COMUNE DI JESI

FABBRICATO CIELO - TERRA CON CORTE (EX SCUOLA) SITO IN VIA CASTELROSINO N. 9

Fascicolo di vendita

Lotto n. 11

Descrizione degli immobili.

Trattasi di un fabbricato cielo-terra con corte destinato a civile abitazione risalente alla metà del ventesimo secolo disposto su n.2 piani fuori terra collegati mediante una scala interna.

L'immobile insiste in località Castelrosino, frazione di Jesi, ben inserito nel piccolo nucleo urbano limitrofo e ben collegato al centro civico Comunale grazie alle strade Provinciali n. 362 - via Macerata - e SP. n. 3 - via Castelrosino-.

La struttura portante, in discreto stato, è in muratura e la copertura con manto in coppi. Gli impianti sono fatiscienti e/o mancanti

Identificazione territoriale

L'immobile si trova in via Castelrosino n. 9 su strada Provinciale n. 3.

Identificazione Catastale

Foglio n. 118 - particella n. 99 – Sub 3 – Categoria A/3, consistenza 12,5 vani - Via Castelrosino 9, Piano T-1

Identificazione Urbanistica

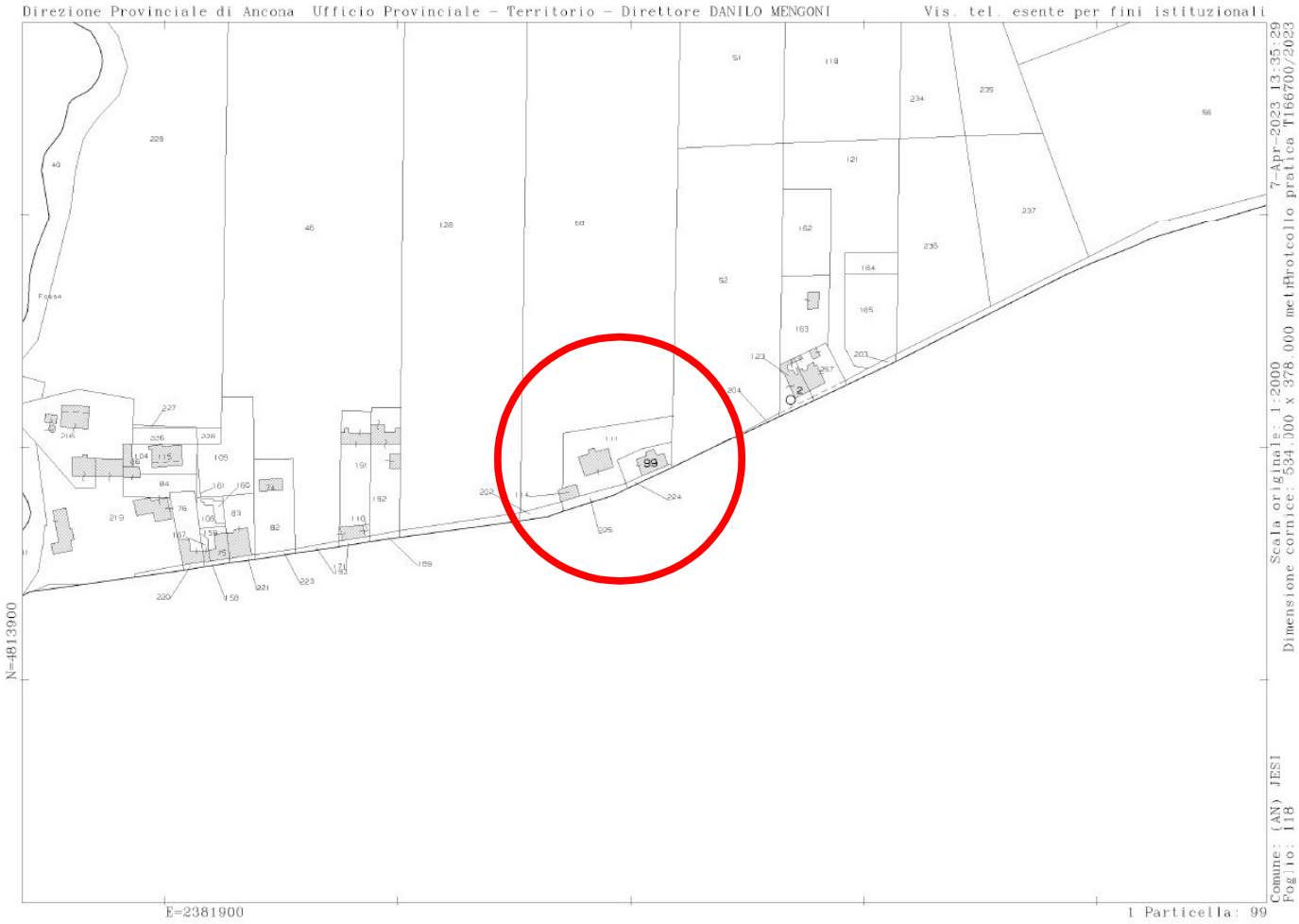
L'immobile ricade nella zonizzazione del Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Jesi in territorio TE2.1 – Città consolidata con prevalenza di residenza (Art. 30 delle NTA)

