

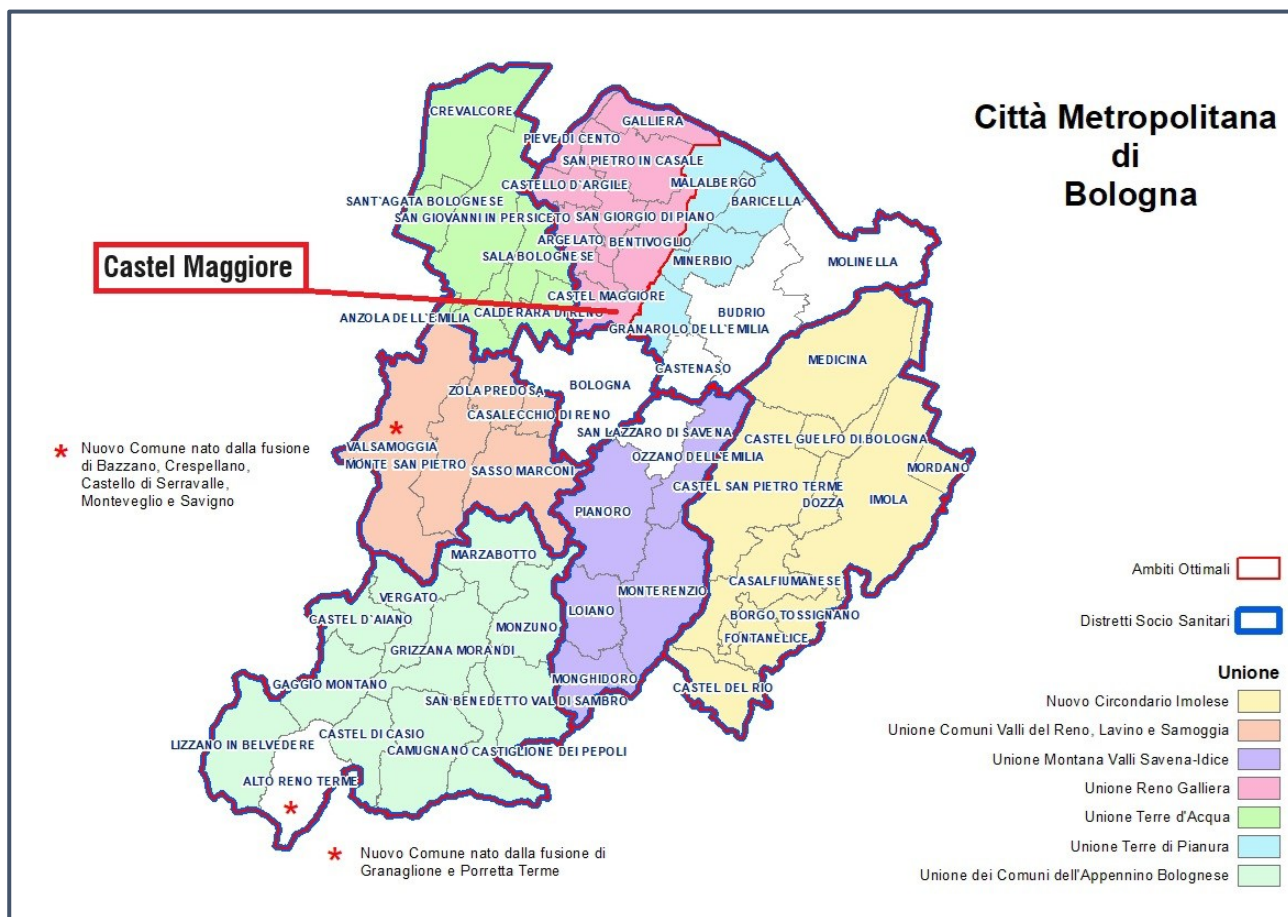
## **SCHEDA patrimoniale dei fabbricati e parte dei terreni del Podere “Bargellina”, sito in Castel Maggiore, via Matteotti n° 173.**

(Scheda inventariale n. G/019)



## Ubicazione

Il comune di Castel Maggiore è situato nella Città metropolitana di Bologna, a nord del capoluogo, verso il territorio di pianura, l'area è caratterizzata da intensa urbanizzazione che comunque non ha soppresso le tradizionali attività agricole.



