

IMMOBILE “CASTEL DI CASIO - lotto 8”

Comune di Castel di Casio – Località Castrola – via della Pieve, 7

(Coordinate Geografiche E 11.038000 – N 44.164115)



TIPOLOGIA IMMOBILE

Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato ad uso abitativo con annessi appezzamenti di terreni agricoli incolti, localizzati sia in zone prossime al fabbricato che in altre aree più lontane (foto 13-14-15).

La costruzione del fabbricato in vendita ebbe inizio anteriormente all'1 settembre 1967. Esso è presente in planimetrie del Catasto Urbano sin dal 10/01/1940. Con provvedimenti n. 151 del 19/02/1964 e n. 185 del 29/05/1965 del Comune di Castel di Casio, l'edificio è stato oggetto di permesso di costruire per ampliamento e sopraelevazione dello stesso (foto 1-3).

Successivamente, l'edificio è stato oggetto di sanatoria di abusi minori ai sensi dell'art. 6.9.6 del RUE con cambio di destinazione d'uso di locali n. 679/2012 del 09/03/2012, con conseguente variazione catastale dell'11/05/2012 prot. n. BO0116204.

DESCRIZIONE ANALITICA

Il fabbricato è suddiviso nelle seguenti tre unità immobiliari:

1) abitazione (sub. 7) composta da:

- piano seminterrato, comprendente una tavernetta-dispensa (foto 12) e cantina (entrambe con accesso diretto dall'esterno), un servizio igienico e un ripostiglio;
- intero piano terra comprendente un ampio soggiorno (foto 7), salotto (foto 5), 3 camere (foto 8), cucina (foto 4), doppi servizi (foto 9) e disimpegni vari, oltre a due terrazze; dal P.T. mediante scala retrattile si accede ad un sottotetto non abitabile;
- piano 1° comprendente 4 camere (foto 8-10) e un bagno (foto 11), nonché due terrazze;

2) un'autorimessa (sub. 5) al piano seminterrato, per una superficie commerciale di mq.31 circa;

3) un'altra autorimessa (sub. 8) con locale accessorio al piano seminterrato, per una superficie commerciale di mq.34 circa.

Il fabbricato è una costruzione in muratura a più teste con solai in latero-cemento, intonacata e tinteggiata o rivestita in pietra; struttura della copertura in travetti prefabbricati e tavelloni, con manto in tegole marsigliesi; elevata 3 piani fuori terra anche se, per la particolare conformazione del terreno, il piano base può considerarsi seminterrato avendo un lato contro terra, verso la via Pieve.

ABITABILITÀ'

L'edificio è privo di certificato di abitabilità

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Prot. 02949-076524-2012 del 10/09/2012: non determinabile per distacco centrale termica dall'impianto termico

SUPERFICIE COMMERCIALE

totale superficie commerciale mq 395 circa (abitazione e relativa pertinenza) oltre le autorimesse di mq.65 circa.

totale superficie terreni agricoli mq 19.760 (Ha 01.97.60 ha) circa

DATI CATASTALI - CATASTO FABBRICATI

| Immobile | Foglio | Mappale | Subalterno | Categoria | Rendita Catastale | Consistenza catastale |
|-------------|--------|---------|------------|-----------|-------------------|-----------------------|
| Abitazione | 17 | 287 | 7 | A/3 | € 1347,95 | 18 vani |
| Autorimessa | 17 | 287 | 5 | C/6 | € 81,65 | 31 |
| Autorimessa | 17 | 287 | 8 | C/6 | € 75,51 | 34 |

