



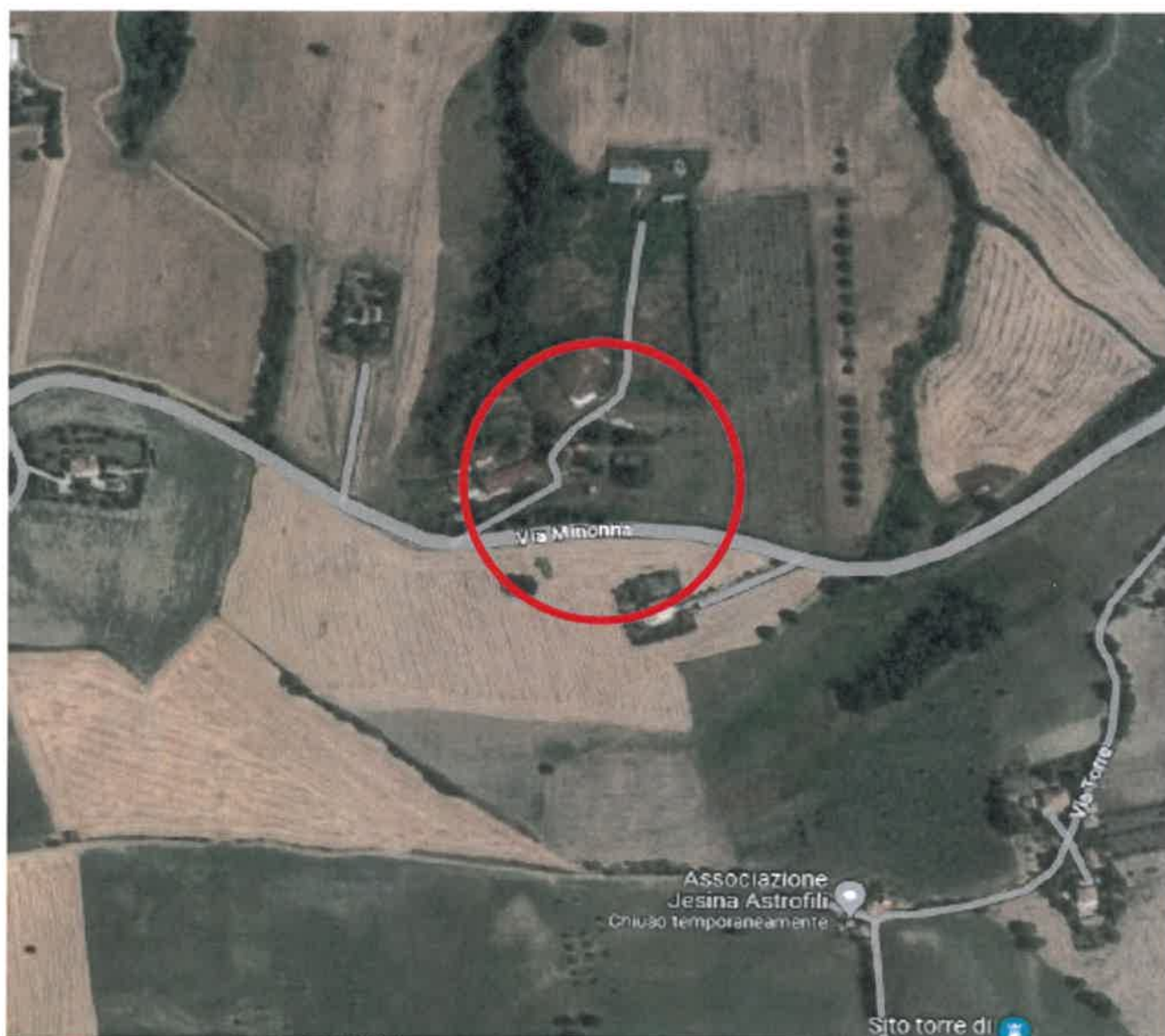
COMUNE DI JESI

EDIFICIO COLONICO ED ANNESSI

(EX ARCA FELICE) SITI IN VIA MINONNA 75

Fascicolo di vendita

Lotto n. 7



Descrizione degli immobili.

Trattasi di un ex edificio colonico e relativi annessi siti in Via Minonna n. 75 destinato ad uffici dell'ex azienda agraria Arca Felice..

