

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

SETTORE INNOVAZIONE DIGITALE, COMUNICAZIONE, PATRIMONIO E PROVVEDITORATO

via Zamboni 13 40126 Bologna

SCHEMA IMMOBILE

DELLA EX CASA DEL CUSTODE DELLA VECCHIA TENUTA BASTIA

UBICATA NEL COMUNE DI BOLOGNA

IN VIA PIO PANFILI 21

COD INVE D015

FG 177 MAPPALE 74 SUB 1

COD. INV. D015



Ubicazione

Il complesso è situato all'interno del perimetro del territorio urbanizzato del Comune di Bologna in via Pio Panfilì civico 21 di proprietà della Città Metropolitana di Bologna.

Dati catastali

Il complesso immobiliare risulta censito al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Bologna e risulta:

Catasto Fabbricati COMUNE DI BOLOGNA							
Fo-	Mapp	Sub	Cat	Cl.	Cons	Sup. Cat	Rendita
177	74	1	A/4	2	5,5	135 mq	355,06

Catasto Terreni COMUNE DI BOLOGNA							
Foglio	Mappale	Sub	Porz	Qualità classe	Superficie	Cons	Rendita
177	74			Ente urbano	1155mq		

Destinazione urbanistica

Il complesso è situato all'interno del perimetro del territorio urbanizzato del PUG del Comune di Bologna.

Sull'immobile è stata richiesta una verifica di interesse al MIBACT, che si è espresso con atto PG 4401 del 21/05/2003 in cui dichiara che il bene non presenta i requisiti di interesse storico e architettonico ai sensi del Titolo I, artt.2-5, del D.Lgs. l'art.10-12 del D. Lgs. 490 del 1999 e ss.mm.ii. ma che deve prevedere opportune misure urbanistiche mirate alla conservazione materica e tipologica del manufatto in caso di eventuali futuri interventi edilizi.

ESTRATTO PUG

PUG - Strategie locali



Connessioni funzionali e di significato

- Centralità (punto)
- Centralità (linea)

Opportunità e problemi dell'areale

- Spazi pubblici
- Percorsi
- Infratrutture verdi e blu
- aree interessate da rischi antropici

Strategie locali

Disciplina del Piano (Piano Urbanistico Generale in vigore dal 29/09/2021)

4 Strategie locali

4.1 Riferimenti per l'attuazione delle Strategie locali

Barca

PUG - Disciplina del Piano - Resilienza e ambiente



Resilienza e ambiente

Disciplina del Piano (Piano Urbanistico Generale in vigore dal 29/09/2021)

1.1 Favorire la rigenerazione di suoli antropizzati e contrastare il consumo di suolo

Azione 1.1a - Favorire il recupero e l'efficientamento del patrimonio edilizio esistente

Parti di città pianificate con strumento urbanistico attuativo
Patrimonio edilizio esistente

Azione 1.1d - Rafforzare funzioni già insediate e favorire interventi di de-stigilazione

Territorio comunale

1.2 Sviluppare l'eco rete urbana

Azione 1.2b - Potenziare l'infrastruttura verde urbana

Perimetro del territorio urbanizzato

Azione 1.2c - Costruire un'infrastruttura blu urbana

Territorio comunale

Azione 1.2d - Mantenere in salvo le portate naturali e ridurre i prelievi da acque di falda

Principali reti di acqua non potabile - aree distanti 300 metri

Territorio comunale

Azione 1.2a - Migliorare la qualità delle acque superficiali

Territorio comunale

1.3 Prevenire e mitigare i rischi ambientali

Azione 1.3a - Contenere i rischi naturali

Stabilità dei versanti - Risorse idriche e assetto idrogeologico - Rischio sismico

Azione 1.3c - Mitigare l'effetto isola di calore in ambito urbano e introdurre misure finalizzate all'adattamento climatico degli edifici

