

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

Settore Innovazione Digitale, Comunicazione, Provveditorato e Patrimonio

Servizio Provveditorato e Patrimonio

via Zamboni 13 40126 Bologna

**SCHEDA IMMOBILE**

**VIA MASERA N. 13 - COMUNE DI LIZZANO IN BELVEDERE  
LOCALITA' VALICO MASERA**

**SP N°324 DEL PASSO DELLE RADICI KM 16+862**



**Ubicazione**

L'ex casa cantoniera si trova nel comune di Lizzano in Belvedere via Masera n. 13 prospiciente la Strada Provinciale n°324 "Passo delle Radici".

**Descrizione dell'immobile**

Il fabbricato, edificato dalla Provincia di Bologna a metà degli anni '30, fu in seguito ceduto al Demanio dello Stato (ramo strade) ANAS e successivamente rientrato a far parte del patrimonio disponibile dell'Amministrazione Provinciale in forza del D.P.C.M. del

12/12/2000 in data 1/10/2001, passato poi al Patrimonio disponibile - fabbricati in quanto dichiarato non più funzionale al Settore Viabilità.

E' un fabbricato ad uso residenziale che si sviluppa in tutta la sua lunghezza e larghezza, per due piani fuori terra, collegati da una scala centrale interna. Il prospetto principale su fronte strada è scandito da regolari finestre in asse simmetriche, i piani sono scanditi da un marcapiano, l'ingresso è centrale.

IL complesso si compone di un fabbricato principale con corte esterna esclusiva recintata, oltre a due aree esterne alla recinzione stessa. Il fabbricato principale è realizzato con struttura portante verticale in muratura di mattoni intonacata e tinteggiata, orizzontamenti latero-cementizi e copertura lignea con manto in coppi.

Al piano terra, lato fronte strada, è presente il magazzino/rimessa con accesso carrabile e collegata direttamente all'unità abitativa.

Il piano terra dell'abitazione si compone da: ingresso, cucina, bagno con antibagno e ripostiglio nel sottoscala.

Al piano superiore si trovano due camere da letto, disimpegni, ripostiglio e bagno.

Gli infissi sono in legno. L'immobile non presenta alcun elemento di pregio o caratteristica architettonica di particolare rilievo, non sono presenti i requisiti di interesse storico e artistico pertanto non insiste alcun vincolo di tutela, come si evince dalla comunicazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in atti al Fasc 4.3.1/1/2009 CM. L'edificio è stato dichiarato di non interesse storico artistico ai sensi del Decreto legislativo n. 42/2004, con provvedimento del 28/08/2009, prot. n. 13166.

### **Lo stato di conservazione rilevato è mediocre** e precisamente

Le finiture, di modesta qualità, presenti sono le seguenti:

- pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica;
- portoncini d'ingresso non blindati, in legno con sopraluce vetrato;
- portone autorimessa in alluminio verniciato scorrevole;
- porte interne in legno tamburato cieche;
- finestre in legno con doppi vetri
- scuri in legno;
- pareti delle stanze intonacate e tinteggiate,
- scala con gradini in battuto di cemento;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a tiraggio forzato, corpi scaldanti in elementi di ghisa, alimentato da bombole gpl esterno;
- l'impianto elettrico è realizzato sotto traccia;
- la pavimentazione della corte esterna posta a livello stradale è realizzata in conglomerato bituminoso, mentre il marciapiede perimetrale è in calcestruzzo gettato in opera;

· la rete fognaria è stata realizzata con impianto di sub-irrigazione come da Autorizzazione Comunale Prot. n. 6187 del 18/08/2004.

La corte esterna (mapp. 70) di pertinenza esclusiva è recintata lungo i confini con le aree agricole con rete metallica e paletti, mentre il fronte strada è delimitato da muretto in pietra faccia a vista e sovrastante barriera metallica. Oltre all'area recintata sono presenti anche due aree esterne alla recinzione ma facenti comunque parte della presente valutazione, in particolare: mapp. 75 strategico per l'accesso carrabile alla corte esclusiva, acconsentendo la sosta fuori dalla sede stradale mapp. 74 sviluppato lungo la SP 324 attualmente lasciato a verde incolto.

Nell'area cortiliva è installato un serbatoio esterno di GPL per riscaldamento a servizio dell'intero stabile. Il serbatoio è installato su una terrazza in cemento alla cui base vi è un vano non accatastato in quanto non presenta dimensioni e caratteristiche tali da considerarlo un fabbricato.

Le condizioni generali dell'intero complesso sono modeste, si segnalano tracce di umidità di risalita e muffe compatibili con la vetustà del fabbricato e l'abbandono da anni dell'unità abitativa.

Per quanto riguarda **l'impiantistica**, ai sensi del Decreto del Ministero dello sviluppo economico 22.1.2008 n.37 (GU 12.3.2008 n.61) l' abitazione è dotata di :

IMPIANTO	CERTIFICAZIONE
<b>MAGAZZINO E RIMESSA</b>	
IMPIANTO ELETTRICO	DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DITTA VIGNOCCHI GUIDO DEL 28/12/2002
<b>ABITAZIONE</b>	
IMPIANTO ELETTRICO	IMPIANTO PRESENTE MA NON DISPONIBILE LA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'
IMPIANTO RADIOTELEVISIVO	IMPIANTO PRESENTE MA NON DISPONIBILE LA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	IMPIANTO PRESENTE MA NON DISPONIBILE LA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'
IMPIANTO DISTRIBUZIONE GAS	PROVA DI TENUTA DELL'IMPIANTO FATTA DA DITTA EFFEPI DI LIZZANO IN BELVEDERE DEL 31/07/2006
IMPIANTO IDRICO SANITARIO	IMPIANTO PRESENTE MA NON DISPONIBILE LA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

La Superficie Lorda Vendibile è 164 mq ottenuta dalla somma della superficie linda dell'abitazione (considerata al 100%) a cui sono state sommate

- il 40% della superficie dell'autorimessa
- la somma delle incidenze dell'area cortiliva .

#### Dati catastali

Foglio	Mappale	Sub	Qualità	Sup
17	74		Pasc Cesp cl U	MQ 170
17	75		Pascolo cl 2	MQ 72
17	70		ENTE URBANO	MQ 618

#### Dati urbanistici

Foglio	Mapp	Sub	Dati Classamento	CONSIST.	SUP CATASTALE	RENDITA
17	70	1	A/3 cl 2	VANI 5,5	MQ 125	€ 340,86
17	70	2	C/6 cl 2	MQ 27	MQ 36	€ 133,87

Il fabbricato è situato all'interno di una zona individuata dal PRG vigente (tav. N°4 Vidi-ciatico – VARIANTE SPEC al PRG del 2004) nella zona omogenea “D” Produttiva: sotto-zona D3 per attrezzature turistico-ricettiva all'aria aperta (ART 12 NTA del PRG).

#### Stato occupazione del bene

L'immobile è libero .

#### Prezzo a base d'asta

Il prezzo a base d'asta è **€ 86.100,00** che è da intendersi come valore a corpo.