DATI CATASTALI - CATASTO TERRENI

| Soggetto individuato | | ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITA' DI BOLOGNA con sede in BOLOGNA C.F.: 80007010376 | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------|---|-----|---------------------|----------------|---|----------------|-----|--------|------------------------|-------------------------|--|----------------|
| 1. Immobili siti nel Comune di CASTEL DI CASIO(Codice B969) - Catasto dei Terreni | | | | | | | | | | | | | |
| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | | Superficie(m²) | | Deduz. | Reddito | | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| | | | | | | | ha | are | ca | Dominicale | Agrario | | |
| 1 | 9 | 41 | - | | BOSCO CEDUO | 2 | 28 | 98 | | Euro 1,95 L. 3.767 | Euro 0,90 L. 1.739 | Impianto meccanografico del 31/05/1969 | |
| 2 | 17 | 229 | - | | BOSCO CEDUO | 1 | 08 | 80 | | Euro 0,91 L. 1.760 | Euro 0,27 L. 528 | Tabella di variazione del 29/03/1980 n. 12280 in atti dal 10/12/1980 | |
| 3 | 17 | 248 | - | | SEMINAT IVO | 2 | 05 | 00 | | Euro 0,65 L. 1.250 | Euro 1,81 L. 3.500 | Impianto meccanografico del 31/05/1969 | |
| 4 | 17 | 249 | - | | SEMINAT IVO | 2 | 72 | 00 | | Euro 9,30 L. 18.000 | Euro 26,03 L. 50.400 | Impianto meccanografico del 31/05/1969 | |
| 5 | 17 | 294 | - | | SEMIN ARBOR | 2 | 13 | 84 | | Euro 1,79 L. 3.460 | Euro 5,00 L. 9.688 | Impianto meccanografico del 31/05/1969 | |
| 6 | 17 | 307 | - | | SEMINAT IVO | 2 | 05 | 20 | | Euro 0,67 L. 1.300 | Euro 1,88 L. 3.640 | Impianto meccanografico del 31/05/1969 | |
| 7 | 17 | 308 | - | | SEMINAT IVO | 2 | 25 | 40 | | Euro 3,28 L. 6.350 | Euro 9,18 L. 17.780 | TIPO MAPPALE del 27/08/1997 n. 96.519/1993 in atti dal 29/08/1998 | |
| 8 | 17 | 310 | - | | SEMINAT IVO | 2 | 25 | 88 | | Euro 3,34 L. 6.470 | Euro 9,36 L. 18.116 | Impianto meccanografico del 31/05/1969 | |
| 9 | 17 | 312 | - | | SEMINAT IVO | 2 | 12 | 50 | | Euro 1,61 L. 3.125 | Euro 4,52 L. 8.750 | Tabella di variazione del 29/03/1980 n. 12280 in atti dal 10/12/1980 | |
| Totale: Superficie 01.97.60 Redditi: Dominicale Euro 23,50 Agrario Euro 58,95 | | | | | | | | | | | | | |

DATA DI COSTRUZIONE

Presumibilmente 1940

STATO MANUTENTIVO

Nel 1998 l'Università ha provveduto ad eseguire interventi di manutenzione straordinaria al fine di eliminare infiltrazioni di acqua piovana dal coperto, ma attualmente l'edificio si trova in scarso stato di manutenzione.

All'interno dell'abitazione, in generale, da un punto di vista igienico-sanitario, tutti i locali sono sufficientemente luminosi, arieggiati e disimpegnati; le finiture risalgono agli anni della ristrutturazione: pavimenti e rivestimenti di bagni e cucine prevalentemente in ceramica, sanitari di tipo corrente, porte e finestre in legno con vetro semplice e avvolgibili in legno.

Anche se non a norma o in cattivo stato, esiste l'impianto elettrico (sottotraccia), idrico-sanitario e telefonico; il riscaldamento è a termosifoni non a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero da persone

ASSENZA VINCOLI STORICO-ARTISTICI

Come da nota del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia-Romagna 28/11/2003 prot. 9182, l'immobile non presenta i requisiti di interesse storico e architettonico.

INFORMAZIONI TERRITORIALI

L'immobile è ubicato in località Castrola, a circa 4 Km. dal centro del Comune di Castel di Casio e a circa m. 150 dalla strada provinciale 23, che costeggia il fiume Limentra.

Negli elaborati del PSC prodotti dal Comune di Castel di Casio, l'edificio in esame è inserito nell'ambito territoriale RURALE (TR), in particolare – come si evince dalla tavola 1 del RUE – nell'ambito TR1 "Territorio Agricolo" ed è soggetto a vincolo di tutela e pertinenza fluviale essendo all'interno della fascia di rispetto fluviale (150 m) del fiume Limentra, per cui ogni intervento edilizio necessita anche del benestare della Soprintendenza Provinciale.