*Città Metropolitana di Bologna e configurazione delle Unioni di comuni*

Il podere Bargellina è situato a est del centro abitato di Castel Maggiore, più precisamente tra la via Saliceto e l'autostrada "A13" Bologna-Padova, la conformazione del lotto è regolare e la giacitura pianeggiante, l'area non presenta ostacoli o elementi artificiali da limitare l'esposizione, non sono presenti alberature sparse. Aspetto che conferisce all'area una connotazione agricola ottimale.

L'ambito è fortemente caratterizzato dalla presenza dell'autostrada "A13" a est, trattasi di un contesto agricolo con la presenza di alcune importanti realtà industriali di tipo manifatturiero e packaging.

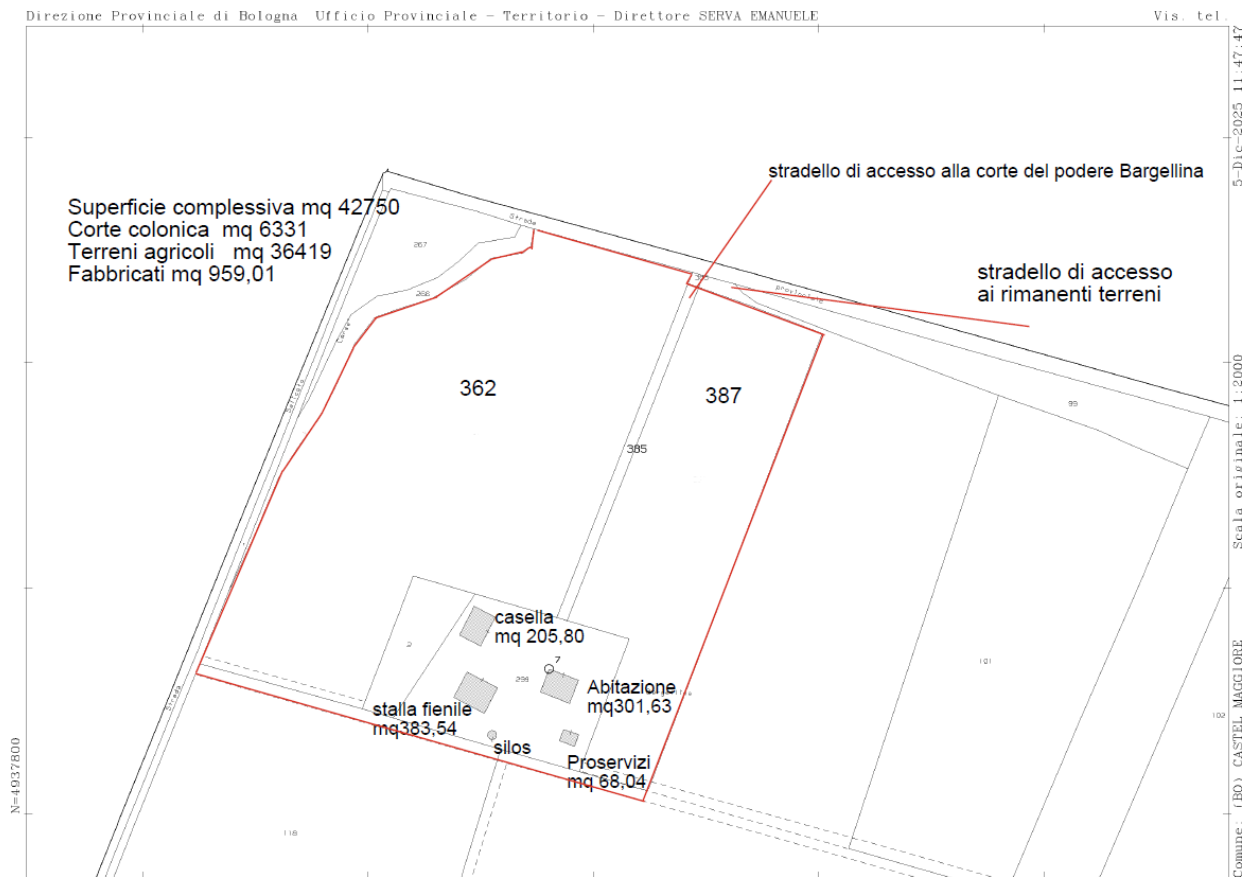
L'accessibilità avviene dalla via comunale Matteotti, sono presenti viabilità di facile utilizzo, e inoltre vi sono fermate del trasporto pubblico.



