



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

Azienda di Servizi alla Persona



**LOTTO VIA POPILIA
BENI IMMOBILI IN VIA POPILIA N.69
COMUNE DI RIMINI**

Ubicazione e caratteristiche

Il Lotto in questione è costituito da un terreno con un fabbricato ad uso residenziale di vecchia costruzione con accesso dalla via Popilia in località Viserba di Rimini (Zona Fiera , vicino stabilimento Sacramora), sostanzialmente di seguito si riportano i dati del terreno e del fabbricato:

* terreno censito al catasto terreno Comune di Rimini fg.57 particelle 822,823,825 il tutto per una superficie complessiva catastale di mq.26.991;

* Fabbricato urbano ubicato al n.69 di via Popilia composto da una civile abitazione e da un locale deposito, con annessa corte pertinenziale, il tutto identificato al catasto Terreni di Rimini al fg.57 con la particella 73 avente una superficie catastale di mq 1373, mentre il fabbricato è identificato al Catasto Fabbricati al fg.57 map.73 con i seguenti subalterni:

- sub.1 abitazione cat. A/3 di cl.4 consistenza 8,5 vani RC.€671,21
- sub.2 deposito cat . C/2 di cl.6 consistenza 26 mq. RC €.116,82
- sub.3 BCVC corte

Descrizione e consistenza

Il fabbricato è composto da un corpo principale, di forma regolare, sviluppato su due livelli fuori terra con copertura a due falde e da una porzione sviluppata al solo piano terra , anch'essa di forma regolare, con copertura a due falde e da una porzione sviluppata al solo piano terra, anch'essa di forma regolare, con copertura in parte a falda ed in parte a terrazza praticabile a livello del primo piano e da questo accessibile.

E' presente una piccola propaggine sul lato mare , che comprende il bagno del primo piano ed un portico al pianterreno.

Tutto il fabbricato è certamente di remota origine.

Al piano terra si trovano , oltre all'ingresso diretto nel vano scala che conduce al piano primo, una cucina con attiguo sottoscala , due ampie stanze ad uso ripostiglio , il locale deposito censito autonomamente , due ulteriori ripostigli di piccole dimensioni ed un piccolo portico sul lato mare. AL piano primo si trovano n.3 camere da letto , due corridoi/disimpegni , un W.c. ed un terrazzo a livello (vedi piantina).

La struttura portante è in muratura di mattoni pieni, il solaio interpiano è in latero -cemento e la copertura a falde è di tipo ligneo.

Lo stato di conservazione è cattivo , con evidenza dello slegamento tra corpo principale su due livelli e corpo adiacente su un solo livello, precarie condizioni statiche del solaio piano primo e delle coperture, intonaci esterni fortemente degradati e in distacco.

Vi è presenza di linee idriche con acqua potabile e di linee elettriche per illuminazione e forza motrice, entrambe datate e prive di certificazione di conformità.

Il fabbricato, nel suo complesso, non possiede i requisiti minimi per l'utilizzo in normali condizioni di sicurezza.

Il corpo principale ha uno sviluppo in pianta di 13,50x 5,90 circa, la parte sviluppata fuori terra misura 5,45x8,70 circa la piccola propaggine lato mare misura 1,70x2,50 circa.

Il piano terra ha altezza netta interna mediamente di 3,20 per la maggior parte ad eccetto del solo W.C. che ha altezza di 2,40 circa.

La superficie lorda complessiva dell'intero fabbricato ammonta a 215 mq mentre la sua corte pertinenziale circostante al netto della superficie del fabbricato misura 1240,00 mq circa .

L'accesso al lotto avviene direttamente da via Popilia.

Il terreno ha forma sostanzialmente rettangolare , ha un buon fronte sulla STRADA VIA Popilia e si estende con maggior sviluppo in direzione mare , ove confina con la nuova strada via Luigi Zangheri, dalla quale però non ha accesso diretto . L'accesso al terreno avviene attraverso la piazzola/carrareccia ortogonale alla via Popilia sul lato Est.

Al momento il terreno non si presenta coltivato ma mantenuto nel verde spontaneo, è recintato solo in minima parte e sul lato sud.-est insistono alcuni pali d'illuminazione .

Il terreno sul lato sud est è confinante con la fossa consorziale attualmente tombinata denominata Turchetta.

Prezzo a base d'asta

Euro 844.043,00

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 Rimini come segue

Fg.	Partic.	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita .	Proprietà
57	73	1	1	A/3	4	8,5 vani	E.671,21	1000/1000
57	73	2	1	C/2	6	26 mq	E.116,82	1000/1000

L'immobile oggetto di alienazione è individuato al C.T. del Comune di Rimini come segue

Fg.	Partic.	Sub.	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Reddito dom.	Reddito agrario
57	822	1	Seminativo 1	00-66	0,58	0,51
57	823	1	Seminativo 1	00-43	0,38	0,31
57	825	1	Seminativo 1	2-68-82	226,01	208,25

Destinazione urbanistica

Il contesto di ubicazione è di tipo semiperiferico, in prossimità dell'innesto tra la via Popilia e la S.S. 16 ed in posizione baricentrica tra il cimitero civico, lo stabilimento Sacramora ed il complesso fieristico. Dista dal centro città circa 3 km. e dal mare poco più di 1 km. in linea d'aria.

L'intero compendio è situato all'esterno del Territorio Urbanizzato come identificato dagli strumenti urbanistici comunali, PSC e RUE.

Il PSC classifica l'area tra le Zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale, normate dall'Art. 2.7 e le attribuisce una potenziale edificabilità con diritto edificatorio da 0,08 a 0,10 mq./mq.

Il RUE classifica l'area quale ANS Ambiti per nuovi insediamenti urbani e relative dotazioni, normate dall'Art. 73. Gli interventi in questi Ambiti sono disciplinati dal POC, che con ogni probabilità non verrà adottato, stante la sopraggiunta Legge Regionale n.24/2017. In assenza di previsioni urbanistiche di dettaglio, allo stato il terreno risulta non suscettibile di edificabilità diretta ma conserva la sua potenzialità, minima nell'entità e ancor più nelle probabilità attuative, per il trasferimento su altri terreni idonei del territorio comunale dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione.

In tale contesto assume rilievo secondario l'analisi del Quadro Conoscitivo del PSC, dalla quale peraltro non emergono vincoli particolari, o comunque meritevoli di menzione ai fini della presente.

Per completezza d'informazione si segnala che la Variante normativa del RUE recentemente adottata dal Consiglio Comunale comprende, stando a quanto appreso dagli uffici comunali, anche una novità all'art.73 che riguarda l'area in trattazione.

Il nuovo testo delle Norme del RUE dispone la possibilità di utilizzare come parcheggi ad uso pubblico e/o privato le particelle catastali prive di edifici poste negli ANS, a condizione di non realizzare una modifica irreversibile delle aree e che sia rispettata la percentuale di superficie permeabile di cui all'art.9 delle stesse Norme.

Con nota Prot.n.2052 del 09-02-1998 la Sovrintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Ravenna ha dichiarato la non esistenza dei requisiti di interesse ai sensi dell'art.1 della Legge 1.06.1939 n.1089 abrogata dal D.Lgs 49*0/999 relativamente all'immobile in oggetto

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Estratto di mappa
- Piantine catastali del fabbricato (FG.57 mappale 73 sub1,2) e del terreno (FG.57 mappali 822-823-825).
- Stralcio PSC e RUE
- Visure catastale
- Parere ministero beni culturali