Fragilità microclimatica - medio-bassa fragilità

Azione 1.3d - Ridurre l'esposizione della popolazione agli inquinamenti e rischi antropici

Perimetro del territorio urbanizzato

Territorio comunale

1.4 Sostenere la transizione energetica e i processi di economia circolare

Azione 1.4a - Promuovere e incentivare diverse forme di efficientamento energetico e l'equa accessibilità a servizi energetici a basso impatto ambientale

Territorio comunale

Azione 1.4b - Programmare la diffusione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili creando reti di distribuzione locale

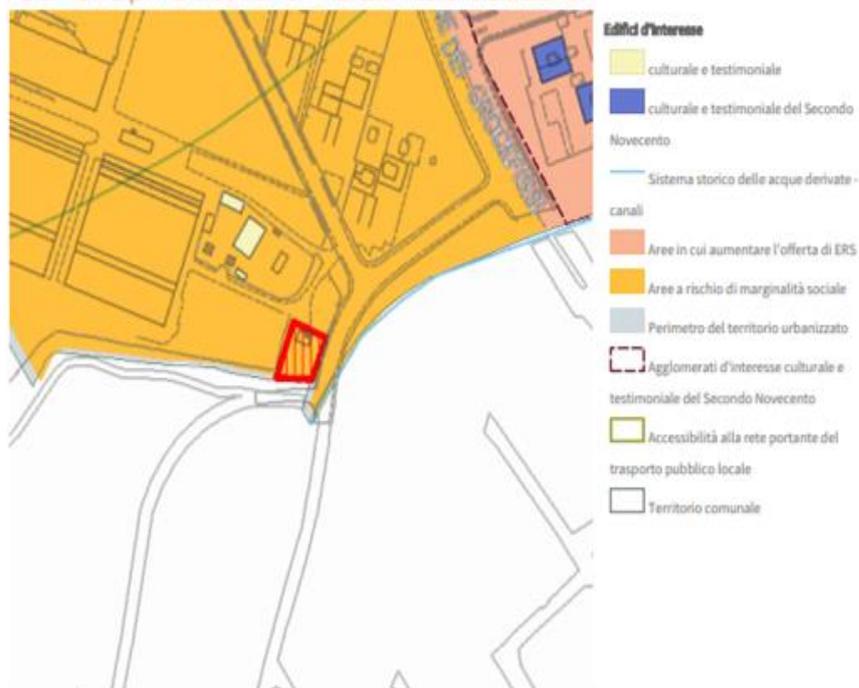
Territorio comunale

Azione 1.4c - Incentivare l'economia circolare dei materiali da costruzione e da scavo

Territorio comunale

Territorio comunale

PUG - Disciplina del Piano - Abitabilità e inclusione



Abitabilità e inclusione

Disciplina del Piano (Piano Urbanistico Generale in vigore dal 29/09/2021)

2.1 Estendere l'accesso alla casa

Azione 2.1a - Favorire l'aumento e l'innovazione di offerta abitativa in locazione

Perimetro del territorio urbanizzato

Azione 2.1c - Sperimentare nuove forme abitative

Territorio comunale

Azione 2.1a - Coinvolgere la comunità attraverso processi partecipativi

Perimetro del territorio urbanizzato

2.2 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi di qualità

Azione 2.2a - Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali

Aree a rischio di marginalità sociale

Territorio comunale

Azione 2.2b - Sostenere un'equilibrata diffusione di spazi per la cultura

Perimetro del territorio urbanizzato

Azione 2.2c - Favorire i servizi e le attività commerciali di vicinato

Perimetro del territorio urbanizzato

Territorio comunale

Azione 2.2d - Sostenere una logistica urbana sostenibile

Perimetro del territorio urbanizzato

Territorio comunale

Azione 2.2a - Sperimentare nuove forme di gestione temporanea delle aree dismesse

