

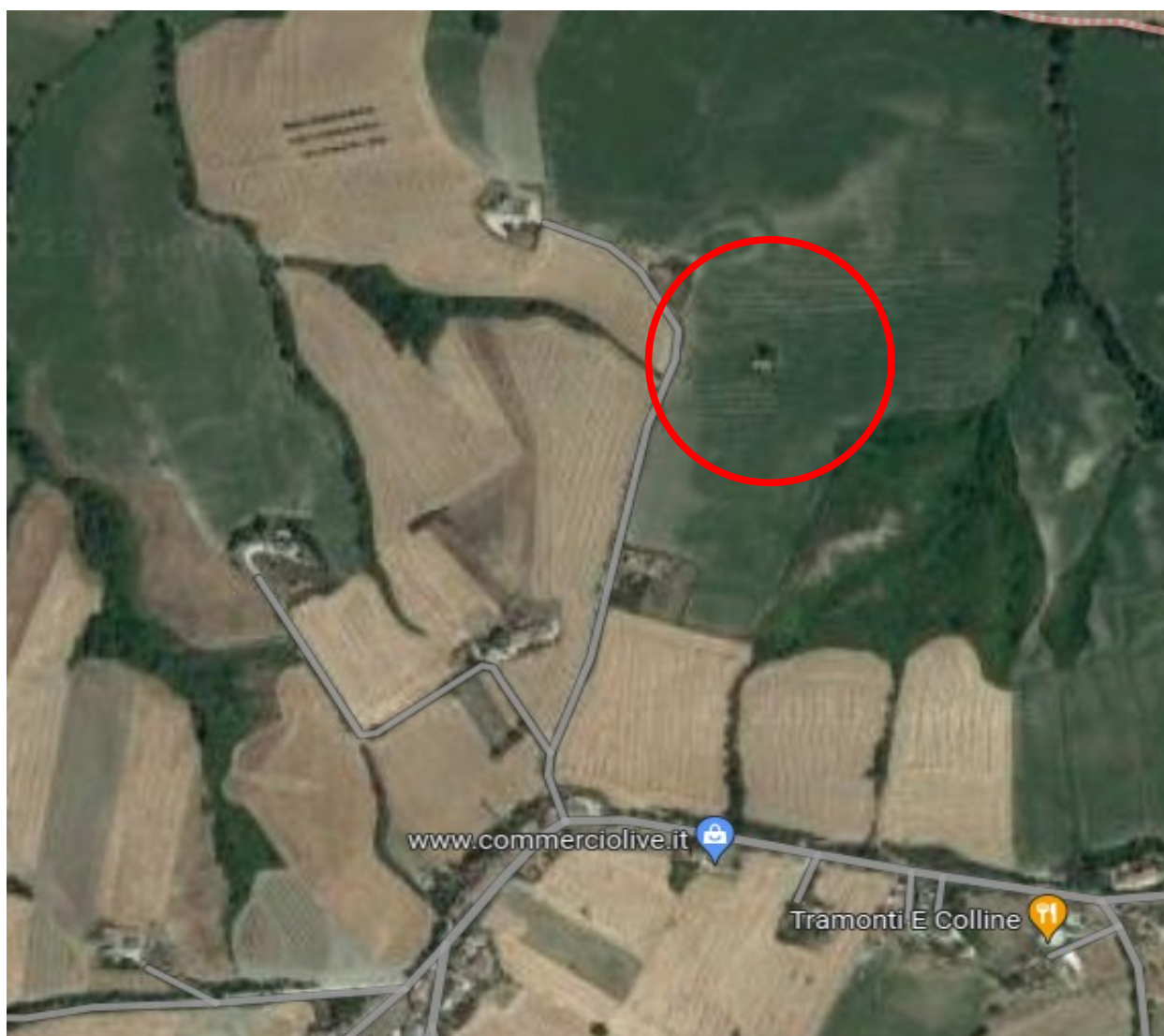


## **COMUNE DI JESI**

CASA COLONICA SITA VIA QUERCIABELLA SNC.  
COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA

Fascicolo di vendita

Lotto n. 13



## Descrizione degli immobili.

Trattasi di ex fabbricato rurale cielo-terra, fatiscente, risalente ai primi anni del ventesimo secolo, disposto su n.2 piani fuori terra collegati mediante scala interna.