L'edificio principale delle dimensioni in pianta di 14,80 m x 18,00 m, si sviluppa su due piani. Il piano terra comprende la zona uffici, due magazzini, gli spogliatoi per il personale e una stanza polivalente. Il primo piano, di estensione più limitata rispetto al piano terra, è rimasta allo stato grezzo nel corso dell'ultimo intervento edilizio di sistemazione. Oltre al fabbricato principale sono presenti altri accessori agricoli: una stalla, un capannone per ricovero attrezzi la cui copertura è da ricostruire dopo il crollo avvenuto nel corso della nevicata eccezionale del febbraio 2012, alcune tettoie, una porcilaia.

Identificazione territoriale

Gli edifici si trovano in via Minonna n. 75 su strada Provinciale n. 362 direzione Jesi – Santa Maria Nuova.

Identificazione Catastale

CATASTO TERRENI					
Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Rendita	
102	103	1	Bene comune non censibile		
102	103	2	D10	€ 3.700,00	
102	103	3	In corso di definizione		
102	103	5	D10	€ 674,00	

Identificazione Urbanistica

Gli immobili ricadeono nella zonizzazione del Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Jesi in territorio rurale TR (art. 39 delle NTA) - Area TR1 "aree agricole" (art. 40 delle NTA.

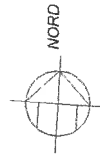
Ricadono anche in zona vincolata PAI – frane rischio medio

Identificazione Catastale





PIANO TERRA

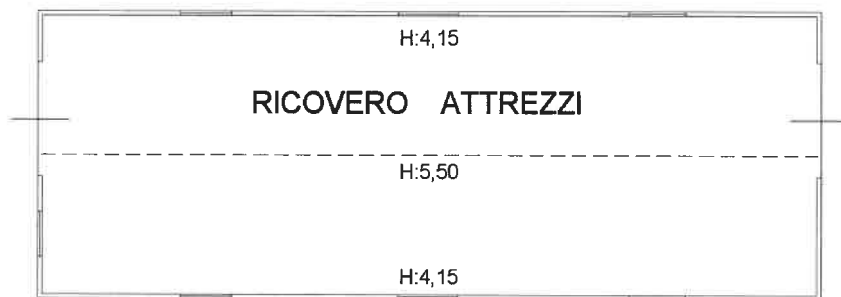


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ancona

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Jesi	
Via Minonna _____ civ. 75	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Copparoni Letizia
Foglio: 102	Iscritto all'albo:
Particella: 103	Geometri
Subalterno: 5	Prov. Ancona _____ N. 1822

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



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 **JESI (E388) (AN)**

Foglio **102** Particella **103** Subalterno 1

Indirizzo: VIA MINONNA n. 75 Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: COSTITUZIONE del 04/10/2006 Pratica n. AN0116312 in atti dal 04/10/2006
COSTITUZIONE (n. 2249.1/2006)

> Dati identificativi

Comune di **JESI (E388) (AN)**

Foglio **102** Particella **103** Subalterno 1

Bene comune non censibile - Partita speciale A

COSTITUZIONE del 04/10/2006 Pratica n. AN0116312
in atti dal 04/10/2006 COSTITUZIONE (n. 2249.1/2006)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **JESI (E388) (AN)**

Foglio **102** Particella **103**

> Indirizzo

VIA MINONNA n. 75 Piano T

COSTITUZIONE del 04/10/2006 Pratica n. AN0116312
in atti dal 04/10/2006 COSTITUZIONE (n. 2249.1/2006)

> Dati di classamento

Bene comune non censibile - Partita speciale A

COSTITUZIONE del 04/10/2006 Pratica n. AN0116312
in atti dal 04/10/2006 COSTITUZIONE (n. 2249.1/2006)

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 **JESI (E388) (AN)**

Foglio **102** Particella **103** Subalterno **2**

Classamento:

Rendita: **Euro 3.700,00**

Categoria **D/10^a**

Indirizzo: VIA MINONNA n. 75 Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2007 Pratica n. AN0255432 in atti dal 02/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12625.1/2007)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati identificativi

Comune di **JESI (E388) (AN)**

Foglio **102** Particella **103** Subalterno **2**

COSTITUZIONE del 04/10/2006 Pratica n. AN0116312
in atti dal 04/10/2006 COSTITUZIONE (n. 2249.1/2006)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **JESI (E388) (AN)**