Si riportano solo gli articoli 4.6.4 e 4.6.5 del RUE del Comune di Castel di Casio a titolo informativo in merito alle potenzialità dell'immobile:

Art. 4.6.4 Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli

1. In tutti gli edifici esistenti, non soggetti a tutela in quanto non riconosciuti di interesse storico sono ammessi gli interventi edilizi: MO, MS, RC, RE, D, AM e DR.

2. Gli interventi dovranno essere eseguiti secondo tipologie e con materiali tradizionali secondo quanto specificato all'art. 4.7.2.

3. Per gli edifici esistenti è ammesso inoltre l'intervento di cambio d'uso CD per le destinazioni d'uso specificate nella tabella che segue in relazione alla destinazione d'uso in atto:

4. ...5,6,7,8.....

9. Interventi di ampliamento (AM).

Oltre alle possibilità di intervento di cui ai commi precedenti, per le sole Unità Edilizie esistenti alla data del 26.11.2002, aventi destinazione abitativa, sono ammessi interventi di ampliamento ai fini di realizzare una Sc (Superficie

complessiva) massima pari a mq. 50 per ogni unità immobiliare (UI) costituente l'Ue, finalizzata alla dotazione di servizi carenti, al miglioramento dell'abitabilità in genere, dotazione di servizi, realizzazione di locali per impiantistica atta alla riduzione del consumo energetico ed al consolidamento antisismico.

Per le Unità Edilizie esistenti alla data del 26.11.2002 con le caratteristiche definite al punto B della tabella di cui al precedente comma 3, sono ammessi interventi di ampliamento (AM) al fine di realizzare un'unica unità immobiliare ad uso residenziale della Sc massima di mq. 180;

10. Nel caso di familiare con disabilità certificata, è sempre ammesso il recupero a fini residenziali per la realizzazione di un alloggio accessibile, attraverso la trasformazione di Sa in Su oppure con l'applicazione di quanto ammesso al titolo III della L.R. 6/2009, anche in deroga ai limiti temporali di applicazione della legge stessa. Non è ammessa la trasformazione di capannoni agricoli, con la sola esclusione degli edifici di cui alla lettera b) della tabella di quest'articolo.

11. Nei casi sotto riportati è consentita la demolizione con la successiva ricostruzione in area diversa da quella di sedime, purché non soggetta ad altri vincoli di inedificabilità e ricadente nella stessa proprietà e nelle immediate adiacenze del fabbricato da spostare, alle seguenti condizioni:

- Il fabbricato sia compreso in area di rispetto stradale secondo la vigente normativa (D. Lgs 30/04/1992 n. 285 e s.m.i.) e relativo Regolamento di attuazione D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e s.m.i., per gli ambiti esterni al perimetro del Centro Abitato;

- Il fabbricato sia distante meno di 3,00 m. dalle strade vicinali, comunali e provinciali.

- Il fabbricato sia compreso in area di rispetto delle ferrovie e degli elettrodotti secondo la vigente normativa;

- Il fabbricato sia collocato in area non adeguata all'edificazione per problemi geologici e/o sismici.

PREZZO BASE ASTA

€ 153.000

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (NB: allo stato attuale l'immobile è quasi interamente privo di arredi)



FOTO 1 (vista ingresso pedonale da via Pieve)



FOTO 2 (vista prospetto verso S-O)



FOTO3 (vista prospetto verso S-E)



FOTO PANORAMICA VERSO SUD-EST (MAPPALI 307-308)



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13 (MAPPALE 41)



FOTO 14 (MAPPALE 41)



FOTO 15 (MAPPALE 41)