Territorio comunale

2.3 Ridisegnare gli spazi e le attrezzature

Azione 2.3a - Rendere la città universalmente accessibile

Territorio comunale

Azione 2.3b - Realizzare spazi aperti ed edifici pubblici di alta qualità architettonica e ambientale

Aree a rischio di marginalità sociale

Perimetro del territorio urbanizzato

Azione 2.3c - Rinovare lo spazio stradale in termini di qualità formale ed ambientale, accessibilità e sicurezza

Territorio comunale

PUG - Disciplina del Piano - Attrattività e lavoro



Attrattività e lavoro

Disciplina del Piano (Piano Urbanistico Generale in vigore dal 29/09/2021)

3.1 Sostenere una complessiva re-infrastrutturazione urbana

Azione 3.1a - Ricostruire la mappa unica della rete infrastrutturale, dei nodi e delle intersezioni, dei gestori

Perimetro del territorio urbanizzato

Azione 3.1b - Garantire il miglioramento delle infrastrutture urbane con gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

Perimetro del territorio urbanizzato

Azione 3.1c - Favorire la distribuzione e il coordinamento delle infrastrutture digitali

Perimetro del territorio urbanizzato

Azione 3.1f - Realizzare la rete tramviaria urbana

Perimetro del territorio urbanizzato

Azione 3.1g - Estendere ed integrare la trama portante della rete ciclabile urbana ed extraurbana

Territorio comunale

3.2 Favorire l'insediamento diffuso delle attività economiche in condizioni di compatibilità ambientale

Azione 3.2a - Assicurare alle imprese esistenti flessibilità normativa e procedurale

Perimetro del territorio urbanizzato

Azione 3.2b - Intercettare nuove esigenze produttive orientandole al riuso e alla rigenerazione del territorio urbanizzato

Perimetro del territorio urbanizzato

Azione 3.2d - Favorire l'insediamento di aziende innovative e la promozione dei centri dell'innovazione

Perimetro del territorio urbanizzato

Precedenti edilizi

Pratiche sul servizio della scrivania del professionista: **Ricerca pratiche**

Tavole e documenti

Assetti e strategie - Strategie locali

Strategie locali - Barca (Documento in vigore dal 29/09/2021)

Confini

La proprietà immobiliare si trova in un'area interclusa, a cui si accede attraverso una stradina su cui vige una servitù di passaggio perpetua nei confronti della Città Metropolitana di Bologna. Confina a nord con i mappali n°89 e 367, a est con il mappale n°364 e ad ovest con il mappale n°89.

Il futuro acquirente dovrà provvedere a proprie spese alla realizzazione di una schermatura verde o di materiale a propria scelta nei confronti del mappale n.89.

Descrizione e stato di conservazione dell'immobile

Il fabbricato è costituito, come si evince dagli elaborati grafici allegati, da due piani uniti da una scala interna in muratura. Al piano terra, al quale si accede tramite portico, è presente una cucina, una camera, un bagno e una cantina mentre al primo piano si trovano due camere e due terrazze.

La struttura portante è in muratura, le facciate esterne sono tinteggiate e la copertura in tegole marsigliesi e latero-cemento poggia su travi lignee. I solai sono in latero-cemento e la scala interna in muratura.

L'area esterna di pertinenza è costituita da percorsi pedonali, carrabili e giardino.

Le pareti sono tinteggiate e i pavimenti in ceramica o battuto di cemento. Il bagno ha un rivestimento in ceramica sia a parete che a pavimento.

Gli infissi sono in legno.

Il fabbricato è in condizioni scadenti e non è a norma dal punto di vista impiantistico.

IMPIANTO	CERTIFICAZIONE
Impianto elettrico e illuminazione	Non presente
Impianto idrico, termico, gas e sanitario	Non presente

Conformità edilizia e catastale

L'unità immobiliare, distrutta dagli eventi bellici, fu ricostruita agli inizi degli anni 50 a seguito di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Bologna in data 3/11/1953 con prot. n.34245.