Il lotto su cui insiste è molto panoramico ed ha un affaccio che scopre tutta la gradevole vallata sottostante.

La struttura portante è in muratura, i solai in legno e la copertura è a falde rivestita in coppi. Non sono presenti allacci ed impianti.

E' di pertinenza rispetto al fabbricato principale un accessorio in muratura non agibile, un tempo adibito a magazzino e ricovero mezzi ed attrezzi ed un'ampia corte esclusiva.

Allo stato attuale l'immobile è in pessimo stato conservativo

## Identificazione territoriale

L'immobile è ubicato nelle vicinanze del centro storico di Santa Maria Nuova, in località Querciabella, il cui accesso avviene dalla Strada Provinciale SP n. 4 denominata via Monti.

## Identificazione Catastale

### Catasto Terreni

Foglio n. 3 - particella n. 125 - unità collabente - Via Querciabella snc, Piano T-1.

## Identificazione Urbanistica

Ambiti delle zone territoriali territoriale omogenee E – art. 53.1- versante nord

## Vincoli

Ambito di tutela

## Dimensionamento stato di fatto:

### Dimensionamento stato di fatto:

Fabbricato principale:

- Piano Terra Superficie lorda mq. 190,00 circa
- Piano Primo Superficie lorda mq. 190,00 circa

Corpo accessorio:

- Piano Terra Superficie lorda mq. 52,50 circa

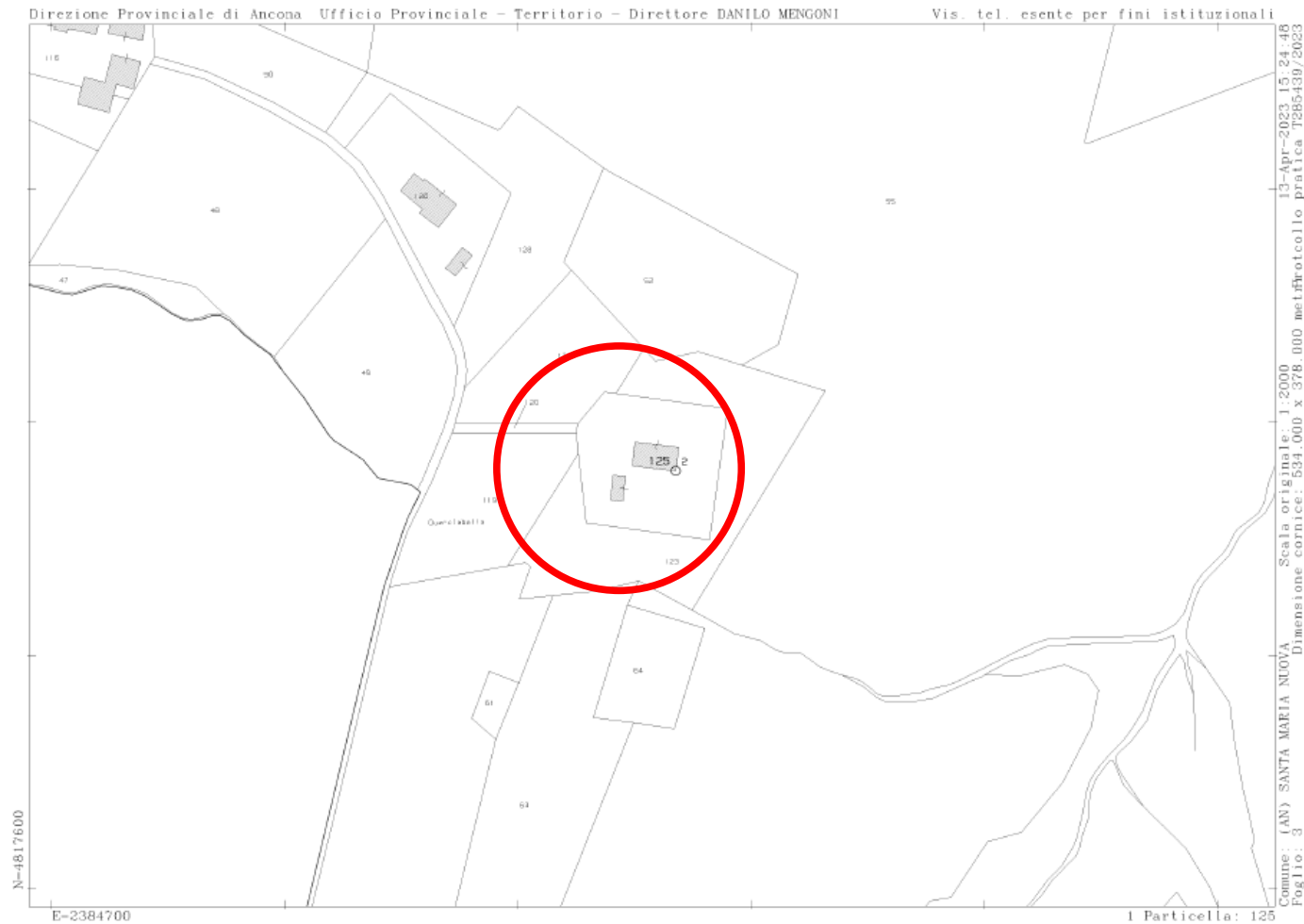
Corte:

