COMUNE DI JESI

QUOTA DI PROPRIETA' DEL 50% DI AREA URBANA E UNITA' IMMOBILIARE SITE IN VIALE CAVALLOTTI N.44-46

Fascicolo di vendita

Lotto n. 4

Descrizione degli immobili.

“Il fabbricato, attualmente in uso, consiste in una villa unifamiliare dotata di corte esclusiva risalente ai primi anni ’20 e sita nel Comune di Jesi, viale Cavallotti n. 44 e 46.
L’edificio si eleva per due piani fuori terra oltre ad uno sottotetto ed uno seminterrato. Presenta copertura a padiglione con manto in tegole, infissi esterni in legno, pareti esterne intonacate e tinteggiate ed arricchite da bugnature negli spigoli.
L’immobile è dotato, inoltre, di corte esclusiva, avente giacitura pressoché pianeggiante, parte a verde e piantumata e parte pavimentata.
Sono presenti due servizi igienici: entrambi sono dotati di sanitari in vetrochina,pavimenti e pareti piastrellate con mattonelle in ceramica.
Il piano seminterrato è suddiviso in due porzioni intervallate da un terrapieno; Gli impianti tecnologici sono ormai obsoleti e non più a norma; in particolare l’impianto elettrico presenta molte linee fuori traccia con piattine inchiodateal muro. L’impianto di riscaldamento è alimentato a metano e presenta elementi radianti in ghisa.
I due fabbricati accessori ubicati sulla corte sono a semplice elevazione; quello di maggior consistenza, posto in aderenza al fabbricato principale sul prospetto sud-ovest, è costituito da due locali adibiti ad autorimessa con altezze pari a m 3,00 e 4,25; “

Identificazione territoriale

La zona in cui gli immobili di cui trattasi sono ubicati è posta nelle vicinanze del nucleo storico del Comune di Jesi.
Tale zona residenziale è caratterizzata da edifici che presentano in prevalenza caratteristiche tipologiche signorili ed è dotata di un buon livello durbanizzazione considerata la vicinanza dei principali servizi pubblici e commerciali.

Identificazione Catastale

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
66	1624		INCOLT STER		0	1	95				

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Altri Dati
66	846	1	VIALE FELICE CAVALLOTTI n. 26 Piano S1 - T - 1		A07	01	17 vani	R.Euro:1097,47	SI

Identificazione Urbanistica

L'immobile pricipale ricade nella zonizzazione del Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Jesi in zona Zona PRG: TE1.6 (Art. 26 – Città storica - Edilizia Borghese dei 900)

Una parte della corte ricade nella zonizzazione del Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Jesi in zona Zona PRG: TE2.1(art. 30 – Città consolidata con prevalenza Residenze)

Ai beni, nello stato in cui si trovano, è attribuito il valore complessivo per una Quota di proprietà del 50% di Euro 298.400,00(duecentonovantottomila quattrocento/00)

Direzione Provinciale di Ancona Ufficio Provinciale – Territorio – Direttore DANILO MENGONI Vis. tel. esente per fini istituzionali

Scala originale: 1:1000 19-Mag-2022 9:45:1
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri Protocollo pratica T54429/2022
Comune: (AN) JESI
Foglio: 66
1 Particella: 846

Direzione Provinciale di Ancona Ufficio Provinciale – Territorio – Direttore DANILO MENGONI Vis. tel. esente per fini istituzionali

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
Protocollo pratica T57879/2022
19-Mag-2022 9:49:22

Comune: (AN) JESI
Foglio: 66

1 Particella: 1624

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **24/05/2022**

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

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/05/2022

Dati identificativi: Comune di **JESI (E388) (AN)**
Foglio **66** Particella **846** Subalterno **1**
Foglio **66** Particella **846** Subalterno **2**
Foglio **66** Particella **846** Subalterno **3**

Classamento:

Rendita: **Euro 1.097,47**
Categoria **A/7**[a)], Classe **1**, Consistenza **17 vani**

Indirizzo: VIALE FELICE CAVALLOTTI n. 26 Piano S1 - T - 1

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/03/2014 Pratica n. AN0067116 in atti dal 11/03/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 48644.1/2014)

