

Scheda n. 5 – Ozzano dell'Emilia (BO) – Località Tolara – Via S. Andrea n.55 - Corte Querceto

(Coordinate geografiche E 11.475984 – N 44.439473)



OGGETTO DELLA VENDITA

PREZZO A BASE D'ASTA € 390.600,00

Edificio collabente – ex complesso rurale – con relativa corte pertinenziale in Ozzano dell'Emilia (BO) con accesso diretto su via Sant'Andrea.

Lotto costituito da: un corpo di fabbrica principale, comprendente abitazione e stalle, una piccola costruzione pro servizi e corte.

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.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Il totale della superficie commerciale complessiva (abitazione + casella) è pari a mq 692 circa
Il totale della superficie dell'area urbana è pari a mq 6.864 circa
(considerata per mq.110 ai fini della SUL)

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni sono attualmente liberi

DATI CATASTALI

Immobile	Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Piani	Superficie catastale /Consistenza vani	Rendita Catastale
Unità collabente	34	48	4	Unità collabente	T-1	=	=
Unità collabente-fabbricato colonico/stalla	34	48	3	Unità collabente	T-1	=	=
Unità collabente – casella pro servizi	34	48	5	Unità collabente	T-1	=	=
Area urbana	34	48	8	Area Urbana	=	6864 mq	=

STATO EDILIZIO, URBANISTICO E CATASTALE

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 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 come collabente, non necessita di conformità catastale.

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).

Gli immobili sono privi del certificato di abitabilità, vengono venduti senza il rilascio del certificato di agibilità, al quale gli aggiudicatari, in sede di compravendita, dovranno espressamente rinunciare.

VINCOLI STORICO-ARTISTICI E PRESCRIZIONI

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.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di Prestazione Energetica n. 02949-099127-2011 rilasciato il 28/11/2011 e valido fino al 28/11/2021 definisce il complesso di classe energetica NON DETERMINABILE, in quanto privo di impianto termico; indice di prestazione energetica: Valore NON DETERMINABILE.

CONDIZIONI DI VENDITA E STATO MANUTENTIVO

Il lotto verrà venduto nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione e consistenza in cui versa, con ogni aderenza e pertinenza, con le servitù attive e passive, se e come esistono, con altri diritti reali o personali di cui siano oggetto.

Gli immobili si presentano come ruderi avvolti da fitta vegetazione: 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. Collabente.

Il terreno verrà ceduto a corpo e non a misura, con espressa rinuncia delle parti (venditore e acquirente) a qualunque eccezione o pretesa qualora in sede di misurazione si riscontrassero differenze di superficie in eccesso o in difetto, anche se superiori alle tolleranze di legge.

La verifica dei confini sarà a cura e spese dell'aggiudicatario da effettuarsi in contraddittorio con l'Università di Bologna.

L'Università non procederà alle notifiche di cui alla L.n.817/1971 né assume alcuna responsabilità in ordine alla possibilità che venga eventualmente esercitata azione di riscatto da parte dei confinanti aventi diritto di prelazione ai sensi dell'art.7 della L. n.817/1971.

INFORMAZIONI TERRITORIALI

Lotto ubicato nella prima campagna pedecollinare di Ozzano dell'Emilia.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

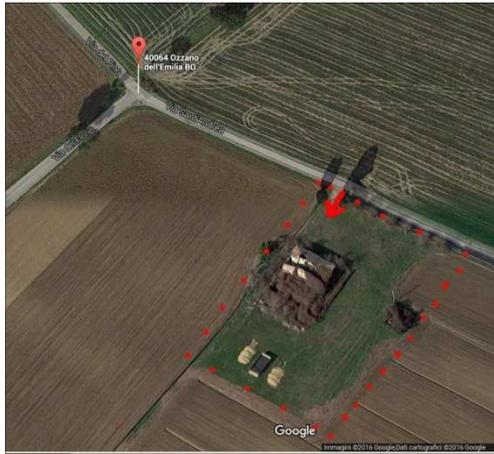


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

FOGLIO 34



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE FOGLIO 34





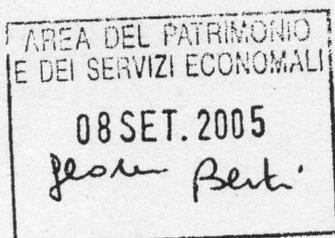
**Ministero per i Beni e le Attività
Culturali**

