

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Arch. Andrea Rachetta con studio in Viale della Vittoria n.52, Ancona (email rachetta@didastudio.com, PEC andrea.rachetta@ingpec.eu, telefono mobile 335 355697, telefono fisso 071 9720922), è stato incaricato dalla Dott.ssa Marta Giangrisostomi, Curatore del Fallimento della società --- omissis --- (F.43/2013), di redigere un'appendice di perizia riguardante la verifica della conformità urbanistica degli immobili ricaduti nel fallimento e siti in Jesi (AN):

- 1. Edificio per arti e mestieri ubicato a Jesi (AN), via dei Saponari n. 4**
(foglio 69 particella 163 subalterni 7-10-11)
- 2. Porzione di Immobile destinato a laboratorio, ubicato a Jesi (AN), via dei Saponari n. 4**
(foglio 69 particella 162 subalterno 58)
- 3. Alloggio monolocale ubicato a Jesi (AN), via degli Spaldi n.20**
(foglio 69 particella 162 subalterno 54)

Il sottoscritto ha provveduto ad estrarre copia della documentazione catastale (visure, planimetrie e mappe) di tutti gli immobili oggetto dell'incarico tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate ed ha provveduto ad eseguire l'accesso agli atti presso il Comune di Jesi.

In data 28/10/2022, sulla scorta della documentazione catastale e urbanistica ha eseguito i sopralluoghi presso tutti gli immobili, ha verificato lo stato dei luoghi ed effettuato gli opportuni rilievi metrici e fotografici.

1. Edificio per arti e mestieri ubicato a Jesi (AN), via dei Saponari n. 4

Dati Catastali

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | |
|-------------------------|-------|---------|---------------------|--------|-------------|----------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| 69 | 163 | 7 10 | C/3 | 3 | 206 mq | | € 521,31 | T | 69 |
| 69 | 163 | 11 | C/3 | 3 | 16 mq | | € 40,49 | 2 | |

Corrispondenza Catastale

Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto degli immobili ma fanno riferimento allo stato dei luoghi prima di dare avvio ad un intervento di trasformazione edilizia e urbanistica rimasto ad oggi incompiuto (foto da 1 a 14).

Regolarità Urbanistica

Gli immobili sono stati costruiti in data anteriore al 01/09/1967 e nel corso degli anni sono stati oggetto di vari interventi:

- Pratica Edilizia 2001/606 (referente --- omissis ---)
- DIA 2003/92 Atto n. 2003011/16 (referente --- omissis ---)
- DIA 2004/552 in Variante alla DIA 2003027/17 (referente --- omissis ---)
- DIA 2005/318 in Variante alla DIA 2003027/17 (referente --- omissis ---)
- DIA 2005/707 in modifica al progetto DIA 2005P0606 (referente --- omissis ---)
- 2000/19704 (ritirato con prot. del 2006/2000 n.2000039/26)

Nel 2010 sono stati interessati dalla trasformazione urbanistica autorizzata con DIA prot. 29499 del 12/08/2010 per *Risanamento conservativo, frazionamento di unità immobiliare, cambio di destinazione d'uso a civile abitazione*. I lavori non sono stati portati a termine e si sono fermati lasciando gli immobili allo stato grezzo (foto da 1 a 14).

Corrispondenza Urbanistica

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che quanto fino ad ora realizzato è conforme alle previsioni di progetto (DIA prot. n.29499 del 12/08/2010) fatto salvo per alcune partizioni interne in corso di completamento e comunque modificabili al fine di conformarle alle previsioni progettuali.

Si precisa che il titolo edilizio è scaduto e che, per ultimare le opere, sarà necessario presentare una nuova pratica edilizia ed adeguare le previsioni progettuali alla normativa vigente.