- Corte esclusiva Superficie lorda mq. 3.250,00

circa

**Al bene, nello stato in cui si trova, è attribuito il valore complessivo pari ad Euro 44.452,59 (Quarantaquattrocentocinquantaquattro/59)**

identificazione Catastale



Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **13/04/2023**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/04/2023

Dati identificativi: Comune di SANTA MARIA NUOVA (I251) (AN)

Foglio 3 Particella 125

Classamento:

Categoria F/2<sup>al</sup>

Indirizzo: VIA QUERCIABELLA n. SNC Piano T-1

Ultimo atto di aggiornamento: COSTITUZIONE del 09/04/2008 Pratica n. AN0077395 in atti dal 09/04/2008  
COSTITUZIONE (n. 1138.1/2008)

> **Dati identificativi**

Comune di SANTA MARIA NUOVA (I251) (AN)  
Foglio 3 Particella 125

COSTITUZIONE del 09/04/2008 Pratica n. AN0077395  
in atti dal 09/04/2008 COSTITUZIONE (n. 1138.1/2008)

Particelle corrispondenti al catasto terreni  
Comune di SANTA MARIA NUOVA (I251 ) (AN)  
Foglio 3 Particella 125

> **Indirizzo**

VIA QUERCIABELLA n. SNC Piano T-1

COSTITUZIONE del 09/04/2008 Pratica n. AN0077395  
in atti dal 09/04/2008 COSTITUZIONE (n. 1138.1/2008)

> **Dati di classamento**

Categoria F/2<sup>al</sup>

COSTITUZIONE del 09/04/2008 Pratica n. AN0077395  
in atti dal 09/04/2008 COSTITUZIONE (n. 1138.1/2008)



Direzione Provinciale di Ancona  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 13/04/2023  
Ora: 15:22:52  
Numero Pratica: T284069/2023  
Pag: 2 - Fine

> 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 02/12/2021 Pubblico ufficiale BALDASSARI  
MASSIMO Sede JESI (AN) Repertorio n. 32155 -  
ASSEGNAZIONE A SOCIO Nota presentata con  
Modello Unico n. 20792.1/2021 Reparto PI di ANCONA  
in atti dal 20/12/2021

