

Descrizione CASA/FATTORIA GIARDINO

Rustico e terreno in appennino modenese, all'interno di un borgo del 1750 a 1,5 km dalla strada provinciale che da Torre Maina sale verso Puianello (vecchia via Vandelli), a soli 3 km dal paese Riccò dove c'è la Chiesa parrocchiale, un piccolo negozio di alimentari con il bar ben rifornito, e un ristorante-trattoria con cucina tipica tradizionale, nel Comune Serramazzone. La zona è collinare a circa 450 mt s.l.m.

La casa/rustico è indipendente, su terreno di proprietà che si estende in un corpo unico fra terreno e bosco, attraversato dal rio Giardino.

Il rustico, ex stalla con fienile, è parte in sasso, parte in mattone, su due piani, ristrutturato nel 2002. Tutto intorno alla struttura è stato realizzato un drenaggio delle acque alla profondità di due metri.

Il tetto è stato realizzato in legno massello e legno lamellare, coibentato con sughero, rivestito di guaina catramata al piano terra e coperto con onduline sotto coppo, al piano primo.

Piano terra: 150 mq abitati/abitabili, con spazi ampi ben distribuiti, già adibito ad agriturismo con ristorazione in passato. Ingresso molto luminoso, grande sala, ampia cucina abitabile, camera, due bagni, angolo lavanderia.

Porticato di oltre 40mq realizzato in legno massello con tetto coibentato con il sughero ed esposto a Sud.

Altri 50 mq circa, allo stato grezzo, dove poter ricavare altri spazi abitativi, o garage, magazzino, cantina, ecc.

Piano primo: circa 140 mq allo stato grezzo nelle pareti e pavimenti, dove poter ricavare una seconda abitazione, o camere per ospitalità o per altre attività. Le pareti in mattone e il piano (soffitto a volti del piano terra), sono stati consolidati e coibentati. Il tetto, come descritto, è stato rifatto nuovo in legno e coibentato.

Servizi: impianti (elettrico, idrosanitario, riscaldamento), a norma e certificati.

Impianto elettrico realizzato in esterno con treccia e supporti in ceramica, in modo da evitare la creazione di campi elettromagnetici dannosi interni alla casa.

Impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa e caldaia a condensazione di recente installazione. Gas metano. Potente stufa a legna.

Ottima connessione internet con antenna privata e con possibilità di installare wireless.

Strada completamente cementata, con servizio comunale gratuito di pulizia dalla neve.

Tassa sui rifiuti scontata al 50% per distanza dai cassonetti che sono all'imbocco della strada provinciale.

Relazione sulle risorse energetiche della casa, redatta da una professionista, basata sulla scienza del Feng Shui.

Terreni: ottima esposizione, sud/ovest.

Condotti dal 1993 con metodo di agricoltura biologica e successivamente applicando anche agricoltura rigenerativa e seguendo i principi della biodinamica.

Circa 4 ha coltivabili, dei quali circa 4000 mq recintati con pali di castagno e rete anti-selvatici, utilizzati per coltivare orto e frutteto, su terreno pianeggiante.

All'interno della recinzione è stato creato un impianto di riserva idrica con l'installazione di alcune cisterne per irrigare a caduta orto e frutteto senza consumi energetici.

Alberi da frutto presenti: amarene, pere, pesche, mandorlo, prugnoli, uva da tavola, mela cotogna, fichi, gelso nero e gelso bianco. Alcuni già in produzione, altri in crescita.

E' presente un pozzo che raccoglie anche le acque piovane provenienti dal tetto, dal quale attingere acqua per riempire la riserva idrica interna alla recinzione.

Ricovero attrezzi, mq 50.

Pollaio anti-predatori, mq 40 servito da impianto idrico.

Basamento in cemento armato ove poter costruire una piccola stalla o ricovero per animali di circa 40 mq servito da impianto idrico.

I terreni confinano con altri terreni condotti in biologico, anche se non certificati e molti ettari di bosco.

Bosco così composto: 2 ha di bosco ad alto fusto; 4 ha di bosco ceduo; 2 ha di bosco giovane in crescita. Con varietà tipiche dell'Appennino: quercia (farnia, rovere, roverella, cerro), orniello, ciavardello, ecc.

Il borgo si trova 30 km da Modena (40/45 minuti), a 1 ora e 15 minuti da Bologna centro, 30 minuti da Vignola, 20 minuti da Maranello e comunque immerso nel verde e lontano dai rumori di traffico e città.

La richiesta economica è di 260.000€ (duecento sessantamila).

Contatti: Carla 392 420 5937