Foglio **102** Particella **103**

> Indirizzo

VIA MINONNA n. 75 Piano T

COSTITUZIONE del 04/10/2006 Pratica n. AN0116312
in atti dal 04/10/2006 COSTITUZIONE (n. 2249.1/2006)

> Dati di classamento

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 **JESI (E388) (AN)**

Foglio **102** Particella **103** Subalterno **3**

Classamento:

Categoria **F/4^a**

Indirizzo: VIA MINONNA n. 75 Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 26/11/2010 Pratica n. AN0238488 in atti dal 26/11/2010
VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 16476.1/2010)

Annotazioni: STATO DELL'UNITA' CONFERMATO A SEGUITO DI VERIFICA DELL'UFFICIO DEL 17/11/2010

> Dati identificativi

Comune di **JESI (E388) (AN)**
Foglio **102** Particella **103** Subalterno **3**

COSTITUZIONE del 04/10/2006 Pratica n. AN0116312
in atti dal 04/10/2006 COSTITUZIONE (n. 2249.1/2006)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **JESI (E388) (AN)**
Foglio **102** Particella **103**

> Indirizzo

VIA MINONNA n. 75 Piano T

COSTITUZIONE del 04/10/2006 Pratica n. AN0116312
in atti dal 04/10/2006 COSTITUZIONE (n. 2249.1/2006)

> Dati di classamento

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 **JESI (E388) (AN)**

Foglio **102** Particella **103** Subalterno **5**

Classamento:

Rendita: **Euro 674,00**

Categoria **D/10^a**

Indirizzo: VIA MINONNA n. 75 Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/09/2014 Pratica n. AN0137337 in atti dal 19/09/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 73405.1/2014)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati identificativi

Comune di **JESI (E388) (AN)**

Foglio **102** Particella **103** Subalterno **5**

VARIAZIONE del 31/10/2013 Pratica n. AN0112434 in atti dal 31/10/2013 ART. 19 COMMA 10 DL 78/2010 (n. 30025.1/2013)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **JESI (E388) (AN)**

