE

Il complesso immobiliare è sorto come edificio strumentale all'attività agricola presumibilmente ad inizio 1900 e comunque era già presente nell'atto di acquisto dall'Opera Pia dei Poveri Vergognosi del 1965 rep.891.

Non sono stati rinvenuti precedenti edilizi. Trattandosi di immobile accatastato in cat. F/2 (collabente) non necessita di conformità catastale.

STATO MANUTENTIVO

Gli immobili si presentano come ruderi avvolti da fitta vegetazione (foto 6): la casa colonica è parzialmente diroccata sul fronte interno, verso il fienile adiacente, che invece è raso al suolo; la casella, in posizione distaccata dal resto, è anch'essa ricoperta di vegetazione e priva di copertura (foto 5).

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono liberi da persone.

VINCOLI STORICO-ARTISTICI

Gli immobili non presentano requisiti di interesse storico-artistico ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs. 42/2004 (nota Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici Emilia-Romagna 30/08/2005 prot.n.11.551).

Con la medesima nota è stata segnalata la presenza di ritrovamenti archeologici in superficie, localizzati a circa 100 metri a sud est della casa colonica in questione; viene dunque richiesto di preavvertire la Soprintendenza competente in caso di ristrutturazioni dell'edificio che implicino significative movimentazioni di terra.

La corte colonica è soggetta alla tutela delle risorse paesaggistiche ed ambientali in quanto facente parte del complesso provinciale del Parco dei Gessi Bolognesi e Calanchi dell'Abadessa, al limite del sistema collinare.

INFORMAZIONI TERRITORIALI

Zona inserita nel Piano Strutturale Comunale e nel Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Ozzano dell'Emilia nella categoria "Ambiti del territorio urbanizzabile" e specificatamente nell'Ambito potenziale per nuovi insediamenti specialistici (ASP) fra i comparti di espansione dell'ambito specializzato per attività di ricerca e didattica universitaria a conferma di previsioni vigenti. Inoltre è soggetta alla tutela delle risorse paesaggistiche ed ambientali in quanto facente parte del nodo complesso provinciale del Parco dei Gessi Bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa al limite del sistema collinare ed è quindi sottoposta al Piano del parco zona pre-parco.

Il Comune di Ozzano Emilia, con delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 27/02/2013 ha approvato la variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), in vigore dal 27 marzo 2013 (pubblicazione dell'avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna 27 marzo 2013 n. 76), in conseguenza della quale è stato modificato l'art.4.5.2 del RUE, con ammissione di interventi di recupero sugli edifici esistenti da parte di privati, anche in assenza di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