Il 23 /04/1957 è stata rilasciata l'abitabilità dal Comune di Bologna.

Sulla stradina di accesso alla proprietà è stata costituita servitù di passaggio perpetua a favore della Provincia di Bologna.

Valore a base d'asta

Il valore posto a base d'asta è : **€ 230.800,00** (*euro duecentotrentamilaottocento/00*).

Il bene viene venduto **a corpo e non a misura** nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

ALLEGATO N°1
Ortofoto



ALLEGATO N°2
Visura catastale dell'immobile



Data: 26/04/2023 Ora: 9.38.28 Segue
Visura n.: T42277 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2023

Dati della richiesta	Comune di BOLOGNA (Codice:A944)
Catasto Fabbricati	Provincia di BOLOGNA Foglio: 177 Particella: 74 Sub.: 1

INTESTATO

1	CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA Sede in BOLOGNA (BO)	03428581205*	(1) Proprieta' 100/100
---	--	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 17/04/2023

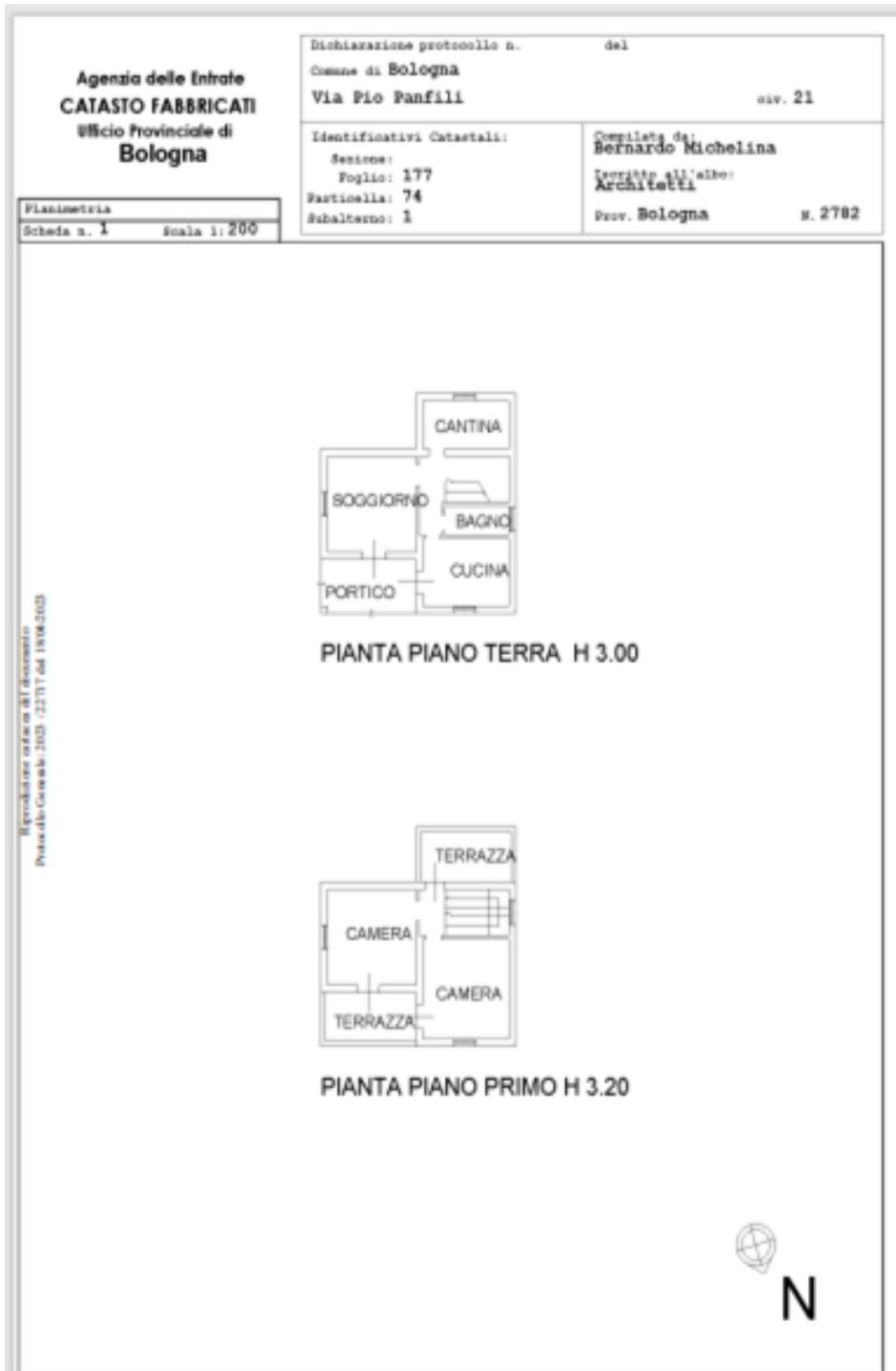
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		177	74	1	2		A/4	2	5,5 vani	Totale: 135 m² Totale: escluse aree scoperte**; 98 m²	Euro 355,06	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/04/2023 Pratica n. BO0049393 in atti dal 17/04/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 49393.1/2023)
Indirizzo		VIA PIO PANFILI n. 21 Piano T-1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A944 - Foglio 177 - Particella 74