Localizzazione aerofotogrammetrica del podere Bargellina

## Descrizione

Il podere, situato nella pianura bolognese, si trova alla quota di 28 mt. s.l.m. e si presenta in un corpo unico di forma quadrangolare.



Estratto di mappa del podere Bargellina

I terreni sono di medio impasto tendente all'argillo-sabbioso ad elevata fertilità, sono ubicati nel Comune di Castel Maggiore, via Matteotti 173, distano dal capoluogo di comune 1,7 Km. e da Bologna 12 Km.

Ai terreni si accede direttamente dalla via Matteotti, che fiancheggia i terreni sul lato nord, attraverso una cavedagna interna (ben inghiaata e in buono stato manutentivo) che porta direttamente alla corte colonica.

### **Dati Catastali**

Il podere è costituito dai fabbricati e dai terreni rappresentati al foglio di mappa n. 25 del Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore:

<b>Catasto Terreni</b>				
<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>QUALITA' CATASTALE</b>	<b>Mq</b>	<b>QUALITA' REALE</b>
25	2	prato	1470	Area cortiliva
25	299	Ente urbano	4861	Area cortiliva con fabbricati
25	362	frutteto	24213	seminativo
25	385	frutteto	783	stradello
25	387	Seminativo	11423	seminativo
Totale			42750	

I fabbricati che insistono sul podere hanno un'ampia capienza, sono in scarse condizioni manutentive e forniti di energia elettrica.

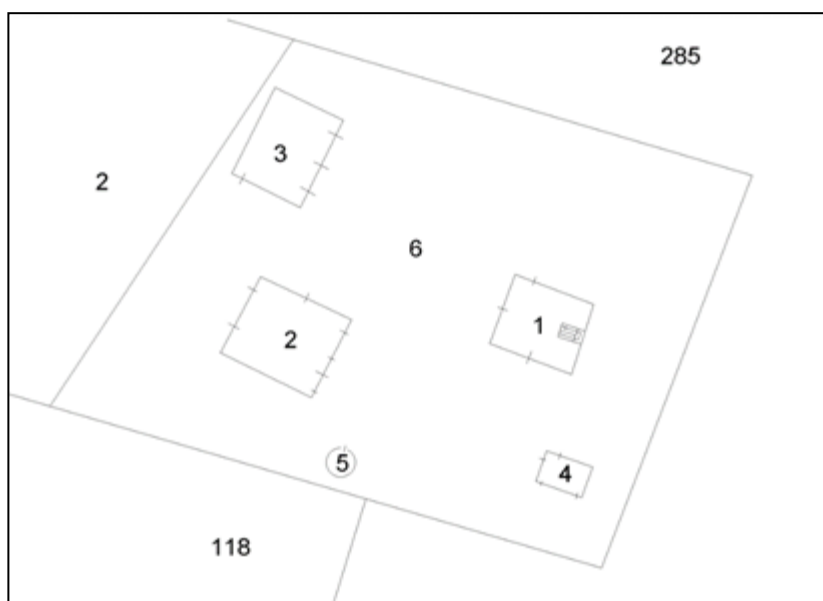
Il terreno, che è costituito da un unico appezzamento con giacitura piana, ha configurazione regolare.

<b>Catasto Fabbricati</b>							
<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie (mq)</b>	<b>Rendita €</b>
25	299	1	A/3	2	11 vani	280	937,37
25	299	2	D/10				1140,00
25	299	3	D/10				550,00
25	299	4	D/10				136,00
25	299	5	D/10				20,00
25	299	6	BCNC				

All'interno dell'area cortiliva, sul mappale 299, insistono quattro fabbricati caratterizzati da un'ampia capienza ed in mediocri condizioni manutentive. Gli stessi sono forniti di energia elettrica. I fabbricati sono rappresentati al foglio di mappa n. 25 del Catasto del Comune di Castel Maggiore con il mappale 299 sub 1-2-3-4-5-6.