---

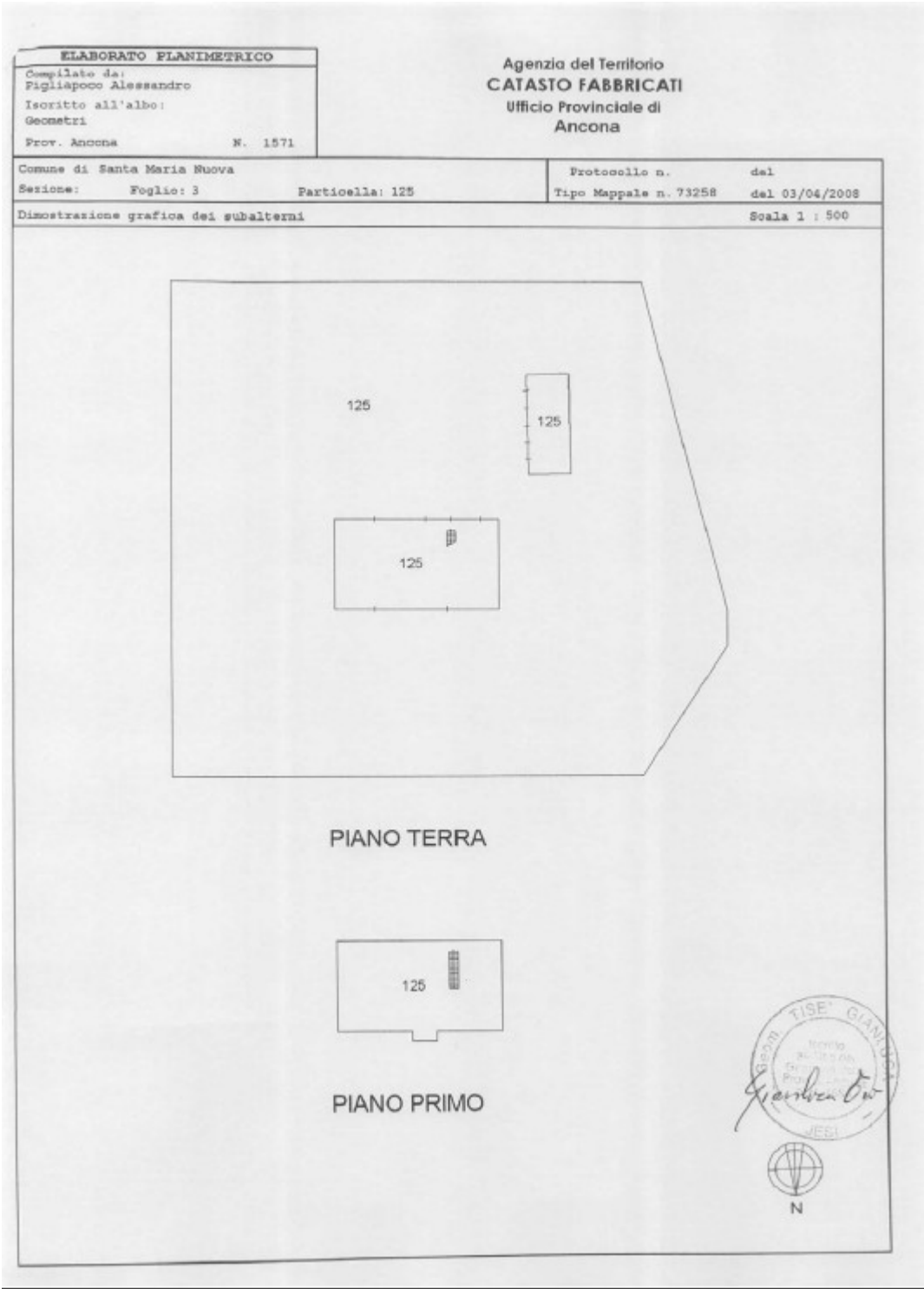
*Visura telematica esente per fini istituzionali*