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/04/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		177	74	1	2		A/4	2	5,5 vani	Totale: 143 m² Totale: escluse aree scoperte**; 107 m²	Euro 355,06	AMPLIAMENTO del 12/04/2023 Pratica n. BO0048020 in atti dal 13/04/2023 AMPLIAMENTO (n. 48020.1/2023)
Indirizzo		VIA PIO PANFILI n. 21 Piano T-1										

ALLEGATO N° 3
Planimetria catastale



ALLEGATO N° 4
Decreto di Vincolo e Autorizzazione alla alienazione

19/06/2003 10:16 PG N. 0108219 DEL 19/06/2003 FASC 4.3.3.3/16/2002 PROV BO

Bologna, 12 GIU. 2003


Ministero per i Beni e le Attività Culturali
SOPRINTENDENZA REGIONALE PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI DELL'EMILIA ROMAGNA
VIA 4 NOVEMBRE n.5 BOLOGNA

*Alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio dell'Emilia
Via IV Novembre, 5
Bologna*



Prot. N 4401
Pervenuto il 21.05.2003
Allegati----

OGGETTO: BOLOGNA – Ex Tenuta Bastia in Via Pio Panfilì nn. 15-21 - segnata al catasto foglio 177 mapp. 74, 91, 92, 93 (ex 89) ; Proprietà: Provincia di Bologna - Accertamento requisiti ai sensi del D. Lgs. 490/99 ai fini dell'alienazione -

e p.c. → *Alla Provincia di Bologna
Settore Patrimonio,
Scuole e Provveditorato
Via Zamboni 13
BOLOGNA*

*Al Comune di
BOLOGNA*

Con riferimento alla richiesta di accertamento dell'esistenza dei requisiti di interesse presentata dalla proprietà, questa Soprintendenza Regionale, visto il parere espresso con la nota n°6564 del 20.05.2003, esprime parere concorde con Codesto Ufficio, ritenendo che l'immobile indicato in oggetto non presenti i requisiti di interesse storico e architettonico ai sensi del Titolo I, artt.2-5, del D. Lgs. 490/99.

Si invita, tuttavia, il Comune di Bologna, che legge per conoscenza, ad prevedere opportune misure urbanistiche mirate alla conservazione materica e tipologica del manufatto in caso di eventuali futuri interventi edilizi.

IL SOPRINTENDENTE REGIONALE
(Elvio Garzillo)

DZ.

ALLEGATO N° 5
Documentazione fotografica.