In particolare sono presenti:

1. Fabbricato abitazione;
2. Fabbricato Stalla - Fienile;
3. Fabbricato ad uso casella;
4. Fabbricato ad uso pro-servizi
5. Silos
6. Area cortiliva



Elaborato planimetrico mappale 299

### **1) Fabbricato abitazione (m<sup>2</sup> 301.64).**

In pessime condizioni di manutenzione, coperto a quattro falde, gronde e pluviali sui quattro lati. Si sviluppa su due piani con pareti in mattoni faccia a vista.

Infissi esterni sia al piano terra che al primo piano in legno. Al piano terra oltre all'infisso in legno, tutte le finestre sono provviste d'inferriate.

L'impianto elettrico non è a norma. L'impianto idrico sanitario è rispondente alle necessità abitative del fabbricato.

### **2) Fabbricato stalla-fienile (m<sup>2</sup> 383.54) parzialmente crollato.**

Si sviluppa su due piani con pareti in mattoni faccia a vista. Con adiacente portico e stalletto. Da un paio d'anni è parzialmente crollato il coperto. Sul lato nord del fabbricato, in aderenza, è in essere una tettoia.

**3) Fabbricato ad uso casella (m<sup>2</sup> 205.80).** Si sviluppa su due piani con pareti in mattoni faccia a vista. Il piano terreno è costituito da un magazzino utilizzato come magazzino-

ricovero macchine agricole e da un altro locale ad uso deposito materiali, altro locale al piano primo.

#### **4) Fabbricato ad uso proservizi (m<sup>2</sup> 68.01).**

Si sviluppa su due piani con pareti in mattoni faccia a vista. In muratura portante, è formato da vari locali ad uso porcile, forno e pollaio al piano superiore.

#### **5) Silos**

<b>IMPIANTO</b>	<b>CERTIFICAZIONE</b>
Autorizzazione allo scarico	Pratica 44191 del 24/12/2004
Attestato di Prestazione Energetica APE	08509-768812-2025
Impianto elettrico e parafulmini	impianto presente ma non disponibile per tutti i fabbricati la dichiarazione di conformità
Impianto automazione porte e cancelli	impianto non presente
Impianto radiotelevisivo	impianto non presente
Impianto idrico-sanitario	impianto presente ma non disponibile la dichiarazione di conformità
Impianto di riscaldamento, climatizzazione e ventilazione	impianto non presente
Impianto per la distribuzione del gas	impianto non presente
Impianti di protezione antincendio	impianto non presente
Comunicazione utilizzo acque pubbliche per uso domestico	denuncia pozzo con P.G. 37746 del 05/06/202

Non si è ritenuto di provvedere direttamente all'esecuzione degli interventi di adeguamento ma si è preferito decurtare il loro importo dalla valutazione estimativa dell'immobile e delegarne esplicitamente la realizzazione al futuro acquirente.

#### **Provenienza**

Sono parte del patrimonio dei beni Ex IPIM, pervenuti alla Provincia di Bologna in forza della Legge n. 2174 del 11.12.1939.