Dati identificativi

Comune di **JESI (E388) (AN)** Foglio **66** Particella **846** Subalterno **1** Foglio **66** Particella **846** Subalterno **2** Foglio **66** Particella **846** Subalterno **3**	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 31/10/2007 Pratica n. AN0276934 in atti dal 31/10/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 14148.1/2007)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **JESI (E388) (AN)**
Foglio **66** Particella **846**

Indirizzo

VIALE FELICE CAVALLOTTI n. 26 Piano S1 - T - 1	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/03/2014 Pratica n. AN0067116 in atti dal 11/03/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 48644.1/2014)

Dati di classamento

Rendita: **Euro 1.097,47**
Categoria **A/7**[a)], Classe **1**, Consistenza **17 vani**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 31/10/2007 Pratica n. AN0276934 in atti dal 31/10/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 14148.1/2007)

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

1. COMUNE DI JESI (CF 00135880425)
Sede in JESI (AN)
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 12/01/2008 registrato in data - RIUN. USUFR. DEL PIANTO LAURA Voltura n. 1538.1/2008 - Pratica n. AN0036580 in atti dal 18/02/2008

2. FEDERICI Francesca Romana (CF FDRFNC57A65E388Z)
nata a JESI (AN) il 25/01/1957
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) A/7: Abitazioni in villini

Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **24/05/2022**
Ora: **09:37:53**
Numero Pratica: **T54217/2022**
Pag: **1 - Segue**

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **24/05/2022**

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

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/05/2022

Dati identificativi: Comune di **JESI (E388) (AN)**
Foglio **66** Particella **1624**

Classamento:

Particella con destinazione: **INCOLT STER**
Superficie: **195 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 10/03/2017 Pratica n. AN0016492 in atti dal 10/03/2017 presentato il 09/03/2017 (n. 16492.1/2017)

Dati identificativi

Comune di **JESI (E388) (AN)** Foglio **66** Particella **1624**	FRAZIONAMENTO del 10/03/2017 Pratica n. AN0016492 in atti dal 10/03/2017 presentato il 09/03/2017 (n. 16492.1/2017)

Dati di classamento

Particella con destinazione: **INCOLT STER** Superficie: **195 m²**	FRAZIONAMENTO del 10/03/2017 Pratica n. AN0016492 in atti dal 10/03/2017 presentato il 09/03/2017 (n. 16492.1/2017)

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

1. COMUNE DI JESI (CF 00135880425)
Sede in JESI (AN)
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 28/12/1990 Pubblico ufficiale MONTALI ROBERTO Sede CUPRAMONTANA (AN) Repertorio n. 5231 - Trascrizione n. 398.1/1991 in atti dal 24/03/1993