---

*Legenda*

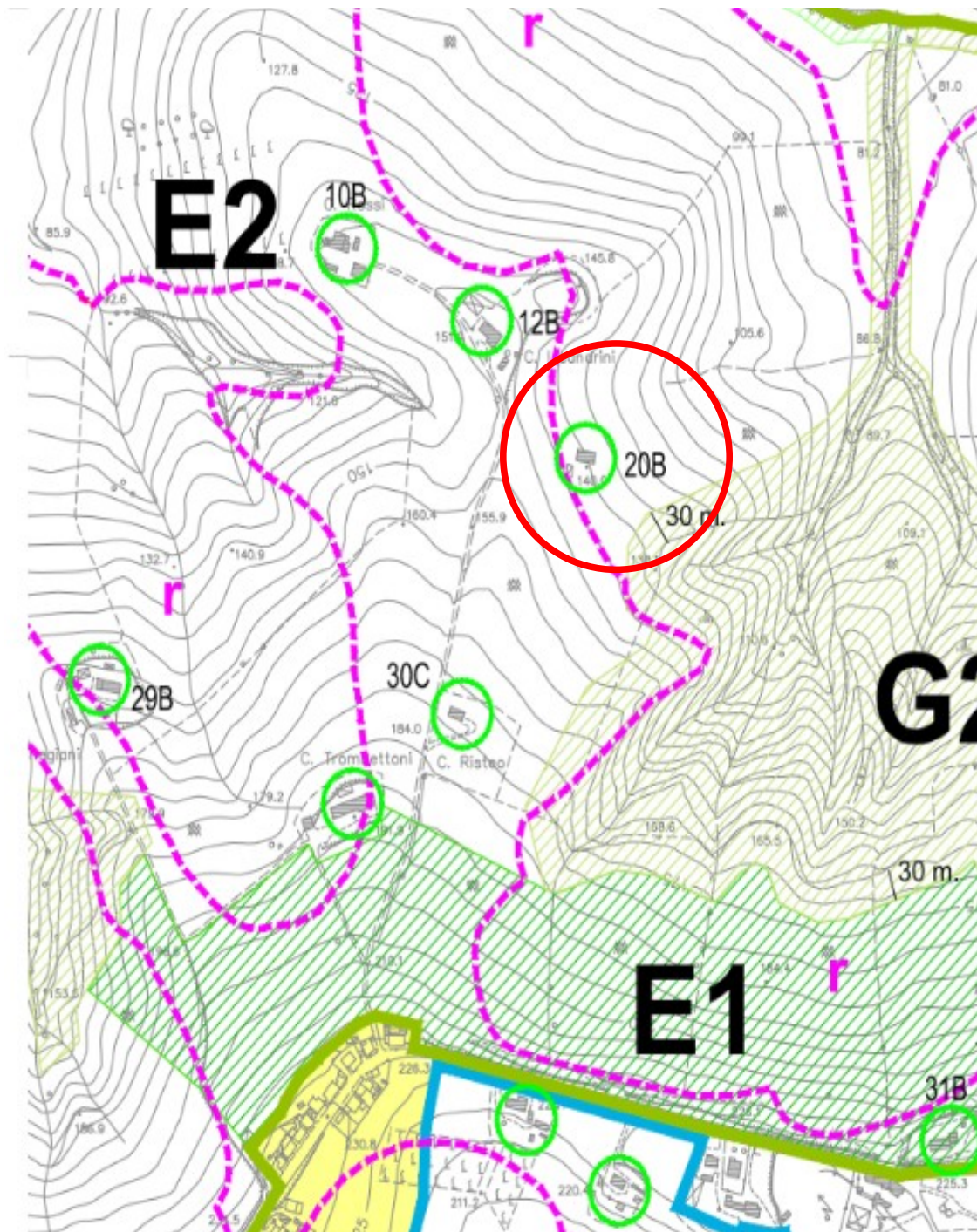
*a) F/2: Unita' collabente*

Planimetria catastale





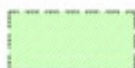
## Identificazione Urbanistica – PRG -



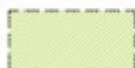


## LEGENDA

### ZONE A VOCAZIONE AMBIENTALE



ZONE **G1** - PERTINENZE FLUVIALI

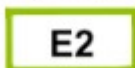


ZONE **G2** - AREE CALANCHIVE

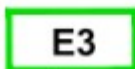
### ZONE AD USO AGRICOLO/FORESTALE



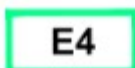
ZONE **E1** - GREENINGS E BOSCHI



ZONE **E2** - VERSANTE NORD



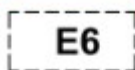
ZONE **E3** - BIOCONNESSIONE  
ESINO-MUSONE



ZONE **E4** - PAESAGGIO RURALE DELLA  
TRANSIZIONE E TRADIZIONE



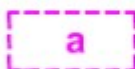
ZONE **E5** - VERSANTE SUD



ZONE **E6** - PIANA VALLIVA DEL MUSONE



FRANE CENSITE DAL P.A.L.