528

MODULARIO
F. rig. rend. 487

175

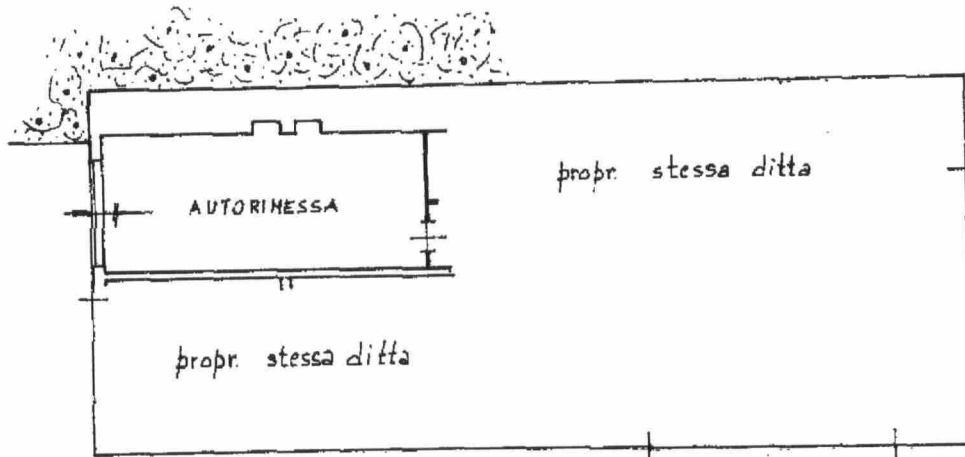


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

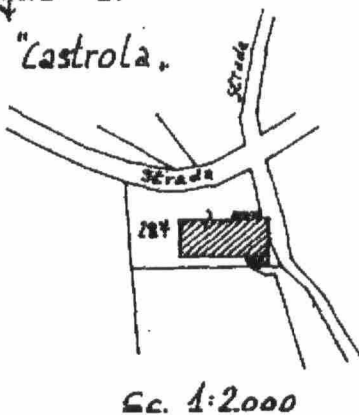
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di CASTEL DI CASIO via Pieve (Castrola) civ. ---



PIANO SEMINTERRATO h:280

Foglio 17
"Castrola."



C 6782 - 5 OTT. 1993

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Ultima situazione di in Ctti
Denuncia di variazione
Data presentazione: 05/10/1993 - Data: 04/06/2009 - n. BO0147152 - Richiedente: CAPITANI
Tot. schede An. Formate di mcq.: A4 (208 n. 27) n. 17
F. 17

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo cognome e nome)
PIZZARINI ROBERTO
di CASTEL DI CASIO
della provincia di BOLOGNA l. n. 268 f. l.



RISERVATO ALL'UFFICIO

| | |
|--------------|-----|
| SOTTOSCRISCE | |
| Scheda | |
| F. APP. | SUB |

Catasto dei fabbricati - Situazione al 04/06/2009 - Comune di CASTEL DI CASIO (B969) - < Foglio: 17 Particella: 287 - Subalterno 5 >
LOCALITA' PIEVE POGGIO piano: S1;

Dichiarazione protocollo n. BO0116204 del 11/05/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castel Di Casio

Pieve

civ. 7

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bologna**

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 17

Particella: 287

Subalterno: 7

Compilata da:
Miraglia Andrea

Iscritto all'albo:
Perito Edile Dipendente Pubbl:

Prov.