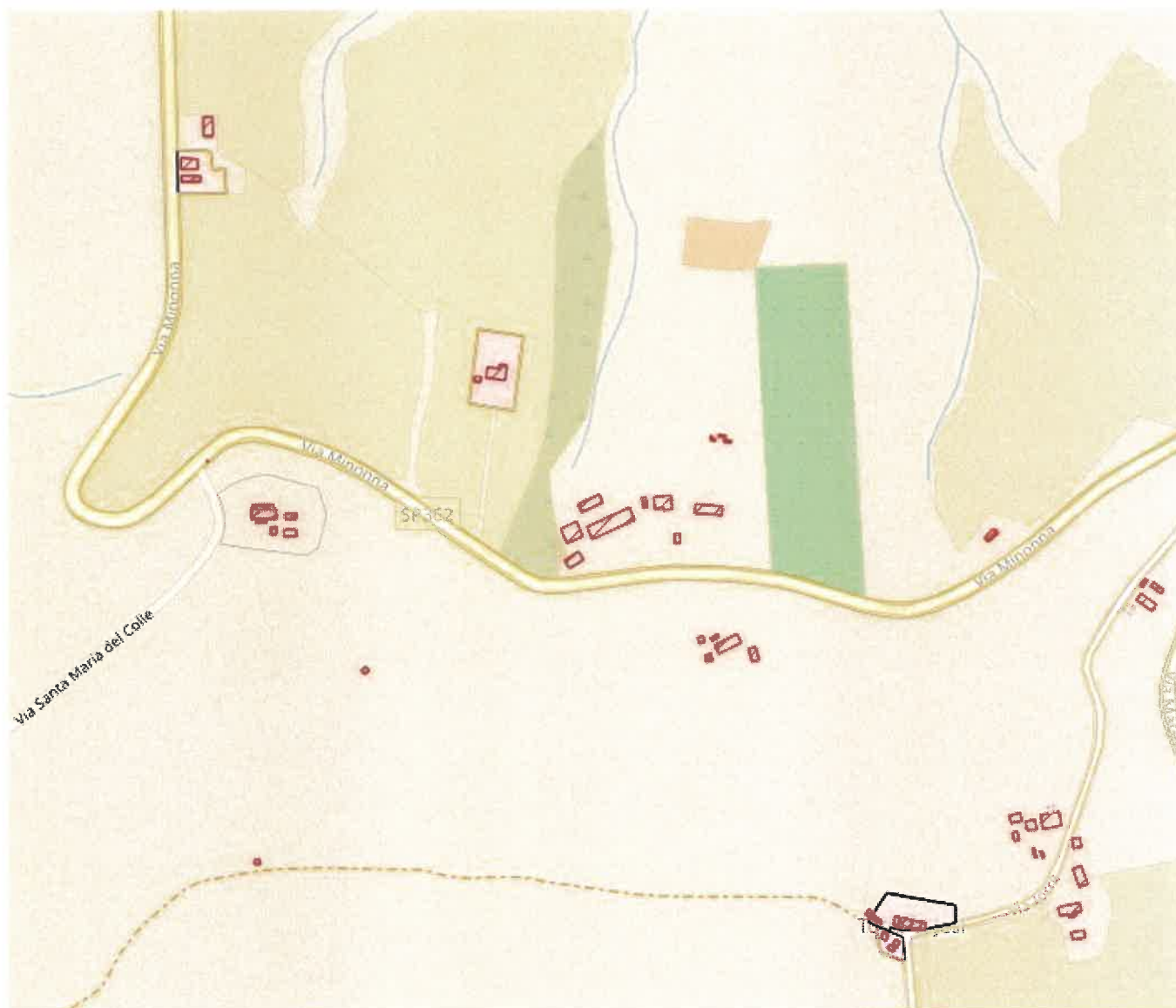
Foglio **102** Particella **103**

> Indirizzo

VIA MINONNA n. 75 Piano T

VARIAZIONE del 31/10/2013 Pratica n. AN0112434 in atti dal 31/10/2013 ART. 19 COMMA 10 DL 78/2010 (n. 30025.1/2013)

Identificazione Urbanistica



Zonizzazione TR (art. 39 delle NTA) - Area TR1 “aree agricole” (art. 40 delle NTA) .

Identificazione Urbanistica- vincolistica



Vincolo PAI – frana rischio medio

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

pedonale con il quartiere San Giuseppe, in corrispondenza delle aree a standard individuate nella tavola 5p, costituisce opera di complemento essenziale all'operazione di trasformazione urbanistica.

Art. 38 – Ambiti in trasformazione TT3

(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 113 del 30/07/2020)

1. Gli ambiti in trasformazione TT3, compresi nell'elenco seguente, interessati da interventi di nuova urbanizzazione e ristrutturazione urbanistica, sono, alla data d'adozione della presente normativa, oggetto di varianti parziali specifiche al Prg e/o di piani attuativi adottati, approvati o in corso di approvazione:
 - TT3.1 – Appennini alta 1
 - TT3.2 – Appennini bassa
 - TT3.3 – Grotte di Frasassi
 - TT3.5 – Fater
 - TT3.6 – S. Maria del Piano 1
 - TT3.7 – Pieralisi
 - TT3.8 – Cartiera Ripanti
 - TT3.9 – Vecchio Ospedale
 - TT3.10 – Freddi
 - TT3.11 – S. Maria del Piano 2
 - TT3.12 – Asse sud-Gallodoro 2
2. Gli ambiti TT3 restano disciplinati dai medesimi indici e parametri urbanistici, destinazioni d'uso e tipi d'intervento edilizio disposti dalle varianti parziali e dai piani attuativi medesimi.

43

Capo III – Territorio rurale

Art. 39 – Territorio rurale TR

(articolo modificato con Delibere di C. C. n. 12 del 21/01/2014, n. 162 del 30/09/2014, n. 111 del 21/06/2018, n. 10 del 24/01/2019 e n. 43 del 27/02/2020)

1. Il territorio rurale si articola in: Aree agricole TR1, Aree rurali di pregio TR2, Corridoi ecologici TR3, Aree rurali di rischio TR4, Isole della produzione in territorio rurale TR5, Aree di frangia TR6.