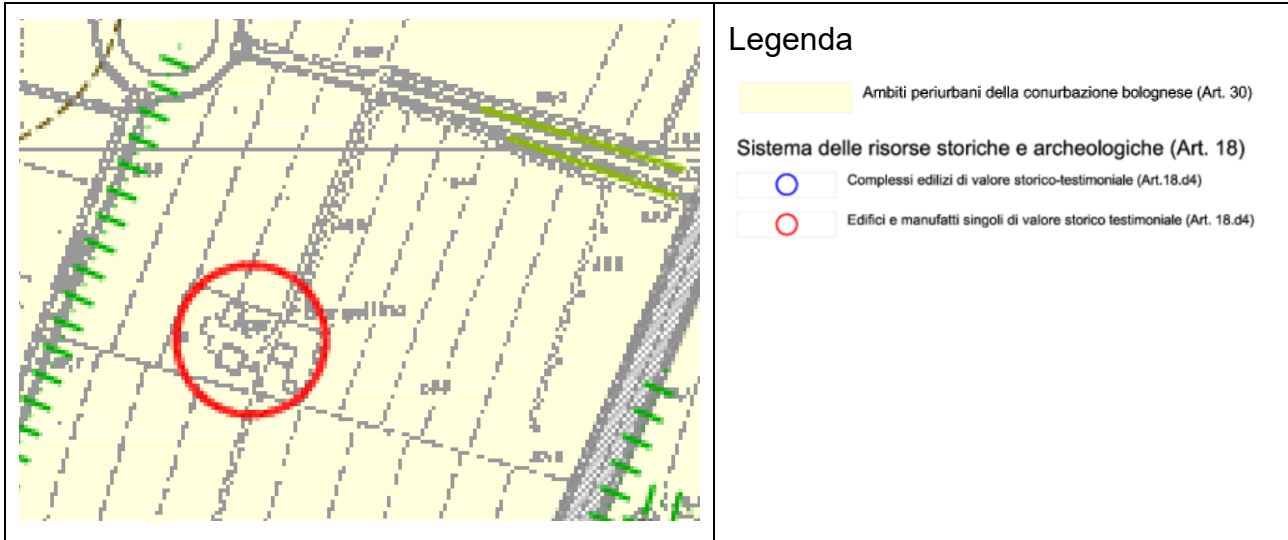
#### **Utilizzazione attuale**

I terreni ed i fabbricati oggetto di alienazione sono liberi.

#### **Verifica di interesse culturale**

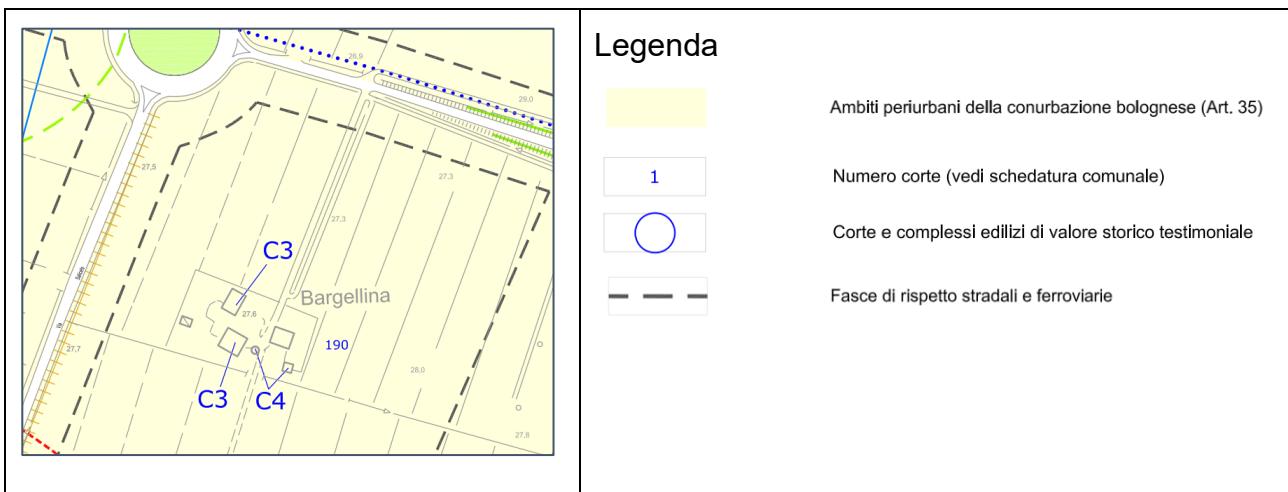
Ai sensi del D.lgs. 90/1999 l'edificio non presenta i requisiti di interesse storico e artistico, pertanto non insiste alcun vincolo di tutela come si evince dalla comunicazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, in atti al fascicolo 4.3.3.3/18/2005 – P.G. n° 293704 del 08/11/2005.

## Destinazione urbanistica



*Estratto di PSC*

Ai sensi del PSC del Comune di Castel Maggiore approvato il 19/12/2012 – delib. C.C. n. 52-, gli immobili e i terreni rientrano negli “Ambiti periurbani della conurbazione bolognese” (art.30). Gli immobili sono classificati come “Edifici e manufatti singoli di valore storico-testimoniale” (art.18).



*Estratto di RUE*

Ai sensi del RUE del Comune di Castel Maggiore i fabbricati sono classificati come “Complessi edilizi di valore storico-testimoniale” (l’art.20).



*Abitazione e Silos*



*Casella*



*Abitazione*



*Proservizi*



*Stalla Fienile*





*Cucina*



*Cucinotto*



*Camera da letto*



*Bagno*