



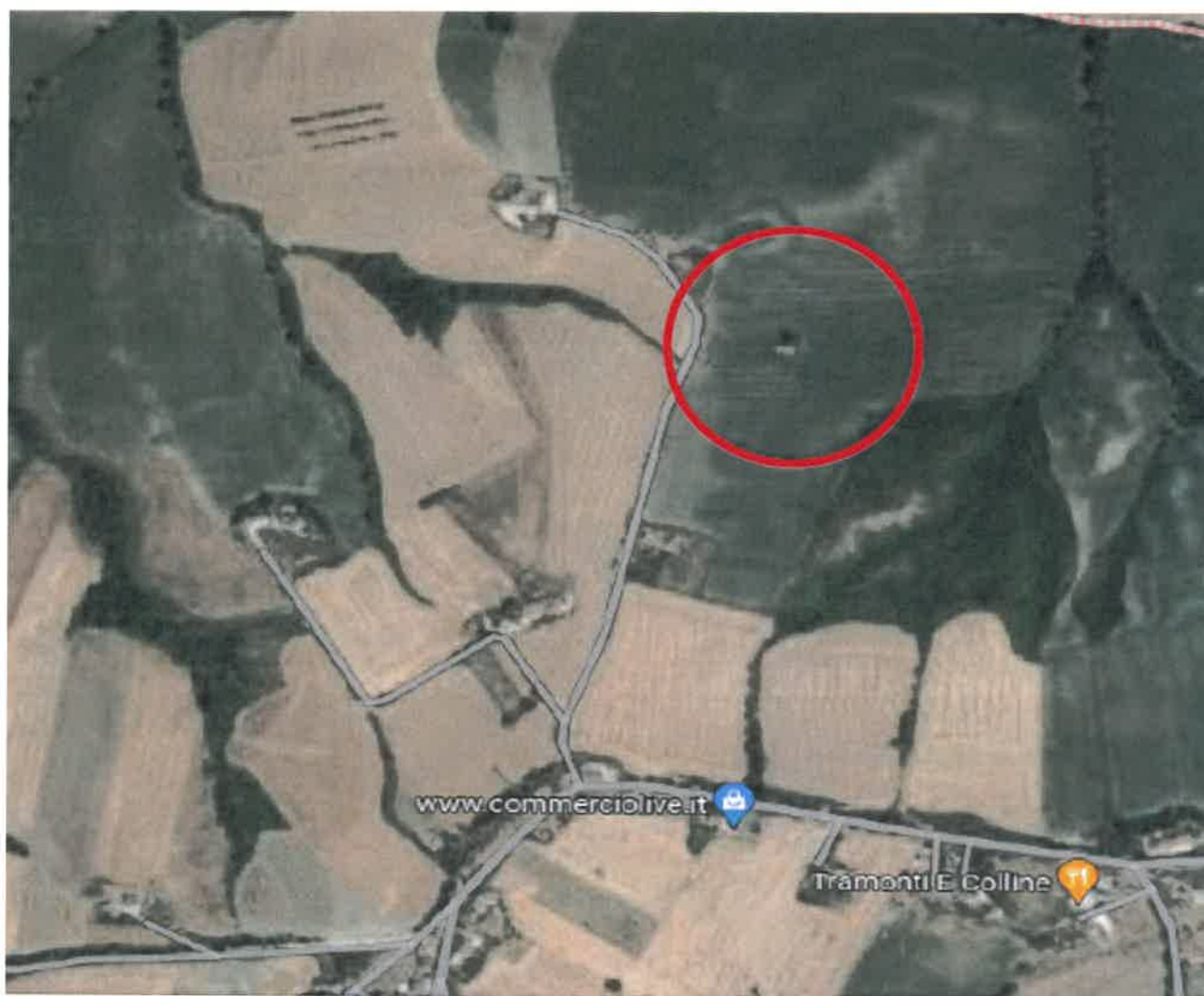
COMUNE DI JESI

CASA COLONICA SITA IN VIA QUERCIABELLA SNC.

COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA

Fascicolo di vendita

Lotto n. 12



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 territoriali omogenee E – art. 53.1- versante nord

Vincoli

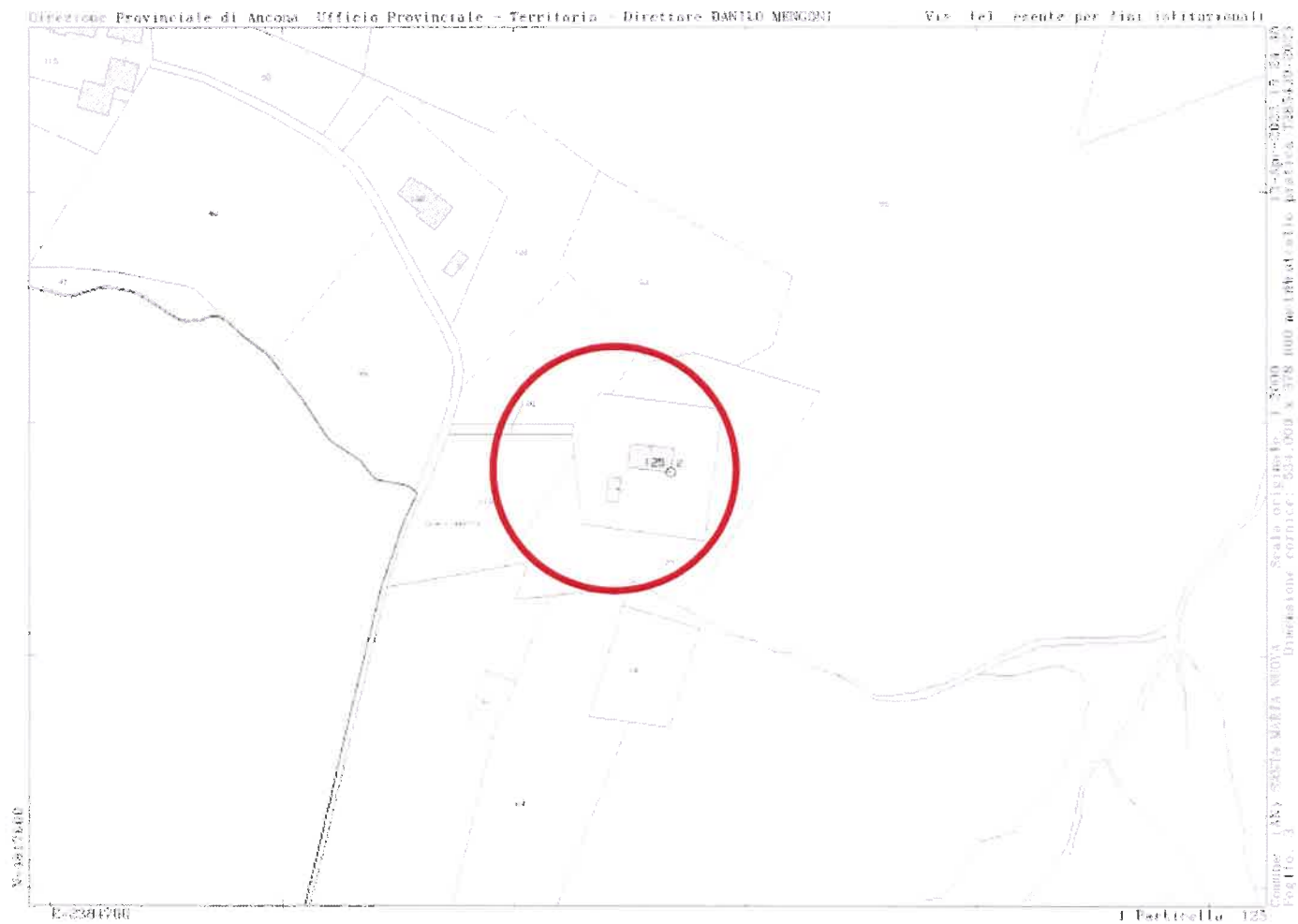
Ambito di tutela

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	

identificazione Catastale



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 18/06/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/06/2025