2. Le norme generali per il territorio rurale TR di cui al presente articolo sono dettagliate con le integrazioni e limitazioni di cui ai successivi articoli del titolo III.
3. Le nuove costruzioni e il recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale sono disciplinati dalle disposizioni della Lr. 13/1990 e s.m.i., con le limitazioni di cui ai successivi articoli. Per modalità aggregative, tipologie, materiali e quant'altro necessario per un corretto inserimento dell'intervento nel contesto rurale, si rimanda all'allegato alle presenti Nta "Disciplina per gli interventi edilizi in territorio rurale".

Non è considerata nuova costruzione la realizzazione, quali pertinenze a servizio del fondo e del diretto svolgimento dell'attività agricola, di manufatti tipo "strutture a tunnel", con copertura in telo rimovibile privi di fondazione semplicemente infissi al suolo, non diversamente utilizzabili, per il ricovero di paglia e/o fieno e similari. La realizzazione di tali pertinenze è consentita su tutto il territorio rurale ad esclusione:

- delle aree classificate come beni culturali;
- delle aree soggette a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettera a) e b) del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii.;
- delle aree a rischio esondazione.

Il corretto inserimento di tali manufatti in relazione alla zonizzazione ed al pregio ambientale e paesaggistico delle aree interessate viene disciplinato nell'allegato alle presenti Nta denominato "Disciplina per gli interventi edilizi minori (manufatti pertinenziali)".

Ove è consentita la realizzazione di costruzioni per il diretto svolgimento dell'attività agricola, è ammessa la costruzione di manufatti per l'attività agricola amatoriale, da parte di soggetti non imprenditori agricoli, nel rispetto degli indici e parametri di cui all'art. 3 della L.R. 13/90 e ss.mm.ii. e alle seguenti condizioni:

- a) superficie minima dell'appezzamento di terreno pari a 1.000 mq;
- b) superficie coperta massima realizzabile pari a 20 mq;
- d) i manufatti dovranno essere in legno naturale o verniciato o in muratura intonacata con colori delle terre, ad unico piano con pianta rettangolare o quadrata ed altezza massima pari a 2,40 mt. Oltre alla porta di accesso potrà essere prevista, con funzione di aerazione, un'unica finestra con soglia ad altezza non inferiore a 1,50 mt.;
- e) la copertura dovrà essere a doppia falda con colmo centrato o ad unica falda con manto in laterizio o in guaina ardesiata color laterizio o in tegole

canadesi;

f) non dovrà essere prevista nuova viabilità di accesso se non in terra battuta. Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate in rete metallica di colore verde o con steccati in legno, entrambe prive di cordoli o muretti.

4. I cambi di destinazione d'uso degli edifici non più utilizzati per l'attività agricola, di cui all'art. 6, comma 3 della Lr 13/1990, sono consentiti con le limitazioni prescritte dall'art. 43 "Edifici rurali abbandonati di recupero residenziale".
5. Non sono ammessi cambi di destinazione di edifici ad uso agricolo nei Corridoi ecologici TR3 e nelle Aree calanchive TR4.3.
6. Nello svolgimento dell'attività agricola, il cambio delle colture in atto è comunque consentito, purché questo non distrugga o alteri elementi e caratteri paesistico-ambientali sottoposti a tutela e salvaguardia.
7. Nel territorio rurale TR, ove ammesso, l'insediamento di attività industriali agricole (allevamenti zootecnici di tipo industriale e lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica; industrie forestali; lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli) è consentito unicamente al di fuori delle aree ricadenti contemporaneamente nell'ATO V e nella fascia della continuità naturalistica come definiti dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ancona (PTCP). Esso è comunque subordinato a una delibera del Consiglio comunale che attesti l'idoneità della destinazione d'uso, valutandone esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale e le eventuali opere di mitigazione richieste.

Ove è consentita l'attività di ricovero bestiame, escluse le aree a rischio esondazione, sono inoltre ammesse attività ad essa assimilabili quali pensioni e centri addestramento per animali e similari per una superficie coperta massima di mq 200, utilizzando prioritariamente fabbricati accessori esistenti. In caso di realizzazione di nuove costruzioni, fermo restando il limite di superficie coperta di cui al periodo precedente, dovranno essere rispettati gli indici e parametri di cui all'art. 8 della L.R. 13/90.

All'interno dell'ATO B della bassa collina o dell'ATO C della media collina del PTCP, nelle aree ricadenti nella fascia della continuità naturalistica come recepita nello strumento urbanistico generale (tavola 1p), sono vietati i nuovi insediamenti produttivi extra-agricoli e/o la costruzione di nuovi edifici o manufatti sparsi non connessi con le esigenze delle attività agricole e zootecniche.