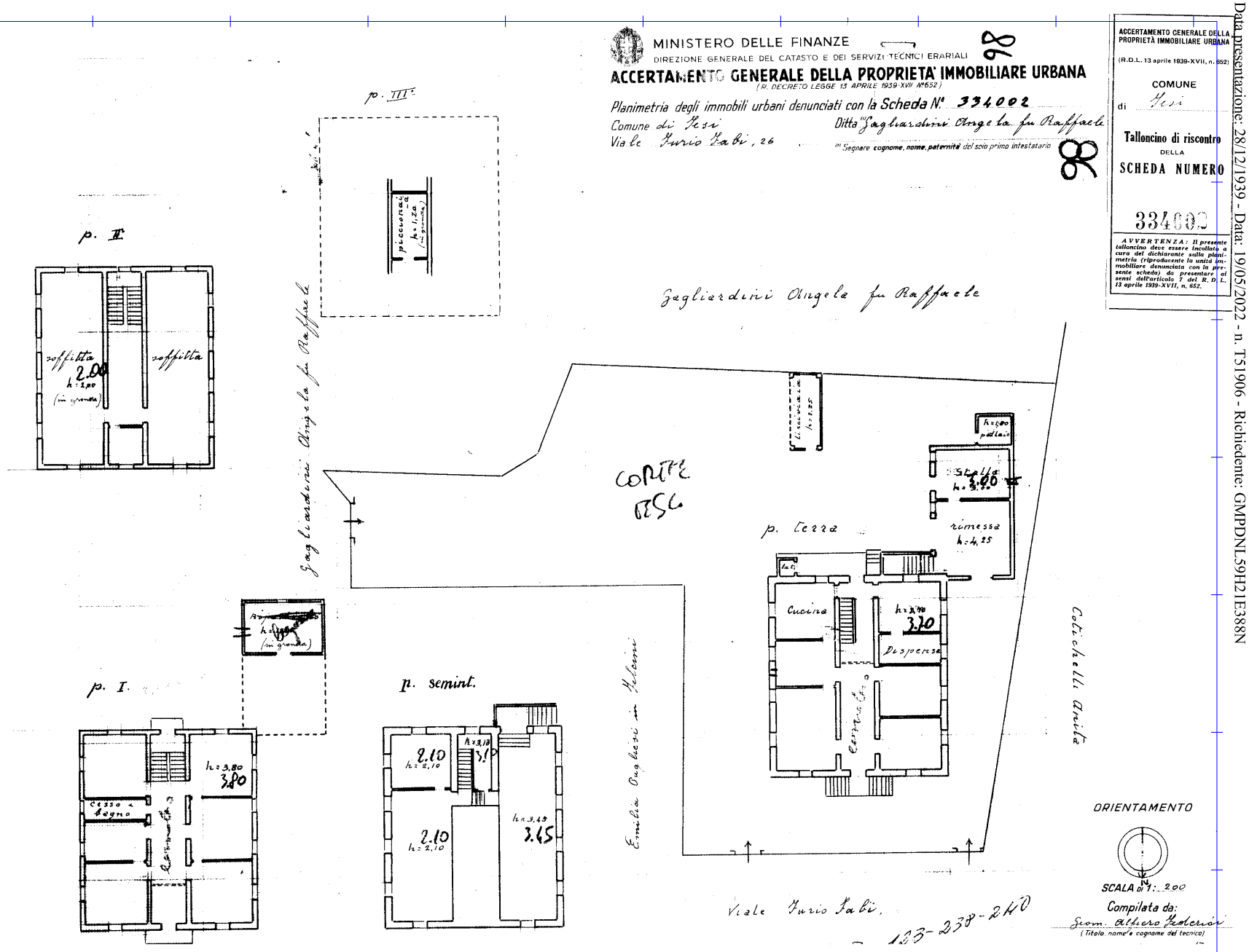
Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

JESI (E388) (AN)
Foglio **66** Particella **665**

2. FEDERICI Francesca Romana (CF FDRFNC57A65E388Z)
nata a JESI (AN) il 25/01/1957
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica esente per fini istituzionali

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 28/12/1939 - Data: 19/05/2022 - n. T51906 - Richiedente: GMPDNL59H21E388N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A2(420x594) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/05/2022 - Comune di JESI(E388) - < Foglio 66 - Particella 846 - Subalterno 3 > - Uiu graffata
VIALE FELICE CAVALLOTTI n. 26 Piano S1 - T - 1