Dimensionamento stato di fatto

Fabbricato principale:	- Piano Terra Superficie netta mq. 80,00 circa
	- Piano Primo Superficie netta mq. 36,00 circa
Corte:	- Corte esclusiva Superficie catastale mq. 135,00 circa

Al bene, nello stato in cui si trova, è attribuito il valore complessivo pari ad Euro 79.800,00 (settantanovemilaottocento/00)

Identificazione Catastale



Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/04/2023
Ora: 13:40:11
Numero Pratica: T167604/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **07/04/2023**

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/04/2023

Dati identificativi: Comune di **JESI (E388) (AN)**
Foglio **118** Particella **99** Subalterno **3**

Classamento:
Rendita: **Euro 325,37**
Categoria **A/3**[a], Classe **2**, Consistenza **6 vani**

Indirizzo: VIA CASTELROSINO n. 9 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: **155 m²** Totale escluse aree scoperte [b]: **141 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/01/2015 Pratica n. AN0011031 in atti dal 24/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 5919.1/2015)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Dati identificativi

Comune di **JESI (E388) (AN)** Foglio **118** Particella **99** Subalterno **3**	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/07/2003 Pratica n. 151956 in atti dal 11/07/2003 SCUOLA-ABITAZIONE (n. 6591.1/2003)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **JESI (E388) (AN)**
Foglio **118** Particella **99**

Indirizzo

VIA CASTELROSINO n. 9 Piano T-1	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/01/2015 Pratica n. AN0011031 in atti dal 24/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 5919.1/2015)

Dati di classamento

Rendita: Euro 325,37
Categoria A/3[a], Classe 2, Consistenza 6 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/07/2004 Pratica n. AN0099923 in atti dal 12/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5388.1/2004)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Dati di superficie

Totale: 155 m²
Totale escluse aree scoperte [b]: 141 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 11/07/2003, prot. n. 151956

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. COMUNE DI JESI (CF 00135880425)
Sede in JESI (AN)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 27/10/2017 Pubblico ufficiale PANE MARCELLO Sede JESI (AN) Repertorio n. 70456 - ASSEGNAZIONE A SOCIO Nota presentata con Modello Unico n. 14209.1/2017 Reparto PI di ANCONA in atti dal 07/11/2017

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Data: 07/04/2023 - n. T167169 - Richiedente: GMPDNL59H21E388N

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ancona

Dichiarazione protocollo n. 151956 del 07/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Jesi

Frazione Castelrosino civ. 9

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 118
Particella: 99
Subalterno: 3

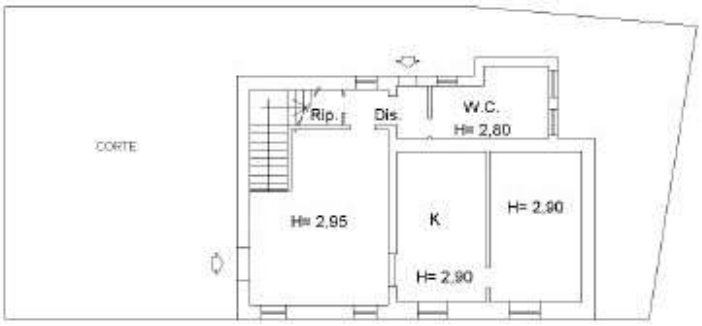
Compilata da:
Alessandrini Manolo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Ancona N. 1676