PREZZO BASE ASTA

€ 434.000,00

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

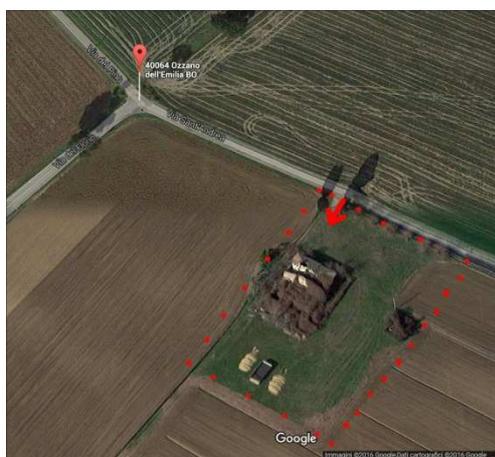


Foto 1



Foto 2



Foto 3



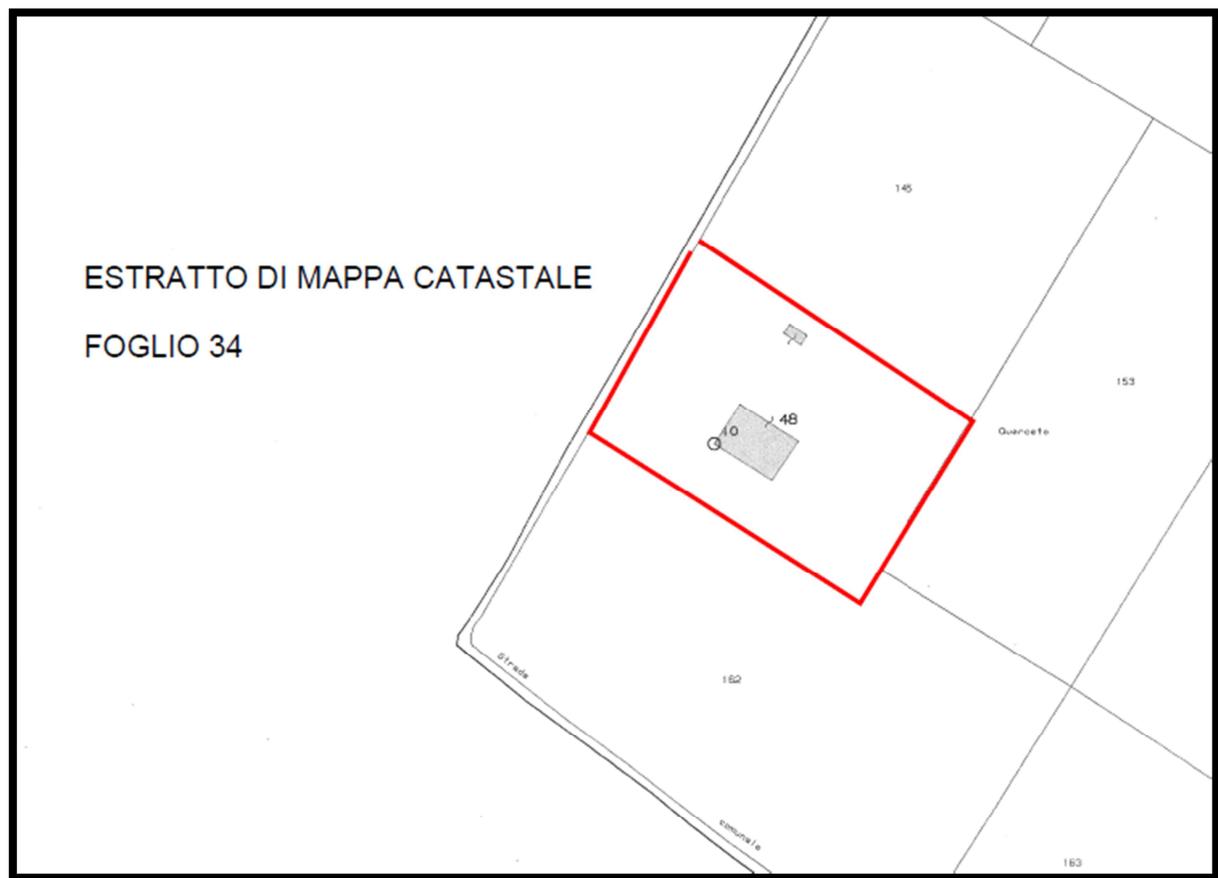
Foto 4



Foto 5



Foto 6



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE FOGLIO 34



N=4922700

E=1696800

Particella: 48

RILASCIATO IL 28/11/2011
VALIDO FINO AL 28/11/2021

Pagina 1 di 3

02949-099127-2011

ATTESTATO
NUMERO



DATI DELL'IMMOBILE

- » Comune: G205 OZZANO DELL'EMILIA (BO)
- » Indirizzo: VIA SANT'ANDREA N.55
- » Piano-Interno:
- » Foglio-Particella-Sub: (34-48-4)
- » Proprietario: -vedi foglio 3-
- » Destinazione d'uso: E1 - Abitazioni civili e rurali a residenza a carattere continuativo

DATI GENERALI

- » Zona Climatica: E
- » Gradi Giorno: 2252,00
- » Volume lordo riscaldato: 0,00 m³
- » Superficie utile riscaldata: 0,00 m²
- » Superficie disperdente: 0,00 m²
- » Rapporto S/V: Non determinabile

CLASSE ENERGETICA



INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

INDICE	VALORE (kWh/m ² /anno)		LIMITE (kWh/m ² /anno)	
TOTALE (EP _{inv} + EP _{est} + EP _{acs} + EP _{ill})	EP _{tot}	Non determinabile	EP _{tot-lim}	0,00
CLIMATIZZAZIONE INVERNALE	EP _{inv}	Non determinabile	EP _{inv-lim}	0,00
PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA	EP _{acs}	Non determinabile	EP _{acs-lim}	0,00
CLIMATIZZAZIONE ESTIVA (non calcolata)	EP _{est}	0,00	EP _{est-lim}	0,00
ILLUMINAZIONE (non calcolata)	EP _{ill}	0,00	EP _{ill-lim}	0,00