AREE SOGGETTE A PRESCRIZIONI PARTICOLARI



PERCORSI PEDO-CICLABILI  
FONDAMENTALI



ALTRI PERCORSI PEDO-CICLABILI



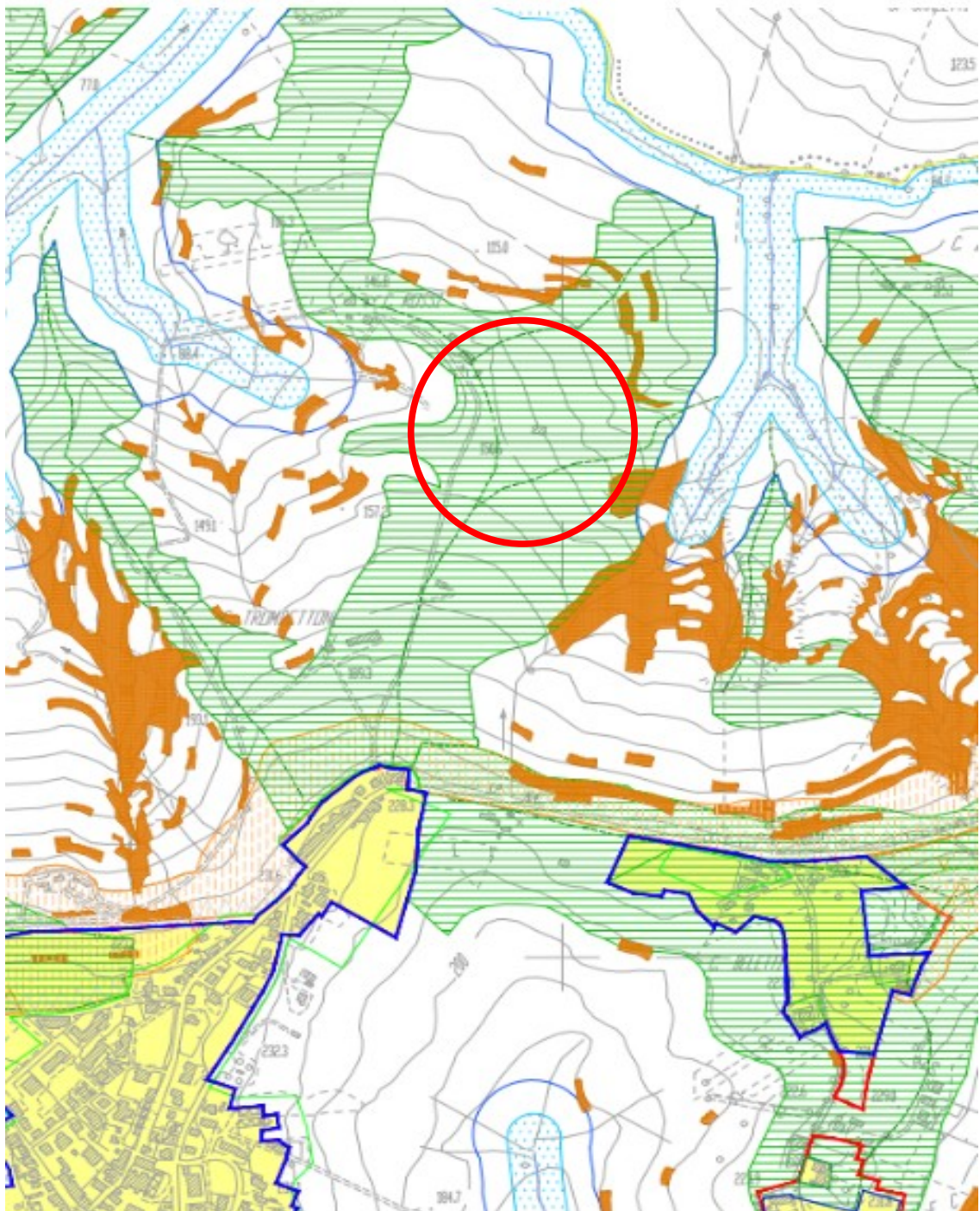
EDIFICI RURALI CENSITI E CLASSIFICATI



FONTI RURALI



## Identificazione Urbanistica – tutele -

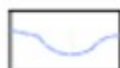


## Identificazione vincoli e tutele -



BORDI DI TERRAZZAMENTI ALLUVIONALI E  
RELATIVO AMBITO DI TUTELA

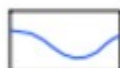
### FIUMI E CORSI D'ACQUA ( art. 15 - NTA )



CORSI D'ACQUA NATURALI E CLASSI DI APPARTENENZA  
AI SENSI DEL P.P.A.R.

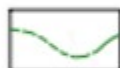


AMBITI DI TUTELA ( FASCIA A )



AMBITI DI TUTELA (FASCIA B )

### CRINALI E VERSANTI ( art. 16 - NTA )



LINEA DI CRINALE E CLASSE DI APPARTENENZA  
AI SENSI DEL P.P.A.R.