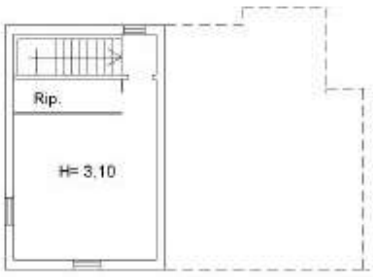
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



Via Castelrosino

PIANO PRIMO



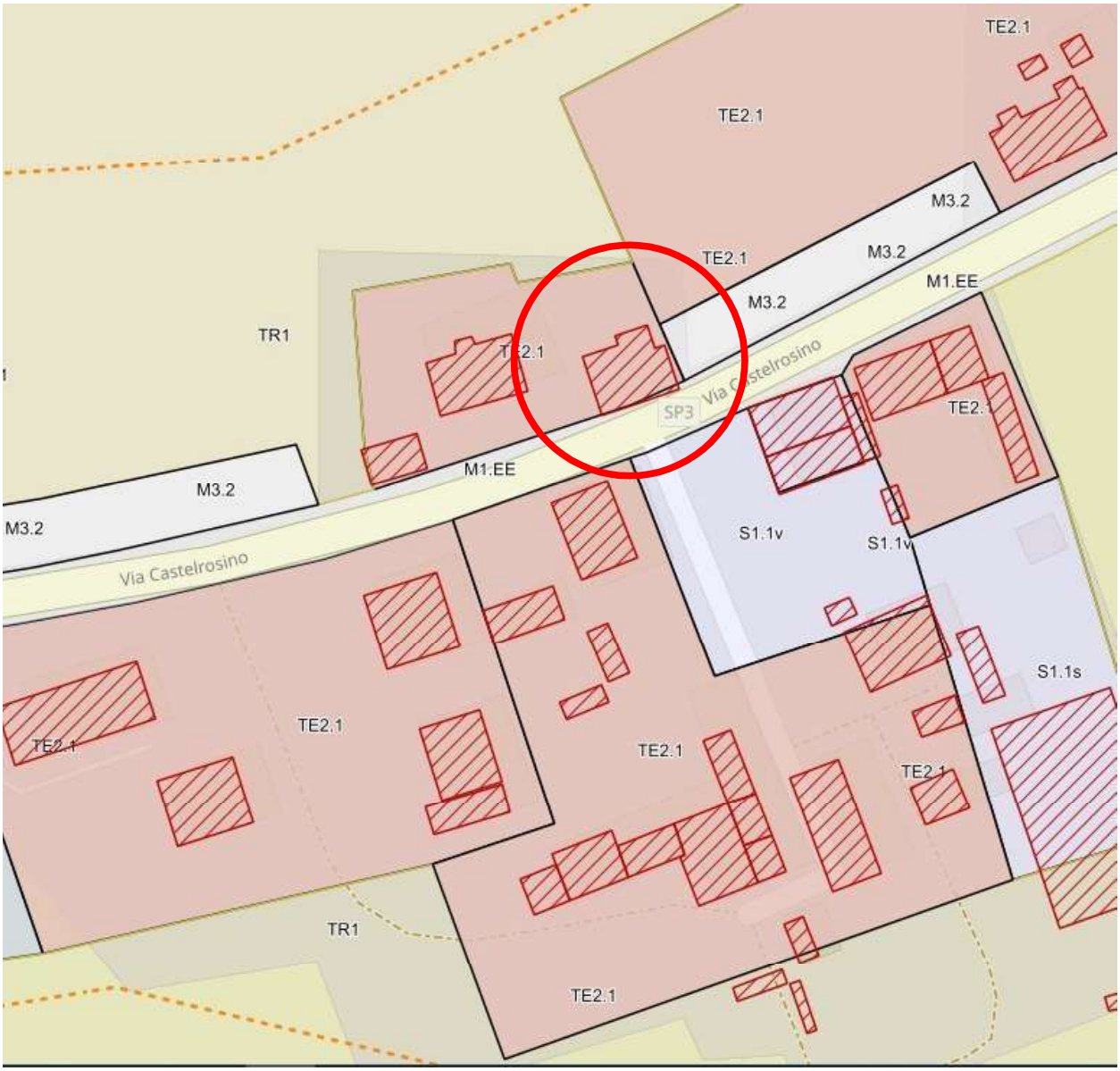
Via Castelrosino

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/04/2023 - Comune di JESI(E388) - < Foglio 118 - Particella 99 - Subalterno 3 >
VIA CASTELROSINO n. 9 Piano T-1