2. Laboratorio, ubicato a Jesi (AN), via dei Saponari n. 4

Dati Catastali

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | |
|-------------------------|-------|------|---------------------|--------|-------------|----------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| 69 | 162 | 58 | C/3 | 3 | 10 mq | Totale 12mq | € 25,31 | T | 69 |

Corrispondenza Catastale

Lo stato dei luoghi del fabbricato principale identificato al subalterno 58 non è conforme alle planimetrie catastali in quanto l'altezza utile interna non è di 4,00 mt ma di 2,40 mt in quanto il locale è controsoffittato. Inoltre sul posto è presente una porta REI sulla parete a sinistra dell'ingresso che in planimetria catastale non è rappresentata (foto n.5).

Regolarità Urbanistica

L'immobile è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- DIA n. 127 del 2001 *Opere interne al complesso di san Domenico*
- DIA n. 208 del 2001 *Opere interne al complesso di san Domenico, realizzazione di un wc*
- DIA n. 47 del 2002 *Opere interne al complesso di san Domenico*
- DIA n. 2003021/32 del 2003 *Opere di restauro e risanamento conservativo delle coperture del complesso di San Domenico – ex saponaria*

Corrispondenza Urbanistica

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi del laboratorio non è conforme agli elaborati grafici relativi alla DIA n.47 del 2002 prot. n.0195 del 11/01/2002 in cui non sono riportate tutte le partizioni che costituiscono il limite fisico dell'ambiente principale, non c'è il controsoffitto e non è presente il piccolo wc che si trova in posizione opposta rispetto all'ingresso (foto n.3-4).

3. Alloggio monolocale ubicato a Jesi (AN), via degli Spaldi n.20

Dati Catastali

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | |
|-------------------------|-------|------|---------------------|--------|-------------|---|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| 69 | 162 | 54 | A/3 | 4 | 2,5 vani | Totale: 72 mq Totale escluse aree scoperte 72 mq | € 193,67 | S1-T | 69 |

Corrispondenza Catastale

Lo stato dei luoghi del monolocale non è conforme alla planimetria catastale in quanto l'altezza utile del piano terra non è pari a 3,00 mt ma è variabile da 1,60 mt a 3,05 mt in quanto il soffitto è voltato ([foto nn.4-5](#)).

Regolarità Urbanistica

L'immobile è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- DIA n. 2003027/17 del 12/05/2003 *Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, opere interne*
- DIA n. 2004P0342 del 07/04/2004 *Variante a DIA n. 2003027/17 del 12/05/2003, opere interne e cambio destinazione d'uso*
- Attestato di Agibilità n.2005A0045 del 04/01/2005 Prot. n. 2005/00160

Il monolocale fa parte del complesso di San Domenico (ex Saponia) che è stato oggetto della DIA n. 2003021/32 del 2003 per *Opere di restauro e risanamento conservativo delle coperture*.

Corrispondenza urbanistica

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'immobile non corrisponde a quanto riportato nella *DIA n.2004P0342 del 07/04/2004*.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- l'infisso di ingresso risulta essere un portoncino in legno opaco e non vetrato come da progetto, rendendo pertanto la superficie finestrata apribile al di sotto delle prescrizioni normative ([foto nn.2-3](#));
- l'altezza massima interna è pari a 3,05 mt a differenza dell'altezza massima dichiarata di 3,36 mt.

Si fa notare inoltre che nonostante da progetto fosse prevista la realizzazione di un'intercapedine 'fognata' e areata in corrispondenza del piano interrato, dal sopralluogo si rileva un importante e significativo degrado delle pareti dovuto alla presenza di umidità (foto n.9).

ALLEGATI

Allegato 1.1 - DIA prot. n.29499 del 12/08/2010

Allegato 1.2 - Documentazione fotografica

Allegato 2.1 - DIA n. 127 del 2001

Allegato 2.2 - DIA n. 208 del 2001

Allegato 2.3 - DIA n. 47 del 2002

Allegato 2.4 - DIA n. 2003021/32 del 2003

Allegato 2.5 - Documentazione fotografica

Allegato 3.1 - DIA n. 2003027/17 del 12/05/2003

Allegato 3.2 - DIA n. 2004P0342 del 07/04/2004

Allegato 3.3 - Agibilità n. 2005A0045 del 04/01/2005

Allegato 3.4 - Documentazione fotografica