8. Ai fini della tutela delle risorse vegetali, in tutto il Territorio rurale TR vigono le prescrizioni di cui alle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", allegato costituente parte integrante delle presenti Nta.
9. Il Prg, recependo le indicazioni del Piano paesistico ambientale regionale vigente, non ammette la possibilità di aprire nuove cave nelle Aree rurali di pregio TR2, nei Corridoi ecologici TR3, nelle Aree rurali di rischio TR4. Le eventuali disposizioni di settore sovraordinate alla pianificazione comunale dovranno comunque comporsi in una programmazione delle attività estrattive che garantisca i requisiti di sostenibilità paesistico-ambientale affermati dal Ppar stesso e definisca tempi e modi di recupero dopo la cessazione delle attività estrattive.
10. Quali elementi strutturanti del paesaggio, per le strade rurali si prescrive il mantenimento delle dimensioni e dell'andamento originari, e delle eventuali pavimentazioni e arredi particolari, fatti salvi gli interventi di adeguamento per motivi di sicurezza viaria.
11. Nei fondi agricoli prospicienti le scarpate stradali le arature dovranno essere interrotte ad una distanza di almeno 2 metri dal piede della scarpata e, in caso di terreno acclive, comunque orientando l'aratura sempre verso monte, onde evitare di compromettere nel tempo la stabilità delle scarpate stesse e conseguentemente del corpo stradale.
12. Nelle zone agricole, ricadenti all'interno dell'ATO V, laddove l'area non sia già preservata da ambiti di tutela integrale, sono da evitare il lagunaggio e lo stoccaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici.
13. In territorio rurale TR l'insediamento di industrie classificate come insalubri di I e II classe negli appositi elenchi ministeriali è consentito purché connesse alle attività previste dalla L.R. 13/90 e ss.mm.ii.. Nei restanti casi tali industrie dovranno collocarsi nelle isole della produzione TR5 e nelle aree TE 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.

14. Il censimento dei fabbricati rurali di cui all'art. 15, comma 1, Lr 13/1990 ha portato all'individuazione di tre categorie di edifici:
- a) edifici di valore storico e architettonico, di cui al comma 2 del presente articolo (tra cui quelli caratterizzati dalla presenza di bigattiera centrale o laterale);
 - b) edifici con elementi di pregio, individuati con simbologia puntiforme sulla tavola 5p (caratterizzati dalla presenza di elementi morfotipologici di qualche interesse);
 - c) edifici per i quali non sono previste particolari prescrizioni e che restano disciplinati dalle norme generali per le costruzioni in territorio rurale, con le specifiche limitazioni e integrazioni relative agli ambiti entro cui essi ricadono.
15. Sugli edifici con elementi di pregio di cui al comma 14, lettera b (edifici che possono ricadere in qualunque sottoripartizione del territorio rurale TR):
- a) sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con le eventuali limitazioni previste per l'ambito del territorio rurale di cui sono parte;
 - b) il titolo abilitativo è subordinato alla presentazione e alla preventiva valutazione da parte dell'Amministrazione comunale di un progetto preliminare corredato di esauriente documentazione, anche fotografica di dettaglio, del manufatto edilizio esistente e degli elementi caratteristici che l'intervento si impegna a salvaguardare, valorizzare e/o riproporre.

47

Art. 40 – Aree agricole TR1

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

1. Sono le aree del territorio rurale a piena vocazione agricola: vi sono consentite le attività di cui all'art. 1, comma 2 della Lr n. 13/1990, compresi l'agriturismo e il turismo rurale.
2. Sono disciplinate dalle norme di cui al precedente articolo 39.

Articolo 41 – Elementi e aree rurali di pregio TR2

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

1. Costituiscono elementi e aree di pregio del territorio rurale quelli individuati con sigla e/o con apposita rappresentazione grafica, ed in particolare:
 - gli Edifici di valore storico documentale in territorio rurale TR2.1 (art. 42)
 - il Sistema delle ville TR2.2 (art. 44);
 - il Paesaggio agrario storico TR2.3 (art.46);
 - le Aree archeologiche (art. 45);

Documentazione Fotografica

