



**A. S. P.
VALLONI MARECCHIA**

Azienda di Servizi alla Persona



**LOTTO n. 3
EDIFICIO SAN ROCCO - VIA SAN ROCCO N. 2150
COMUNE DI VERUCCHIO**

Ubicazione e caratteristiche

Trattasi di un edificio ad uso residenziale composto da n.4 unità immobiliari abbinata, risalente agli anni 60, ubicato in via san Rocco n.2150 in località San Rocco di Villa Verucchio in comune di Verucchio, costituito da due piani fuori terra con una corte di pertinenza, con ingressi indipendenti per le quattro unità immobiliari.

Attualmente l'immobile è disabitato e in condizioni di pessima conservazione manutentiva, comunque senza presenza di crolli nella copertura.

La sua realizzazione risale presumibilmente ante 1967.

La posizione del fabbricato nel territorio è collocata su una collina con una vista panoramica di un certo pregio paesaggistico.

Descrizione e consistenza

Il fabbricato sorge su un'area che sviluppa una superficie pari a mq. 1.054,00 composta da due mappali di uguale superficie (mappale 44 e 102); esso si erige su due piani fuori terra composto da quattro appartamenti, due al piano terra e due al piano primo, entrambi i piani presentano un'altezza pari a mt. 2,80; una corte di mq. 862,00 risulta comune a tutte le unità immobiliari presenti.

- Appartamento piano terra lato fronte, mappale 102.

L'unità immobiliare ha accesso dal fronte direttamente nel vano cucina-pranzo e risulta così composta: una cucina-pranzo, un disimpegno che permette l'accesso all'unica camera di piccole dimensioni, al bagno ed al ripostiglio posto sotto il vano scala dell'unità immobiliare del piano primo, un altro disimpegno permette di accedere alla cantina posta sul lato sinistro del fabbricato accessibile anche dall'esterno; il tutto sviluppa una superficie commerciale compreso muri pari a mq. 62,20, mentre la cantina sviluppa una superficie commerciale compreso muri pari a mq. 29,10; la consistenza totale dell'appartamento risulta $\text{mq. } 62,20 + (\text{mq. } 29,10 \times 0,50) = \text{mq. } 76,75$.

- Appartamento piano terra lato retro, mappale 44.

L'unità immobiliare ha accesso sul retro direttamente nel vano cucina-pranzo e risulta così composta: una cucina-pranzo, un piccolo ripostiglio posto sotto il vano scala dell'unità immobiliare del piano primo, due camera e un bagno senza disimpegno con accesso diretto dalla cucina-pranzo, sul lato sinistro del fabbricato, insiste un portico accessibile dalla corte esterna, il quale risulta in comune con l'appartamento del piano primo lato retro; il tutto sviluppa una superficie commerciale compreso muri pari a mq. 66,90, mentre la quota del portico pari al 50% sviluppa una superficie pari a mq. 14,50; la consistenza totale dell'appartamento risulta $\text{mq. } 66,90 + (\text{mq. } 14,50 \times 0,50) = \text{mq. } 74,15$.

- **Appartamento piano primo lato fronte, mappale 102.**

L'unità immobiliare ha accesso dal piano terra sul fronte del fabbricato attraverso un vano scala interno che collega al piano primo il quale risulta così composto: una cucina-pranzo, un disimpegno che permette l'accesso all'unica camera di piccole dimensioni, la quale è servita da un piccolo balcone, ed al bagno, un altro disimpegno posto nella cucina pranzo, permette di accedere alla terrazza posta sul lato sinistro del fabbricato sopra alla cantina del piano terra; il tutto sviluppa una superficie commerciale compreso muri pari a mq. 74,20, mentre la terrazza ed il balcone sviluppano una superficie pari a mq. 33,20; la consistenza totale dell'appartamento risulta $\text{mq. } 74,20 + (\text{mq. } 33,20 \times 0,50) = \text{mq. } 90,80$.

- **Appartamento piano primo lato retro, mappale 44.**

L'unità immobiliare ha accesso dal piano terra sul lato sinistro del fabbricato attraverso un portico il quale risulta in comune con l'appartamento del piano terra lato retro, un vano scala interno collega il piano terra al piano primo il quale risulta così composto: all'arrivo della scala troviamo un disimpegno che permette l'accesso a due camere di diverse dimensioni ed alla zona giorno, dalla zona giorno si accede direttamente al bagno il quale risulta privo di anti-bagno, inoltre dalla zona giorno si accede alla terrazza sita sopra il portico; il tutto sviluppa una superficie commerciale compreso muri pari a mq. 78,90, mentre la terrazza ed una quota pari al 50% del portico al piano terra sviluppano una superficie commerciale pari a mq. 43,52; la consistenza totale dell'appartamento risulta $\text{mq. } 78,90 + (\text{mq. } 43,52 \times 0,50) = \text{mq. } 100,66$.

- **Consistenza totale fabbricato.**

La consistenza dell'intero fabbricato, risulta la seguente: $(\text{mq. } 76,75 + \text{mq. } 74,15 + \text{mq. } 90,80 + \text{mq. } 100,66) = \text{mq. } 342,36$.

Prezzo a base d'asta

Euro 68.472,00

Proprietà e provenienza

Gli immobili sono di proprietà dell'ASP Valloni Marecchia, in quanto sono stati acquisiti al patrimonio dell'ASP Valloni Marecchia con delibera di Costituzione Reg. Emilia Romagna del 01-04-2016, rep.434

Dati catastali

L'immobile oggetto di alienazione è individuato al C.F. del Comune di Verucchio come segue

Fg.	Partic.	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita .	Proprietà
11	44	1	2	A/3	3	4 vani	E.295,41	1000/1000
11	44	2	2	A/3	3	4 vani	E.295,41	1000/1000
11	102	1	2	A/3	3	3 vani	E.192,12	1000/1000
11	102	2	2	A/3	3	2vani	E.192,12	1000/1000

Destinazione urbanistica

A conclusione della verifica di tutte le autorizzazioni che legittimano l'intero fabbricato, risulta che la porzione di fabbricato ricadente sul mappale 102 è completamente legittimato dal Condono edilizio in Sanatoria; mentre la porzione di fabbricato ricadente sul mappale 44 è completamente legittimato dalla Concessione edilizia in Variante n. 47/86 in data 13/12/1986. Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Verucchio (P.S.C. e R.U.E.), prevedono che le aree su cui sorge il fabbricato in oggetto è classificata come zona A.R.P. Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico art. 76; interessate dai seguenti vincoli:

- vincolo archeologico;
- vincolo idrogeologico;
- fascia di rispetto stradale.

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Estratto di mappa
- Piantine catastali del fabbricato (FG.11 mappale 44 sub1,2 e mappale 102 sub1,2)
- Stralcio PSC e RUE
- Visure catastale
- Parere ministero beni culturali