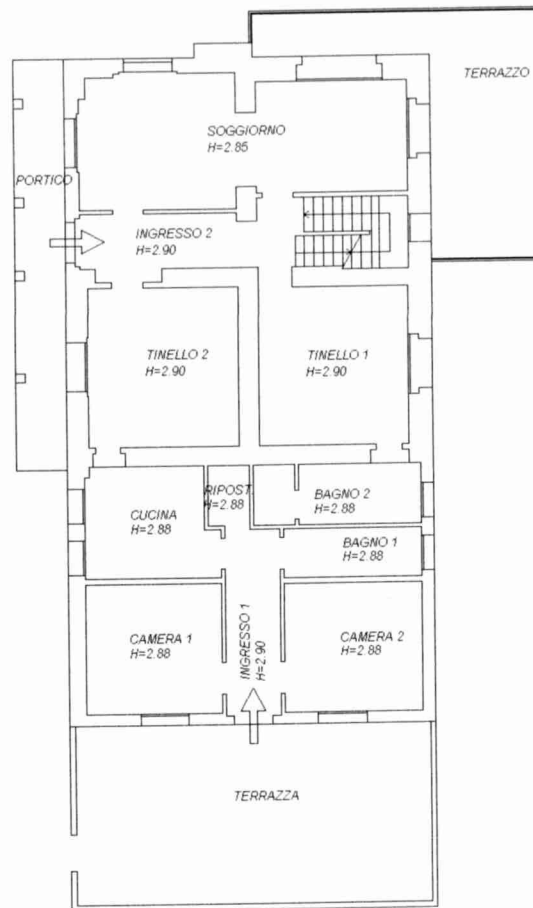
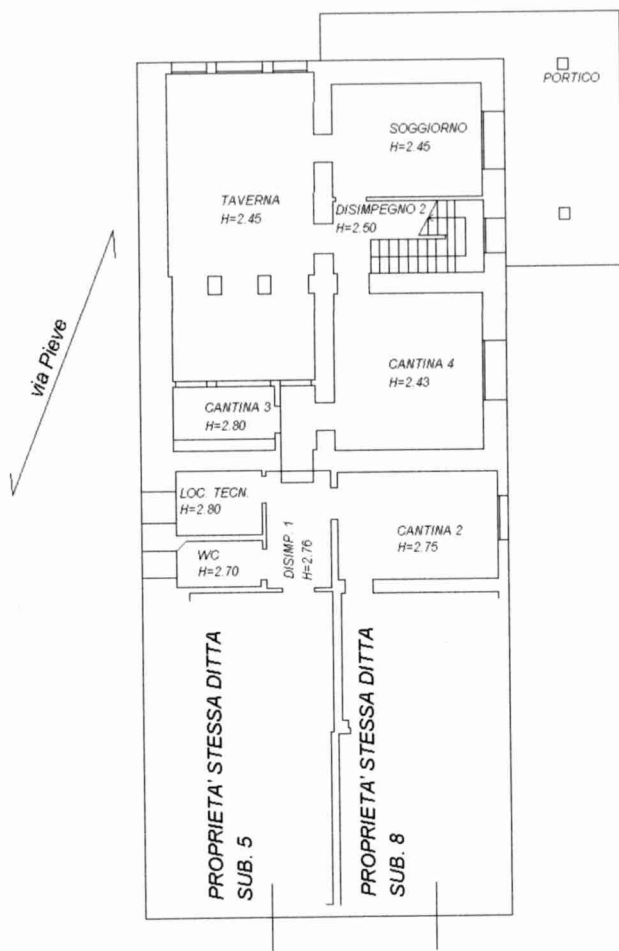
N.

Scheda n. 1

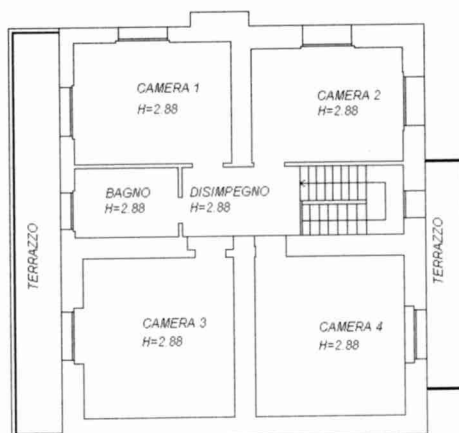
Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/09/2012 - Comune di CASTEL DI CASIO (B969) - Foglio: 17 Particella: 287 - Subalterno 7 > PIEVE n. 7 piano: S1-T-1;

Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bologna**

Dichiarazione protocollo n. BO0116204 del 11/05/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castel Di Casio

Pieve

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 17

Particella: 287

Subalterno: 8

Compilata da:
Miraglia Andrea

Iscritto all'albo:
Perito Edile Dipendente Pubbl:

Prov.

N.

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/09/2012 - Comune di CASTEL DI CASIO(B969) - < Foglio: 17 Particella: 287 - Subalterno 8 >
VIA PIEVE SNC piano: S1;