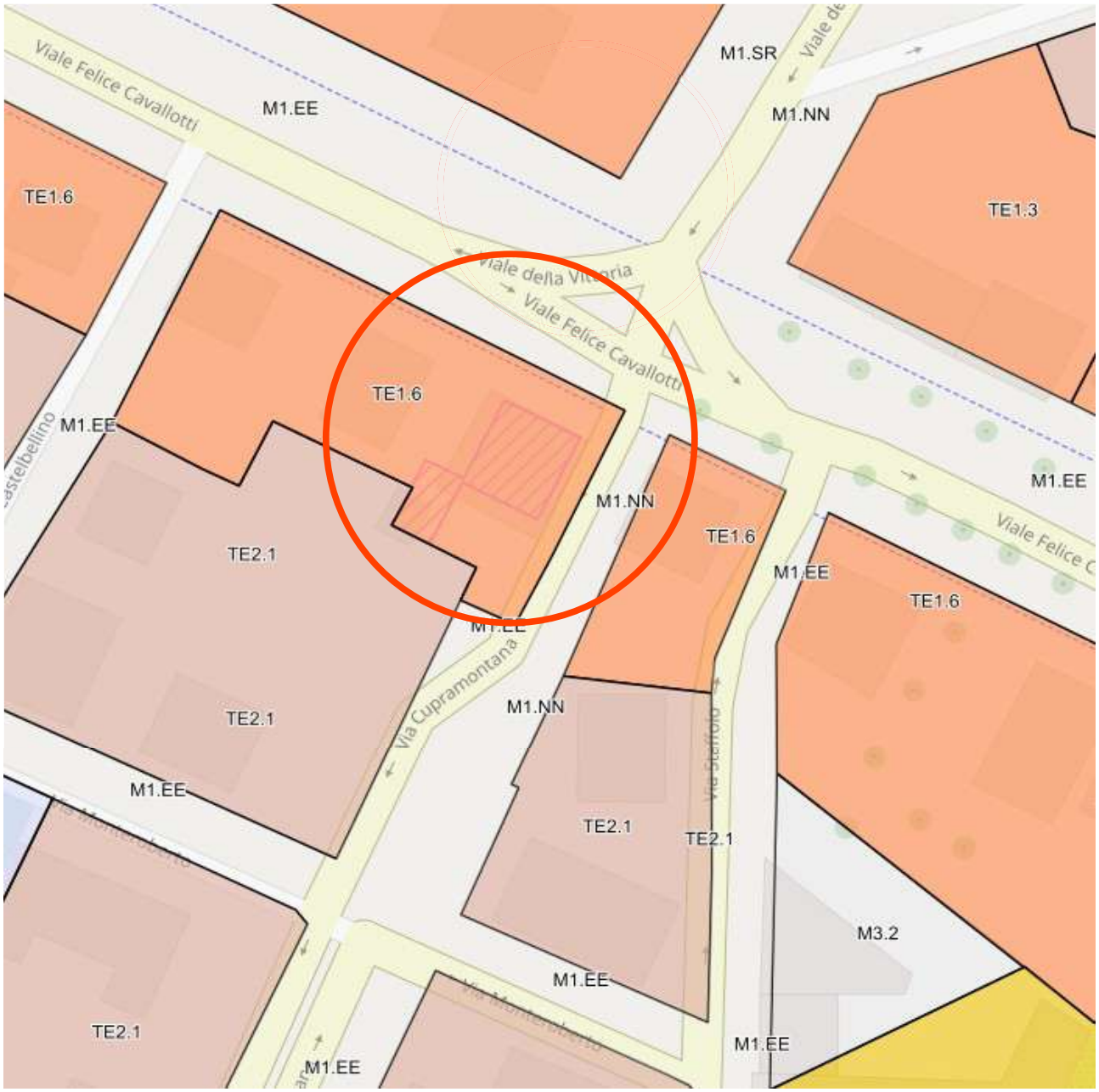
Data presentazione: 28/12/1939 - Data: 19/05/2022 - n. T51906 - Richiedente: GMPDNL59H21E388N

Documentazione fotografica

Documentazione fotografica

Documentazione fotografica

Identificazione Urbanistica



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

Titolo III – Disciplina generale del territorio

Art. 24 – Ripartizione del territorio comunale

1. La tavola 5p individua con apposita simbologia grafica cinque principali componenti del territorio comunale:
   - Territorio urbano edificato TE: parti del territorio comunale interamente o parzialmente interessate da insediamenti urbani da conservare, mantenere, adeguare o consolidare;
   - Territorio urbano di trasformazione TT: parti del territorio comunale interessate da insediamenti urbani da sottoporre a ristrutturazione o destinate a nuovi insediamenti urbani;
   - Territorio rurale TR: parti del territorio comunale esterne al territorio urbano destinate ad agricoltura, silvicoltura e zootecnia e da mantenere in condizione di naturalità;
   - Servizi e attrezzature S: parti del territorio comunale destinate a servizi, attrezzature e impianti di interesse generale;
   - Infrastrutture e attrezzature per la mobilità M: parti del territorio comunale destinate agli spazi e agli impianti per la mobilità e le comunicazioni.

Capo I – Territorio urbano edificato

Art. 25 – Territorio urbano edificato TE

(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018)

Il territorio urbano edificato TE si articola in: TE1-Città storica, TE2-Città consolidata, TE3-Città recente.