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

Foglio **3** Particella **125**

Classamento:

Categoria **F/2^a**

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^a**

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

➤ **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)

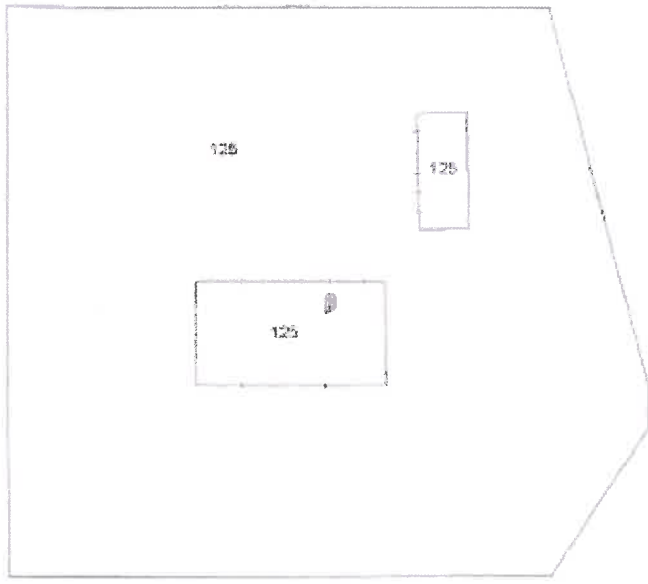
1. Atto del 02/12/2021 Pubblico ufficiale BALDASSARI MASSIMO Sede JESI (AN) Repertorio n. 32155 - ASSEGNAZIONE A SOCIO Nota presentata con Modello Unico n. 20792.1/2021 Reparto PI di ANCONA in atti dal 20/12/2021