Ultima Planimetria in atti



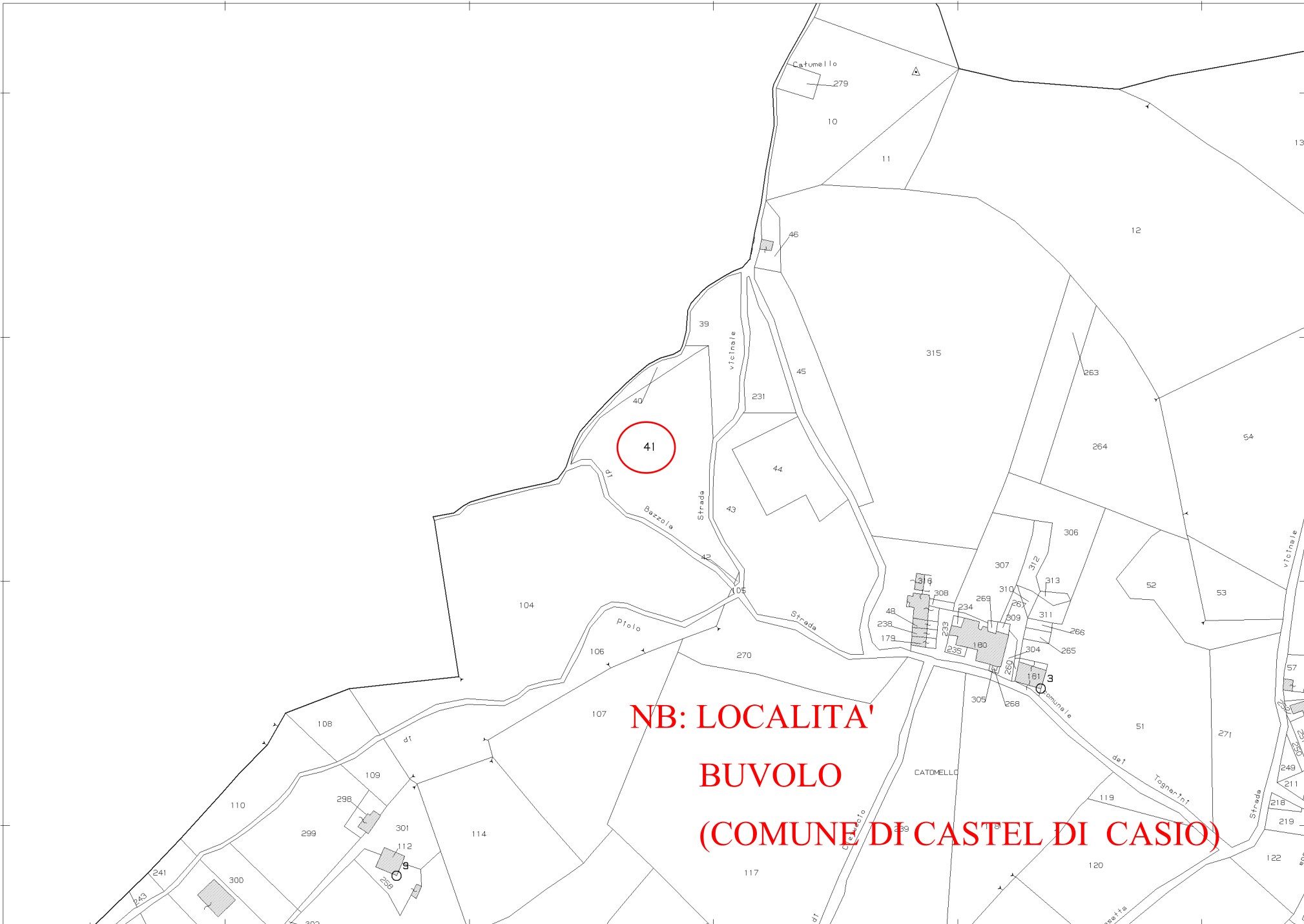
N=4892800

E=1663700

8 Particelle: 229,248,249,294,307,308,310,312

N=4894300

E=1662200



NB: LOCALITA'
BUVOLO
(COMUNE DI CASTEL DI CASIO)

12-Mag-2011 8:31
 Prot. n. T15086/2011
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 Comune: CASTEL DI CASIO
 Foglio: 9
 Particella: 41

DATI DELL'IMMOBILE

- » Comune: B969 CASTEL DI CASIO (BO)
- » Indirizzo: VIA PIEVE N.7
- » Piano-Interno:
- » Foglio-Particella-Sub: (17-287-7)
- » Proprietario: -vedi foglio 3-
- » Destinazione d'uso: E1 - Abitazioni civili e rurali a residenza a carattere continuativo

