

SCHEDA IMMOBILE
DELL' EX CASA CANTONIERA KM 30+872
VIA CALCINA ANGOLO VIA CENTO 137 SS 255
Loc. SAN MATTEO DECIMA
SAN GIOVANNI IN PERSICETO



Ubicazione

L'ex cantoniera si trova nel comune di San Giovanni in Persiceto, loc. San Matteo della Decima , Via Cento 137 prospiciente la SP n°255 denominata San Mauro Decima, al km 30+872.

Descrizione dell'immobile

Il fabbricato, edificato dalla Provincia di Bologna negli anni trenta, 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.

L'Amministrazione Provinciale di Bologna acquistò dal signor Scagliarini Giuseppe in data 23/12/1920 il fabbricato, che fu oggetto di ristrutturazione nel 1970 con Licenza di Costruzione del 27/7/1970 n°7088 a cui seguì un aggiornamento catastale nel 1972.

Nel 1972 in seguito al D.M. 20.10.1967 si variò la classificazione della allora Strada Provinciale Palata in strada Statale n°255 e contestualmente fu ceduto dalla Provincia di Bologna al Demanio dello Stato (ramo strade) anche il patrimonio immobiliare destinato a servizio della strada stessa.

Con denuncia di variazione n°465 del 6/7/1972, metà del fabbricato fu ceduto ad ANAS, rientrandone in possesso in forza del D.P.C.M. del 12/12/2000 in data 1/10/2001.

Attualmente il fabbricato adiacente è stato alienato mentre questo in oggetto di alienazione è libero .

L'immobile oggetto di alienazione è una casa cantoniera doppia, si trova in una zona originariamente di campagna e comunque fuori dal centro abitato con un'area cortiliva di pertinenza, divisa in due abitazioni ben distinte con una struttura in muratura portante in mattoni, intonacata e tinteggiata esternamente, con orizzontamenti latero-cementizi e copertura in legno e tegole. I due fabbricati si sviluppano su tre livelli fuori terra, collegati in modo autonomo da una scala interna, indipendente rispetto a ciascun fabbricato.

Non presenta alcun elemento di pregio o caratteristica architettonica di particolare rilievo, ad esclusione dello stemma A.N.A.S. applicato sul fronte sud del fabbricato. Al piano terra dell'edificio si trovano in entrambi i fabbricati locali ad uso magazzino, l'atrio di accesso con il vano scale che conduce al primo piano dove c'è l'abitazione composta da: cucina, soggiorno, bagno ed una camere da letto, il vano scale conduce anche al sottotetto abitabile, di fatto allo stato grezzo.

L'immobile non presenta alcun elemento di pregio o caratteristica architettonica di particolare rilievo, quindi 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 4.3.1/2/2009. L'edificio è **stato dichiarato di non interesse storico artistico** ai sensi del Decreto legislativo n. 42/2004, con provvedimento del 15/07/2008, prot. n. 9712.

L'intonaco interno ed esterno si presenta in mediocri condizioni.

Gli **infissi** sono serramenti in legno .

I **pavimenti** sono piastrelle di colore diverso per la maggior parte dei locali.

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
Impianto elettrico e parafulmini	impianto presente ma non disponibile la dichiarazione di conformità
Impianto idrico-sanitario	impianto presente ma non disponibile la dichiarazione di conformità
Impianto di riscaldamento, climatizzazione e ventilazione	impianto presente ma non disponibile la dichiarazione di conformità

Impianto per la distribuzione del gas	impianto presente ma non disponibile la dichiarazione di conformità
---------------------------------------	--

La **Superficie Lorda Vendibile** è stata ottenuta dalla somma della superficie lorda dell'abitazione (considerata al 100%) a cui sono state sommate • e la somma delle incidenze dell'area cortiliva .

Calcolo Superficie Lorda Vendibile	
Superficie lotto	952,00 mq
Superficie coperta	113,20 mq
Superficie permeabile	94,00 mq
Abitazione Superficie lorda	155,67 mq
Incidenza area cortiliva 10% della SL	$(155,67 \text{ mq} \times 0,1) = \mathbf{15,57 \text{ mq}}$
Incidenza area cortiliva 2% della parte restante	$(838,80 - 185,05) \times 0,02 = \mathbf{13,07 \text{ mq}}$
Superficie Lorda Vendibile	$185,05 + 18,50 + 13,07 = \mathbf{216,62 \text{ mq}}$

Dati catastali

Catasto Terreni:

Fg. 20 mapp. 140 Ente Urbano

Fg. 20 mapp. 591 Ente Urbano

Catasto Fabbricati

Fg. 20 mapp. n. 140 sub. 8 Categoria A/3 – Classe 3 Cons. 6 vani Rendita € 666,23

Fg. 20 mapp. n. 140 sub. 2 Categoria C/2 – Classe 2 Cons. 29 mq Rendita € 166,25

Fg. 20 mapp. n. 140 sub. 4 Categoria C/2 – Classe 3 Cons. 19 mq Rendita € 127,56

Fg. 20 mapp. n. 591 sub. 1 BCNC

Dati urbanistici

La casa cantoniera è situata all'interno di una zona individuata dal nuovo PSC del Comune di San Giovanni in Persiceto come **AC_1 Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato** il che comprende tessuti urbani consolidati.

<p>Art. 38 Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato (AC_1)</p>
<p>1. Definizione: Le aree AC_1 comprendono tessuti urbani prevalentemente residenziali ad assetto urbanistico consolidato. Sono aree di impianto non recente, edificate in assenza di una vera e propria pianificazione, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale. In queste aree, per gli edifici esistenti, il RUE prevede interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione degli usi abitativi e delle attività complementari alla residenza e per i lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, ammette l'edificazione, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.</p>

L'immobile non è dotato di agibilità.

Stato occupazione del bene

L'immobile è libero da persone.

Prezzo a base d'asta

Il prezzo a base d'asta è **€ 76.000,00** che è da intendersi come valore a corpo.

Documentazione Fotografica