**DIPARTIMENTO PER I BENI CULTURALI E
PAESAGGISTICI**

**DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI
E PAESAGGISTICI
dell'EMILIA-ROMAGNA**

Via S. Isaia, 20 - 40123 BOLOGNA
Tel. 0513397011 - Fax 0513397077

E-mail: sopregemilia@beniculturali.it



AUTC CF 633
AVB

Bologna li 30 AGO. 2005

Al Dott. Francesco Berti
Università degli Studi di Bologna
Settore Patrimonio
Via Zamboni, 33
40100 BOLOGNA

E p. c. Alla Soprintendenza per i Beni
Architettonici e per il Paesaggio
dell'Emilia
Via IV Novembre, 5
40123 BOLOGNA

E p. c. Alla Soprintendenza per i beni
Archeologici dell'Emilia Romagna
Via Belle Arti, 52
40126 BOLOGNA

E p. c. Alla Direzione Generale per i Beni
Architettonici e Paesaggistici
Via S. Michele, 22
00100 ROMA

Prot. 11551

Dr. Toti / Dr. Riva

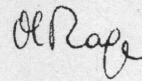
Oggetto: OZZANO DELL'EMILIA (BO) – Immobile di proprietà dell'Università degli Studi di Bologna, Corte Colonica Querceto, via Sant'Andrea, 55. Verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico. Art. 12 del D. Lgs. 42/2004

Con riferimento alla procedura in oggetto, questa Direzione Regionale:
visto il parere espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio dell'Emilia con nota prot. n. 10311 del 30/05/2005;
visto il parere espresso dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna con nota prot. n. 9160 del 14/07/2005;
esprime parere concorde ritenendo che l'immobile in oggetto non presenti i requisiti di interesse storico-artistico ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs. n. 42/2004.

Si specifica al riguardo che il parere istruttorio della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna ha rilevato la presenza di ritrovamenti archeologici in superficie, localizzati circa 100 metri a sud est della casa colonica in questione. Pertanto si invita codesto Ente proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo di tali immobili, a preavvertire la Soprintendenza competente in caso di ristrutturazioni dell'edificio che implicino significative movimentazioni di terra.

IL DIRETTORE REGIONALE

Dott. Maddalena Ragni



SE
00

RILASCIATO IL 28/11/2011

VALIDO FINO AL 28/11/2021

Pagina 1 di 3

02949-099127-2011

ATTESTATO
NUMERO



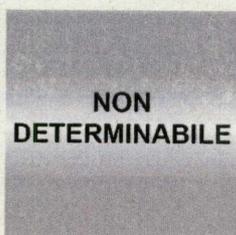
DATI DELL'IMMOBILE

- » 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 _{il})	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 _{il}	0,00	EP _{il-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)

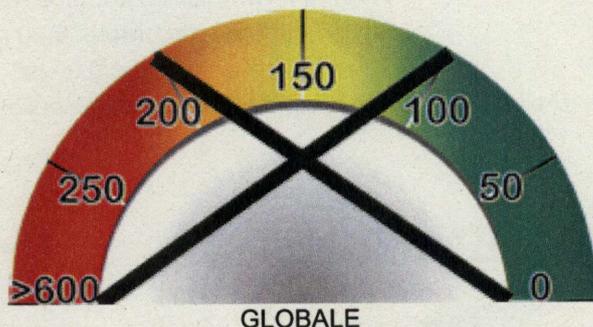
- (1) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte del Soggetto Certificatore è apposta per:
- conformità del presente attestato alle disposizioni di cui agli Allegati 6,7,8 e 9 della D.A.L. 156/2008
 - asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato
 - dichiarazione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

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