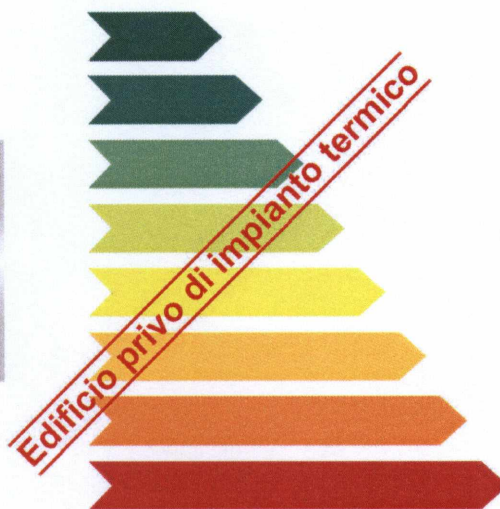
DATI GENERALI

- » Zona Climatica: E
- » Gradi Giorno: 2634,00
- » Volume lordo riscaldato: 0,00 m³
- » Superficie utile riscaldata: 0,00 m²
- » Superficie disperdente: 0,00 m²
- » Rapporto S/V: Non determinabile

RILASCIATO IL 10/09/2012
VALIDO FINO AL 10/09/2022

Pagina 1 di 3

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)

(Dott.ssa Monica Passarini)

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

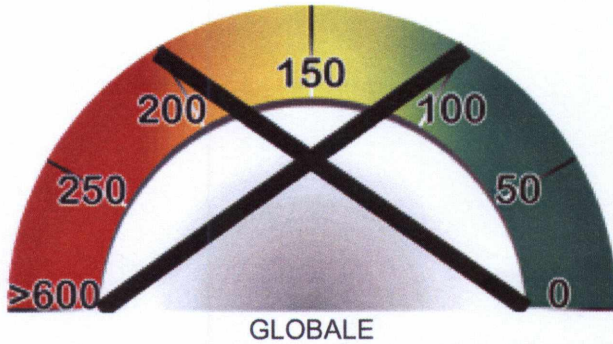
(2) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte dei soggetti preposti alla determinazione della prestazione energetica è apposta per:
- asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato
- dichiarazione della esistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità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

02949-076524-2012

ATTESTATO
NUMERO



GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI



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.):** 0,00 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:** 0,00 kWh/anno
- » **Illuminazione:** 0,00 kWh/anno

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTI

- » **Tipologia Edilizia:** Costruzione isolata - Villetta mono/bi/plurifamiliare
- » **Caratteristiche Involucro Edilizio:** Telaio CA + tamponamento
 - **Chiusure verticale opache:** Muratura in mattoni pieni o semipieni / 1,56 W/m²K - Media 1,64 W/m²K
 - **Chiusure di copertura opache:** Solaio in laterocemento / 2,07 W/m²K - Media 2,17 W/m²K
 - **Chiusure di basamento:** Solaio in laterocemento / 1,34 W/m²K - Media 1,41 W/m²K
 - **Chiusure trasparenti:** Legno+ vetrosingolo / 4,50 W/m²K - Media 4,50 W/m²K
- » **Sistema di controllo e regolazione (BACS):**
- » **Altri Dispositivi e Usi Energetici:** Nessuno

SOGGETTO CERTIFICATORE

02949 ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITÀ DI BOLOGNA

AREA DEL PATRIMONIO
E DEI SERVIZI ECONOMICI

Timbro e Firma⁽¹⁾
(Dott.ssa Monica Passarini)

(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

RILASCIATO IL 10/09/2012
VALIDO FINO AL 10/09/2022

Pagina 2 di 3

02949-076524-2012

ATTESTATO
NUMERO



ANNOTAZIONI

Essendo la struttura collabente e pericolante necessita di un intervento di risanamento/ristrutturazione radicale, sarà in quella sede, ovvero in sede progettuale, che verranno prese in considerazione le migliori applicabili ai fini della DAL 156/08 s.m.i. in considerazione della destinazione d'uso.

PROPRIETARIO

ALMA MATER STUDIORUM-UNIVERSITÀ DI BOLOGNA
VIA ZAMBONI, 33
40126 BOLOGNA (BO)
COD.FISC. 80007010376

SOGGETTO CERTIFICATORE

02949 ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITÀ DI BOLOGNA

AREA DI CERTIFICAZIONE
EDILIZIA E SERVIZI ECONOMICI
Timbro e Firma
Direttore
(Dott.ssa Monica Passarini)

(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

RILASCIATO IL 10/09/2012
VALIDO FINO AL 10/09/2022

Pagina 3 di 3

02949-076524-2012

ATTESTATO
NUMERO