Le industrie classificate come insalubri di I e II classe negli appositi elenchi ministeriali dovranno collocarsi nelle aree in cui sia prevista la destinazione produttiva industriale e/o artigianale e/o terziaria, fatte salve le necessarie autorizzazioni in materia ambientale. Nel caso in cui l'insediamento comporti la costruzione di un nuovo impianto in area libera o la demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, quando ammesso dalla disciplina di zona, lo stesso è subordinato a uno studio geolitologico e idrogeologico di dettaglio e ad una delibera del Consiglio Comunale che ne valuti esplicitamente la sostenibilità e

compatibilità ambientale, indichi le eventuali opere di mitigazione richieste ed i requisiti tecnologici da garantirsi.

Art. 26 – Città storica TE1

(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 12 del 21/01/2014)

1. La Città storica TE1 individua le parti del Territorio urbano edificato nelle quali si riconoscono caratteri fisici di valore architettonico, storico e documentale da preservare.
2. La disciplina urbanistica della Città storica TE1 fa proprie le disposizioni del Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica definitivamente approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 226 del 19/12/2008.
   Le disposizioni ivi contenute per le zone A sono da intendersi secondo le seguenti corrispondenze rispetto alle sigle di cui alla tavola 5p "Ripartizione del territorio comunale": TE1.1=A1 (Nucleo di origine romana), TE1.2=A2 (Addizione rinascimentale), TE1.3=A3 (Borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche), TE1.4=A4 (Addizione del primo Novecento), TE1.5=A5 (Quartiere di edilizia operaia degli anni Trenta), TE1.6=A6 (Edilizia borghese del primo Novecento).
3. La disciplina urbanistica delle zone A7 di detto Piano di Recupero Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati è sostituita dalla presente normativa, fatti salvi i piani attuativi su zone A7 già adottati dal Consiglio comunale alla data d'adozione della Variante generale del Prg. Eventuali loro varianti non dovranno prevedere incremento della volumetria assentita.
4. La Città storica TE1 è zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978 e s.m.i.

Art. 27 – Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio urbano TE1.7

(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 12 del 21/01/2014)

1. Le aree TE1.7 individuano singoli edifici e complessi unitari all'interno del territorio urbano costituenti oggetti detentori in sé di valore storico e documentale, beni in parte già individuati con specifico provvedimento dalla competente autorità.
2. Tipi di intervento consentiti:

- la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la demolizione (senza ricostruzione) delle sole superfetazioni incongrue rispetto all'impianto originario mediante intervento edilizio diretto;
- la ristrutturazione edilizia senza demolizione e senza alterazione della sagoma e dei volumi subordinatamente all'approvazione di un piano di recupero.

3. Destinazioni d'uso consentite: servizi collettivi di livello locale e urbano, residenze permanenti e temporanee, terziario diffuso, attività ricettive.

Art. 28 – Spazi aperti della città storica interni ai lotti

Gli spazi aperti interni ai lotti degli edifici facenti parte della Città storica TE1 (corti e cortili, pavimentati e/o trattati a orto o giardino) graficamente individuati sulla tavola 8p non possono essere edificati.

Sono consentiti esclusivamente interventi funzionali alla conservazione delle pavimentazioni e/o degli impianti vegetali e quelli volti alla sistemazione e al recupero da preesistenti condizioni di degrado con rimozione degli eventuali manufatti incongrui.

Art. 29 – Città consolidata TE2

1. La Città consolidata TE2 individua le parti del territorio urbano completamente o parzialmente edificate e configurate nelle proprie caratteristiche morfologiche e di impianto, con livelli prestazionali di qualità urbana e ambientale tali da non richiedere interventi di trasformazione.
2. Gli interventi nella Città consolidata devono perseguire obiettivi di mantenimento e qualificazione fisica delle dotazioni urbane, di miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, di qualificazione funzionale, di integrazione tra funzione abitativa e attività economiche e sociali con essa compatibili.
3. La Città consolidata TE2 si articola in: Città consolidata con prevalenza di residenza TE2.1; Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2.

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",