Visura telematica

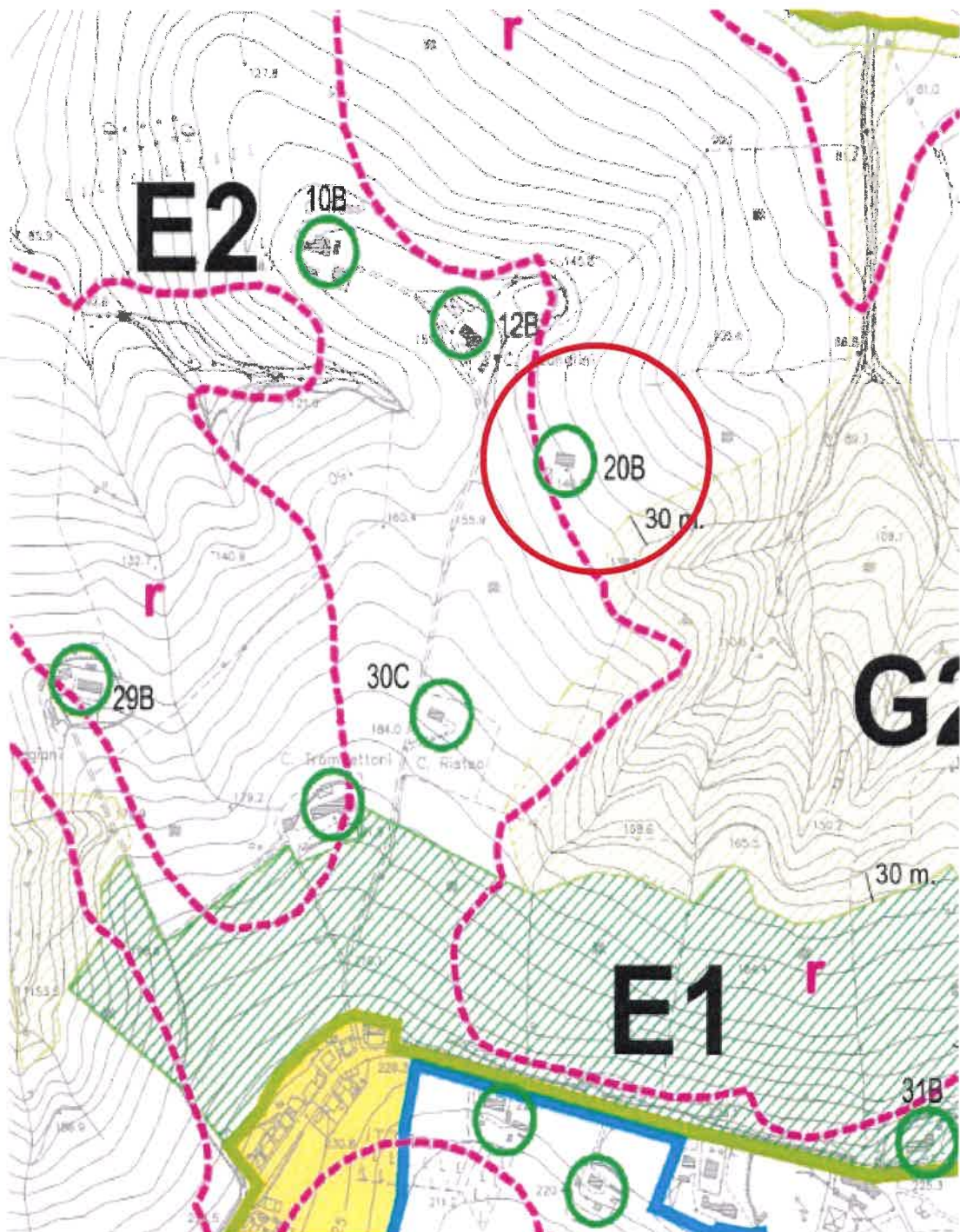
Legenda

a) F/2: Unita' collabente

Planimetria catastale

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASIO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ancona	
Completato da: Pigliapoco Alessandro Isolato all'alba: Geometri Prov. Ancona N. 1871		Protocollo n. del Tipo Mappale n. 73258 del 03/04/2003	
Comune di Santa Maria Nuova Sezione: Foglio: 3 Particella: 125		Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500	
 PIANO TERRA  PIANO PRIMO  			

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



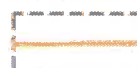
FRANE CENSITE DAL P.A.I.