Ultima planimetria in atti

Data: 07/04/2023 - n. T167169 - Richiedente: GMPDNL59H21E388N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Identificazione Urbanistica



Zonizzazione TE2.1 – Città consolidata con prevalenza di residenza (Art. 30 delle NTA)

Comune di Jesi

Assessorato all'Urbanistica
Area Servizi Tecnici – Servizio Assetto e Tutela del Territorio

Variante generale al Prg

Jesi Norme Tecniche di Attuazione

Titolo I – Disposizioni e norme generali

Titolo II – Definizioni

Titolo III – Disciplina generale del territorio
- Capo I – Territorio urbano edificato
- Capo II – Territorio urbano di trasformazione
- Capo III – Territorio rurale
- Capo IV – Servizi e attrezzature
- Capo V – Infrastrutture e attrezzature per la mobilità

Titolo IV – Disciplina delle Situazioni

Allegati
1. Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario
2. Misure per la diffusione dell'edilizia sostenibile
3. Disciplina per gli interventi edilizi minori (manufatti pertinenziali)
4. Disciplina per gli interventi edilizi in territorio rurale

28 gennaio 2022

Testo conforme alle Delibere di C.C. n. 227 del 19/12/2008, n. 140 del 26/06/2009, n.32 del 05/03/2012, n. 12 del 21/01/2014, n. 162 del 30/09/2014, n. 10 del 05/02/2015, n. 69 del 27/06/2016, n. 10 del 31/01/2017, n. 153 del 18/12/2017, n. 111 del 21/06/2018, n. 10 del 24/01/2019, n. 52 del 21/03/2019, 43 del 27/02/2020, n. 113 del 30/07/2020, di G.C. n. 330 del 14/12/2021, di C.C. n. 217 del 22/12/2021 e di C.C. n. 11 del 28/01/2022

Art. 30 – Città consolidata con prevalenza di residenza TE2.1

(articolo modificato con Delibere di C. C. n. 12 del 21/01/2014, n. 111 del 21/06/2018, n. 52 del 21/03/2019 e n. 113 del 30/07/2020)

1. Destinazioni d'uso ammesse: residenze e abitazioni collettive, attività ricettive (campeggi esclusi), esercizi commerciali, terziario diffuso, cinema e teatri, artigianato di produzione (limitatamente alle attività compatibili con la residenza assentite in via preventiva dall'Asur competente per territorio), servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano, parcheggi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti (secondo i criteri definiti dall'articolo 77).
2. La superficie utile lorda destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della superficie utile lorda dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Nelle aree TE2.1a individuate nella tavola 5p, la superficie utile lorda destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 50% della superficie utile lorda dell'intero edificio. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, si considererà l'intera unità.
3. Tipi di intervento consentiti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
   Circa gli interventi di nuova costruzione (così come definiti dal Dpr n. 380/2001): l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione sono consentiti nei limiti di cui ai successivi commi 6 e 7; la nuova edificazione è consentita, nei limiti di cui ai successivi commi 6 e 7, nelle aree libere di completamento insediativo individuate sulla tavola 5p come "lotti liberi" e in tutte le aree che presentano le seguenti condizioni:
   - siano direttamente accessibili dalla viabilità pubblica;
   - non siano state utilizzate a scopo edificatorio per precedenti interventi edilizi realizzati sulla base degli indici e parametri previsti dal presente articolo;
   - la loro consistenza e conformazione consenta il rispetto di quanto previsto al successivo comma 4.
4. Gli interventi che incidono sulla permeabilità dei suoli dovranno soddisfare la verifica di invarianza idraulica secondo la normativa vigente in materia. Gli interventi che comportano incremento del carico insediativo dovranno prevedere spazi per la sosta direttamente raggiungibili dalla pubblica via nella misura minima di un posto auto ogni nuova unità residenziale, ferme restando le dotazioni minime previste dalla normativa vigente in materia.