AMBITO DI TUTELA



VERSANTI CON PENDENZA SUPERIORE AL 30%

### CENTRI NUCLEI STORICI ( art. 22 - NTA )



CENTRO STORICO



AMBITO DI TUTELA DEL CENTRO STORICO (ambito IR 1)



AMBITO DI TUTELA DEI TESSUTI DI MARGINE  
ESTERNI AL CENTRO STORICO

CS



AMBITO DI TUTELA PAESAGGISTICA DEL  
RAPPORTO CENTRO STORICO - TERRITORIO

---

VERIFICA INTERESSE CULTURALE DEL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI



*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) - Fabbicato 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) - Fabbicato rurale Via Maccrata, 7  
Foglio 111 part. 78 C.T.  
SANTA MARIA NUOVA (AN) - Fabbicato rurale Via Querciabella, 6  
Foglio 3 part. 98 C.T.  
SANTA MARIA NUOVA (AN) - Fabbicato 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. 119-124-202-123-129-142-143-144-166-201-204 C.T.



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 del Gobbi-Via del 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

del P. Gabriella Di Napoli



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



COMUNE DI  
**SANTA MARIA NUOVA**  
PROVINCIA DI ANCONA

**VARIANTE PARZIALE  
AL PIANO REGOLATORE GENERALE  
2019**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Sottosistema geologico-geomorfologico

Dott. Geol. DANIELE STRONATI

Dott. Geol. RENZO RICCI

Collaboratore:

Dott. Geol. MARGHERITA ROCCHETTI

Sottosistema botanico-vegetazionale

Dott. Agr. MARCO MENGHINI

Dott. Agr. PAOLA STAFFOLANI

Testo approvato con delibera di Giunta Comunale n. 103 del 23/09/2020

Il responsabile dell'Area Gestione del Territorio  
Geom. DONATO CARBONARI

Il Sindaco  
ALFREDO CESARINI



#### **art. 52.3 – Ambito G2**

**Ambiti dei calanchi:** parti di territorio caratterizzate dalla presenza di erosioni calanchive che limitano specifiche attività ad una distanza inferiore a 15 metri dal perimetro del calanco stesso (art. 14 delle NTA). Gli interventi di drenaggio e di bio-ingegneria sono da considerarsi necessari e obbligatori solo quando si verificano condizioni palesi e gravi di avanzamento delle dinamiche erosive. Le condizioni delle situazioni calanchive andranno monitorate periodicamente. In particolare, il calanco ubicato nella Frazione Monti, in prossimità della strada provinciale, e nello stesso abitato il calanco sito in via Ripe, andranno monitorati dal Comune con una cadenza almeno triennale. Gli ambiti G2 sono soggetti all'applicazione dell'art. 12, comma 3 delle N.A. del PAI.

All'interno dell'ambito sono vietate:

- a) le nuove costruzioni.
  - b) l'apertura di cave
  - c) i depositi e gli stoccaggi di qualsiasi natura
  - d) l'introduzione di specie arboree infestanti o estranee all'ambiente naturale
  - e) la realizzazione di lagoni di accumulo a fini irrigui
  - f) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno fatti salvi quelli strettamente necessari a prevenire dissesti idrogeologici
- E' ammessa la possibilità di apertura di sentieri, e le piccole attrezzature accessorie legate alla fruizione turistica e naturalistica delle aree (staccionate, sedute, etc.)

MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento diretto

#### **art. 53 - ambiti del territorio non insediativo**

La normativa definisce gli usi e le norme particolari che si applicano negli ambiti, nei sub-ambiti, nelle aree e nei settori individuati nell'elaborato grafico di riferimento normativo (P.6).

Gli ambiti sono individuati con la lettera E.

Le norme generali relative al territorio non insediativo sono contenute nei seguenti articoli ed elaborati:

- norme per l'edificato esistente - art.32 – 34 / elaborato A8
- norme per le nuove edificazioni - art. 35 - 37
- norme per le aree non insediate  
a prevalente uso agricolo - art. 26 - 29
- norme relative ai vincoli  
di carattere ambientale - TIT. II° - CAPO 1 - 2 - 3 - 4 - 5 / elaborato P2
- norme relative ai vincoli  
di carattere generale - TIT. II° - CAPO 6 / elaborati A3.1, A3.2, P2

Gli indici di utilizzazione territoriale ed i parametri urbanistici fondamentali sono contenuti nelle norme generali salvo prescrizioni particolari contenute all'interno delle specifiche normative d'ambito.