AREE SOGGETTE A PRESCRIZIONI PARTICOLARI



PERCORSI PEDO-CICLABILI
FONDAMENTALI



ALTRI PERCORSI PEDO-CICLABILI

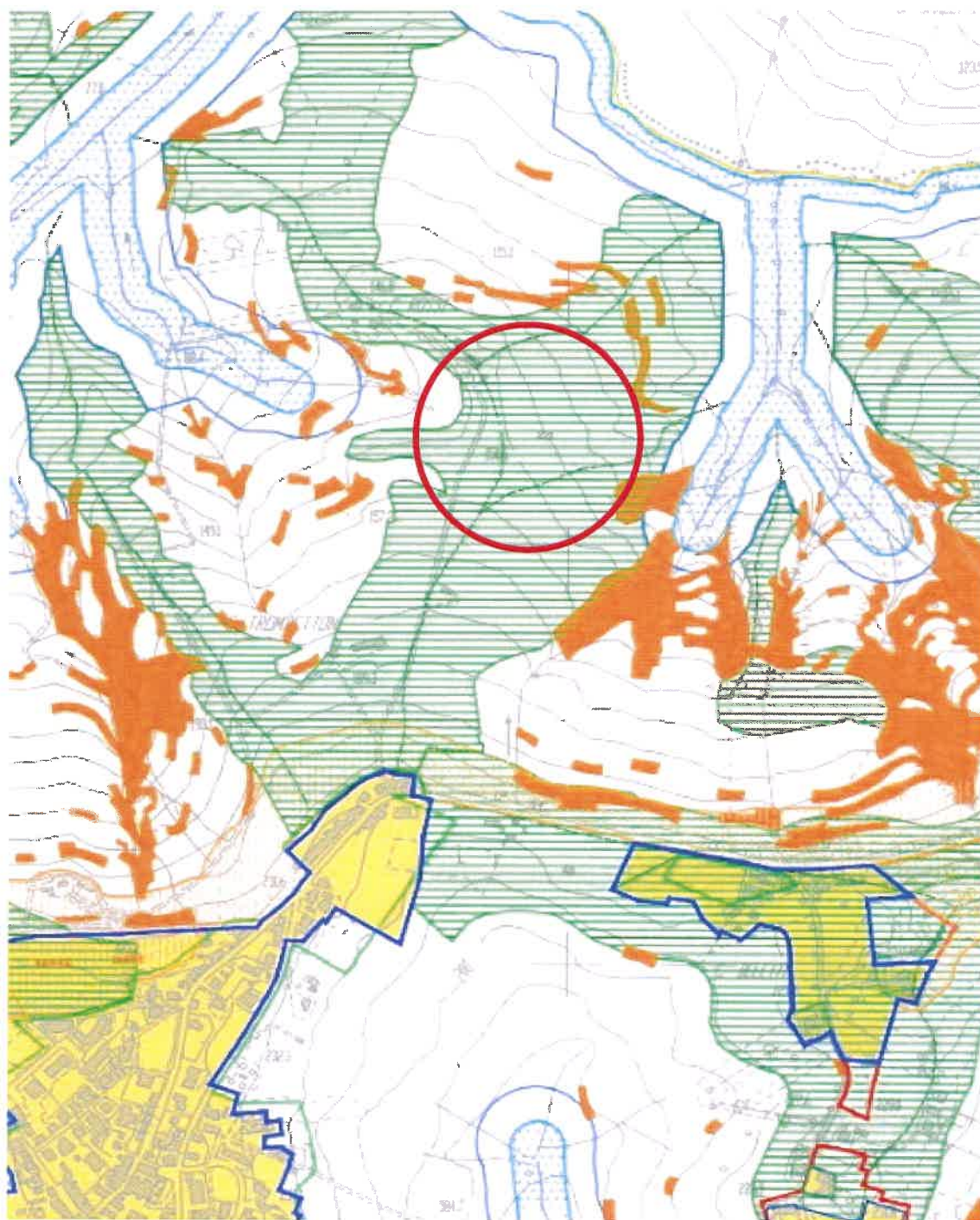


EDIFICI RURALI CENSITI E CLASSIFICATI

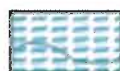


FONTI RURALI

Identificazione Urbanistica – tutele -



Identificazione vincoli e tutele -



BORDI DI TERRAZZAMENTI ALLUVIONALI E
RELATIVO AMBITO DI TUTELA

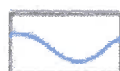
FIUMI E CORSI D'ACQUA (art. 15 - NTA)



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, 5h
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
34.07.01 Allegati _____

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 Ripa, 3
Foglio 3 part. part. 42 C.T.
JESI Loc. Casterosino Via Castelosino, 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. 1139-124-202-123-129-142-143-144-166-201-204 C.T.



Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della regione Marche - 60121 ANCONA - Via Birarelli n. 33
C. F. e P. IVA 92092260426 - Tel. 071/50294 - Fax 071/50294240 - E mail dr-mx@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 dei Gobbi 3/5 è situato in una zona interessata da rinvenimenti archeologici, il fabbricato in Loc. Castelfrionio 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

Per il P. Garibaldi Di Napoli
[Signature]



Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della regione Marche - 60121 ANCONA - Via Birarelli n.35
C.F. e P.IVA 92092260426 - Tel. 071/50294 - Fax 071/50394240 - E-mail dr-mm@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 intervallo 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 Scarpara 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