5. Gli interventi devono conciliarsi con l'impianto urbanistico circostante per quanto attiene alle caratteristiche morfotipologiche degli edifici, alla sistemazione esterna dell'area.
   Ai fini della valutazione dell'intervento nel contesto urbano, ogni progetto di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione dovrà essere corredato da un rilievo, cartografico e fotografico, dello stato di fatto delle aree e degli edifici confinanti.
6. Indici urbanistici: rapporto di copertura massimo = 40% della superficie fondiaria; superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta del lotto; indice di utilizzazione fondiario (Sul/Sf) = 0,50 mq/mq; H massima (nel caso di sopraelevazione o nuova edificazione) = ml. 10,50. Restano ferme le limitazioni previste dagli articoli 80 e 83 delle presenti norme tecniche di attuazione (situazioni 2 e 5 di cui alla tavola 6p).
   Negli interventi di ampliamento la superficie utile lorda già eventualmente esistente sul lotto è da intendersi inclusa nella Sul complessivamente realizzabile.
   Negli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia la Sul ammessa è quella ricavabile nell'edificio stesso, senza aumento di volume e nel rispetto delle modalità prescritte per questi tipi di intervento dall'articolo 3 del Testo unico in materia edilizia, Dpr n. 380/2001.
7. Per i lotti contrassegnati con la sigla TE2.1* non si applicano le disposizioni di cui al precedente comma 6. Sono prescritti massimo n. 7 piani fuori terra e tipologia edilizia analoga a quella prevista dai rispettivi titoli abilitativi edilizi già rilasciati alla data del 01/01/2018. La SUL fuori terra massima realizzabile è pari a quella prevista nel Piano di Recupero "Campus Boario" approvato con Delibera di C.C. n. 13 del 9 Febbraio 2007 (mq 3.285). Nel caso di copertura a padiglione l'inclinazione delle falde dovrà essere analoga a quella degli edifici esistenti circostanti. L'eventuale piano interrato, da adibire esclusivamente a posti auto, potrà anche avere un ingombro planimetrico maggiore rispetto al piano terra, esclusivamente finalizzato alla dotazione minima dei parcheggi privati imposti dalla L. 122/89. Ferme restando le destinazioni di cui al comma 1, la SUL destinata alla residenza non potrà essere inferiore all' 85% della SUL dell'intero edificio e nel caso di nuova edificazione dovranno essere previsti al piano terra spazi per uso collettivo, servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano ed uffici pubblici.
8. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia dovranno rispettare le disposizioni dell'articolo 11 ,"Tutela e sviluppo del verde urbano",

delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione. Restano ferme in ogni caso le disposizioni previste nel vigente "Regolamento del verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale del Comune di Jesi".

9. Strumenti d'intervento: titoli abilitativi di intervento diretto.
10. Nelle aree TE2.1(1,2,3,..) individuate con la corrispondente sigla ed apposito perimetro sulla tavola 5p, fermo restando quanto riportato nei precedenti commi, la nuova edificazione è condizionata alla cessione gratuita al Comune per finalità di pubblico interesse delle corrispondenti aree individuate con la sigla a.c.(1,2,3,..) ed apposito perimetro sulla medesima tavola 5p. In questo caso lo strumento di intervento è il piano urbanistico attuativo o il permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii..

Art. 31 – Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2
(articolo modificato con Delibere di C. C. n. 12 del 21/01/2014, n. 111 del 21/06/2018 e n. 52 del 21/03/2019)

1. Destinazioni d'uso: industrie e artigianato di produzione, residenze e uffici connessi all'attività produttiva, artigianato di servizio, complessi terziari, uffici, centri commerciali, esercizi commerciali e commercio all'ingrosso, attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero, attività ricettive e pubblici esercizi, servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano, uffici pubblici, sedi di associazioni, impianti e servizi tecnici urbani, attrezzature di pubblico interesse, parcheggi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti. La destinazione "industrie e artigianato di produzione", quando prevista in immobili inseriti in contesti residenziali, deve essere compatibile con la residenza, previa verifica da parte degli organi competenti in relazione alla specifica attività.
2. La superficie utile lorda destinata ad attività produttive industriali e terziarie non potrà essere inferiore al 75% della superficie utile lorda dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, si considererà l'intera unità.
3. La destinazione a complessi commerciali dovrà essere verificata con la specifica programmazione di settore e rispetto alle condizioni di contesto

Google

prot. 202 del 2008
ricevuti

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLE MARCHE - ANCONA

Ancona, 24 SET. 2008

Responsabile del Procedimento
Sig.ra Orietta Bolognini
Progetto Jesi srl
Piazza Indipendenza, 5b
60035 JESI (AN)

Alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche
Piazza del Senato 15,
60121 ANCONA

Alla Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche
Via Birarelli, 18
60121 ANCONA