EVENTUALI INTERVENTI MIGLIORATIVI DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTI

TIPO INTERVENTI	STIMA RITORNO INVESTIMENTO (ANNI)	ENERGIA PRIMARIA RISPARMIATA (kWh/m ² /anno)	EMISSIONI CO2 RISPARMIATE (Kg/anno)
Nessuno	-	-	-

SOGGETTO CERTIFICATORE

02949 ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITÀ DI BOLOGNA

Timbro e Firma(1)

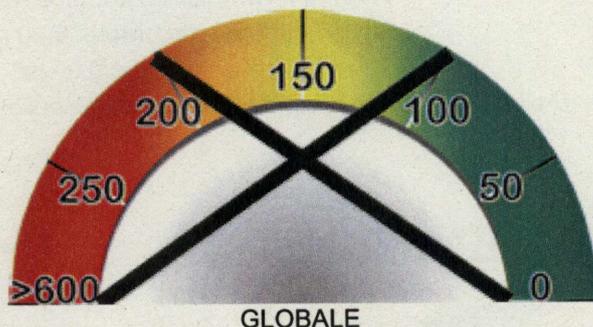
TECNICI PREPOSTI

02610 PER.IND. GIORGIO MORARA

Timbro e Firma(2)

- (1) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte del Soggetto Certificatore è apposta per:
- conformità del presente attestato alle disposizioni di cui agli Allegati 6,7,8 e 9 della D.A.L. 156/2008
 - asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato
 - dichiarazione della esistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008
- (2) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte dei soggetti preposti alla determinazione della prestazione energetica è apposta per:
- asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato
 - dichiarazione della esistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008

GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI



RISCALDAMENTO



ACQUA CALDA



RAFFRESCAMENTO



ILLUMINAZIONE

RILASCIATO IL 28/11/2011
VALIDO FINO AL 28/11/2021

Pagina 2 di 3

DATI DI BASE

- » **Metodologia di Calcolo Utilizzata:**
Metodologia di calcolo da rilievo sull'edificio esistente (per analogia costruttiva e metodo di calcolo analitico (all.8 punto 2.2 lett.b e 3.2 lett.a))
- » **Origine Dati:** Planimetria catastale
- » **Software di calcolo utilizzato:** EC601 V7-9.1 T(23/07/2009) N. 2

FABBISOGNI SPECIFICI DI ENERGIA

- » **Involucro Edilizio (reg.Inv.):** 61143,05 kWh/anno
- » **Involucro Edilizio (reg.Est.):** 0,00 kWh/anno
- » **Classe di Prestazione Involucro Edilizio:**
0,00 kWh/ m²/anno Classe non determinabile
- » **Contributo Energetico Specifico da Fonti Rinnovabili:**
0,00 kWh/anno
- » **Produzione di Acs:** 1113,33 kWh/anno
- » **Illuminazione:** 0,00 kWh/anno

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTI

- » **Tipologia Edilizia:** Costruzione isolata - Villetta mono/bi/plurifamiliare
- » **Caratteristiche Involucro Edilizio:** Muratura portante
 - **Chiusure verticale opache:** Muratura in mattoni pieni o semipieni / 1,77 W/m²K - Media 1,65 W/m²K
 - **Chiusure di copertura opache:** Tetto in legno / 1,80 W/m²K - Media 1,80 W/m²K
 - **Chiusure di basamento:** Solaio in laterocemento / 2,00 W/m²K - Media 1,89 W/m²K
 - **Chiusure trasparenti:** Legno+ vetro singolo / 2,75 W/m²K - Media 2,75 W/m²K
- » **Sistema di controllo e regolazione (BACS):**
- » **Altri Dispositivi e Usi Energetici:** NESSUNO

02949-099127-2011

ATTESTATO
NUMERO

SOGGETTO CERTIFICATORE

02949 ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITÀ DI BOLOGNA



Timbro e Firma⁽¹⁾

(1) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte del Soggetto Certificatore è apposta per:
- conformità del presente attestato alle disposizioni di cui agli Allegati 6, 7, 8 e 9 della D.A.L. 156/2008
- asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato
- dichiarazione della esistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008