Le prescrizioni particolari contenute nelle specifiche normative d'ambito, ove più restrittive, prevalgono comunque sulle norme di carattere generale. Ogni intervento è subordinato alle verifiche di cui ai precedenti artt.14 e 14.1.

#### **art. 53.1 - Ambiti delle Zone Territoriali Omogenee E**

Il P.R.G., in relazione alla specificità delle situazioni dal punto di vista paesistico-ambientale ed alla diversa funzione assegnata alle parti del territorio agricolo, articola le Zone Omogenee E, di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 N. 1444, in ambiti E1, E2, E3, E4, E5, E6 ove è possibile realizzare e/o mantenere impianti ed opere pubbliche o di interesse pubblico.

All'interno delle Zone Omogenee E si applicano i contenuti della Legge Regionale 8 Marzo 1990, n.13, salvo le diverse disposizioni più restrittive prescritte negli ambiti dal PRG o da piani, leggi e normative a scala superiore.

Nelle Zone Omogenee E sono ammesse le strutture ricettive e l'attività di agriturismo come indicato dalle L.R. 13/90, L.R. 31/94, dalle presenti NTA e dalle leggi vigenti in materia. E' consentito altresì il recupero del patrimonio edilizio esistente per usi residenziali ai sensi dell'art.6 della L.R. 13/90 salvo diverse disposizioni riportate negli ambiti. Il recupero per usi residenziali è consentito per quelle unità edilizie che sono state utilizzate, almeno in parte, ad abitazione dei coltivatori dei fondi, salvo diverse indicazioni delle presenti NTA.

#### **Art 53.2 ambito E1**

Ambito che individua i terreni posti immediatamente a monte delle aree calanchive o che, nei casi di formazioni calanchive, comprendono le erosioni stesse. Si tratta di terreni potenzialmente agricoli ma che per condizioni idrogeologiche (instabilità gravitativa potenziale, acclività,) e paesaggistico-ambientali, presentano una scarsa produttività e/o una precisa vocazione all'imboschimento.

All'interno dell'ambito sono vietate nuove costruzioni per:

- a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e/o forestali;
  - b) i silos e depositi agricoli di rilevante entità;
- Inoltre sono vietate:
- c) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.
  - d) discariche, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei "recuperi ambientali" previsti dalle NTA del PPAR.
  - e) l'introduzione di specie arboree infestanti.
  - f) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agrosilvo-pastorale e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.
  - g) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno.

Gli interventi dovranno essere attuati ai sensi dell'art.29 delle presenti NTA.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

#### **Art. 53.3 Ambito E2**

Ambito che individua il versante superiore del bacino del fosso Venetica, orientato a settentrione e caratterizzato dalla presenza di diffuse erosioni calanchive al suo interno (ambiti G2) e da una regressione delle forme d'uso agricolo e dei segni costitutivi del paesaggio. Il PRG propone il riequilibrio ecologico e paesaggistico del territorio attraverso la prevenzione del dissesto idrogeologico e della perdita di fertilità dei suoli, l'incremento della dotazione vegetazionale, della biodiversità e della connettività ecologica.

All'interno dell'ambito sono vietate nuove costruzioni per:

- a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e/o forestali;
  - b) i silos e depositi agricoli di rilevante entità;
- Inoltre sono vietate:
- c) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.
  - d) discariche, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei "recuperi ambientali" previsti dalle NTA del PPAR.
  - e) l'introduzione di specie arboree infestanti.
  - f) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agrosilvo-pastorale e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.
  - g) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno.
  - h) gli edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica.

Gli interventi dovranno essere attuati ai sensi dell'art.29 delle presenti NTA.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

#### **Art. 53.4 Ambito E3**

Ambito in cui risulta abbastanza conservata la struttura del paesaggio agrario tradizionale, con presenza di edifici rurali di particolare rilievo storico-tipologico. Il PRG prevede la qualificazione dell'attuale assetto paesaggistico-ambientale riconoscendone la specifica funzione di collegamento intervallivo nella rete ecologica regionale. Nell'ambito è compresa l'area cimiteriale il cui ampliamento dovrà essere adeguatamente inserito paesaggisticamente nel territorio.

Nel versante del Fosso Scarpata il PRG prevede il recupero delle aree calanchive e l'inserimento di funzioni agrituristiche nel settore nord, caratterizzato da elevata panoramicità e prossimo al centro abitato di S. Maria Nuova.



## Documentazione fotografica aerea