Prot. N. 6628 *Allegati* _____
34.07.01

Risposta del Foglio del _____
Div. _____ Sez. _____ N. _____

Oggetto: **Decreto Legislativo n. 42/2004, articolo 12: Verifica dell'interesse culturale.**
D.D. 06.02.2004 e s.m.i
Comunicazione esito negativo della verifica ai sensi dell'articolo 12 comma 5 del D.Lgs. N. 42/2004 dei seguenti beni:
JESI (AN) – Immobile Via Garibaldi,123
Foglio 52 part. 57 C.F. part.434 C.T.
SANTA MARIA NUOVA (AN) – Fabbricato rurale Via Ripe, 3
Foglio 3 part. part.42 C.T.
JESI Loc. Casterosino Via Castelrosino, 9
Foglio 118 part. 99 sub. 3 C.F.
JESI (AN) – Fabbricato rurale Via Macerata, 7
Foglio 111 part. 78 C.T.
SANTA MARIA NUOVA (AN) – Fabbricato rurale Via Querciabella, 6
Foglio 3 part. 98 C.T.
SANTA MARIA NUOVA (AN) – Fabbricato rurale Via Querciabella, 13
Foglio 3 part. 51 C.T.
JESI (AN) – Ex Opera Pia dei Gobbi Via dei Gobbi, 3-5
Fog.22 part.138 C.F.part.lle139-124-202-123-129-142-143-144-166-201-204 C.T.

MiBAC
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della regione Marche - 60121 ANCONA – Via Birarelli n.35
C. F. e P. IVA 93092260426 - Tel. 071/50294 - Fax 071/50294240 – E mail dr-mar@beniculturali.it

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLE MARCHE - ANCONA

- Visto l'elenco di n. 16 immobili inviato da codesto ente per la verifica dell'interesse culturale acquisito al protocollo d'Ufficio il 12.09.2007;
- Viste le schede anagrafiche descrittive degli immobili in oggetto;
- Visto il parere di competenza della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche, acquisito in data 30.01.2008;
- Visto il parere di competenza della Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche acquisito in data 12.02.2008;

Questa Direzione Regionale conclude, con il presente atto, il *procedimento di verifica dell'interesse culturale* degli immobili in oggetto, comunicando a codesto ente che i fabbricati - così come identificato in oggetto e così come descritto dai documenti esaminati - **non rivestono interesse culturale** ai sensi dell'articolo 10 comma 1, in quanto non sussistono caratteri artistici, architettonici, archeologici o etnoantropologici tali da motivare la *Dichiarazione dell'interesse culturale* ai sensi dell'articolo 13 del citato Decreto Legislativo n. 42/2004.

A corollario, questa Direzione Regionale comunica a codesto ente che, ai sensi dell'articolo 12 comma 4 del citato D.Lgs. n. 42/2004, gli edifici in oggetto sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni dello stesso D.Lgs. n. 42/2004, Parte Seconda, (ivi comprese le prescrizioni di cui all'articolo 56).

Nel caso particolare in oggetto il funzionario della Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche segnala che: "L'immobile situato a Jesi in Via Garibaldi, 123 ubicato alla periferia del centro storico è limitrofo ad area dove in passato sono stati effettuati rinvenimenti di interesse archeologico, il fabbricato a Jesi in Loc. Contrada Torre, Via Macerata, 7 insiste su una zona nota per rinvenimenti di età romana, l'immobile a Jesi Ex-Opera Pia dei Gobbi Via dei Gobbi 3/5 è situato in una zona interessata da rinvenimenti archeologici, il fabbricato in Loc. Casteltrosino si trova in una zona nota per ritrovamenti di età preistorica, pertanto i progetti di qualsiasi intervento che riguardino il sottosuolo dovranno essere trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici per l'esame e le eventuali prescrizioni di competenza".

Restano invece salvi gli obblighi e le prescrizioni che derivano dagli articoli 90 e seguenti del citato D.Lgs. n. 42/2004, nell'eventualità di scoperte archeologiche fortuite.

Il Direttore Regionale
Prof. Paolo Carini

D.R. del P. Gabriella Di Napoli

GDN/PDD

MiBAC
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della regione Marche - 60121 ANCONA – Via Birarelli n.35
C. F. e P. IVA 93092260426 - Tel. 071/50294 - Fax 071/50294240 – E mail dr-mar@beniculturali.it