TRIBUNALE DI TREVISO

SECONDA SEZIONE CIVILE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 36/2026

[redacted]

VIA BACCHINA N. 42 - PREGANZIOL (TV)

GESTORE DELLA CRISI: AVV. FRANCESCA BONATTO

LIQUIDATORE: DOTT. LUCA GAIOTTI

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA

REDATTA DAL GEOM. ENEA GALLI

DI JESI IN DATA 12.02.2025

Motta di Livenza, li 31.08.2026

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI TREVISO
A 854
Dott. Ing. PIERO BORTOLIN

INDICE

1 Premessa 4

2 Il compendio immobiliare 4

3 Lotto 1 - La casa unifamiliare 4

3.1 Identificazione catastale 4

3.2 Confini 5

3.3 Consistenza 5

3.4 Caratteristiche costruttive, finiture ed impianti 5

3.5 Stato conservativo 6

3.6 Disponibilità 6

3.7 Proprietà e provenienza 6

3.8 Formalità pregiudizievoli 6

3.9 Servitù 7

3.10 Il fondo patrimoniale 8

3.11 Destinazione urbanistica 8

3.12 Regolarità urbanistica 8

3.13 Stima del valore di mercato 8

3.14 Svalutazione per vendita giudiziaria 9

4 Lotto 2 - Il terreno agricolo 9

4.1 Identificazione catastale 9

4.2 Confini 10

4.3 Disponibilità 10

4.4 Consistenza 10

4.5 Proprietà e provenienza 10

4.6 Formalità pregiudizievoli 10

4.7 Il fondo patrimoniale 11

4.8 Destinazione urbanistica 12

4.9 Stima del valore di mercato 12

4.10 Svalutazione per vendita giudiziaria 12

5 Conclusioni 12

Elenco allegati 14

RELAZIONE

1 Premessa

Il dott. Luca Gaiotti, in qualità di liquidatore della procedura in epigrafe, ha conferito al sottoscritto ing. Piero Bortolin, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso con il n. A854 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso, l'incarico di integrare la perizia redatta dal geom. Enea Galli di Jesi, in data 12.02.2025, riguardante la stima dei beni immobili di proprietà della debitrice situati nel comune di Jesi. Acquisita copia della perizia ed assunte le informazioni del caso, sottoscritto risponde di seguito a quanto gli è stato richiesto.

2 Il compendio immobiliare

I beni di proprietà della debitrice sono suddivisibili in due lotti, e precisamente:

- Lotto 1: piena proprietà di una casa unifamiliare, con pertinenze, insistente su un terreno esteso 1.585 mq, situata al civico 84 di in Via San Marcello;
- Lotto 2: piena proprietà di un terreno agricolo, esteso 9.355 mq, confinante con la casa e con Via San Marcello, dalla quale è accessibile.

3 Lotto 1 - La casa unifamiliare

Si tratta di un fabbricato, costruito parzialmente prima del 1967, descritto nella perizia di stima redatta dal geom. Enea Galli di Jesi in data 12.02.2025, estesa ai manufatti pertinenziali ed all'area scoperta.

3.1 Identificazione catastale

La casa, il garage e l'area scoperta di pertinenza sono così censiti al Catasto dei Fabbricati del comune di Jesi:

- Mappale 194, Sub. 5, Via San Marcello n. 84, Piano T-1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 11,0 vani, Superficie catastale 186 mq, Rendita 710,13 €;
- Mappale 194, Sub. 3, Via San Marcello n. 84, Piano T, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 22 mq, Superficie catastale 25 mq, Rendita 56,81 €;
- Mappale 194, Sub. 4, Via San Marcello n. 84, B.C.N.C. ai Sub. 3 e 5 (Corte).

I dati e le planimetrie catastali dovrebbero essere conformi allo stato di fatto, pertanto la casa ed i manufatti accessori dovrebbero essere sotto il profilo catastale.

3.2 Confini

La casa, i manufatti pertinenziali e l'area scoperta formano un corpo unico confinante con Via San Marcello e con i Mn. 320, 788, 786, 191, 190 e 189, salvo altri e/o variati.

3.3 Consistenza

La superficie commerciale della casa ammonta a 231,50 mq. La superficie commerciale delle varie stanze è esposta nel capitolo 5 della perizia di stima del geom. Galli, intitolato *"Consistenza superfici"*. Il calcolo della superficie commerciale complessiva, determinata mediante i coefficienti di ragguaglio, è riportato nel capitolo 6 della succitata perizia, intitolato *"Giudizio di stima"*.

3.4 Caratteristiche costruttive, finiture ed impianti

Le caratteristiche costruttive, le finiture e la dotazione impiantistica della casa sono descritte nel capitolo 4 della perizia del geom. Galli intitolato *"Descrizione del bene"*. Leggendo questa parte della perizia si desume che la casa, disposta su due piani fuori terra, è stata costruita prima del 1967: successivamente, è stata oggetto di alcuni interventi di *"rivisitazione"* ed ampliamento (1973). Le finiture sono in

gran parte deteriorate e gli impianti (idrico, termico ed elettrico) non funzionano più. Nello stesso capitolo 4 viene esposta anche la descrizione dei manufatti accessori adibiti a ripostiglio e forno, realizzati con murature in laterizio e copertura in legno e lastre di fibrocemento.

3.5 Stato conservativo

Dalla lettura del capitolo 4 si evince che i locali della casa sono in *"pessimo stato"* di conservazione e *"necessitano di urgente intervento di ristrutturazione*. I solai dei manufatti accessori *"risultano in precarie condizioni strutturali, con alcune porzioni anche crollate"*.

3.6 Disponibilità

La casa è libera da persone ma non da cose.

3.7 Proprietà e provenienza

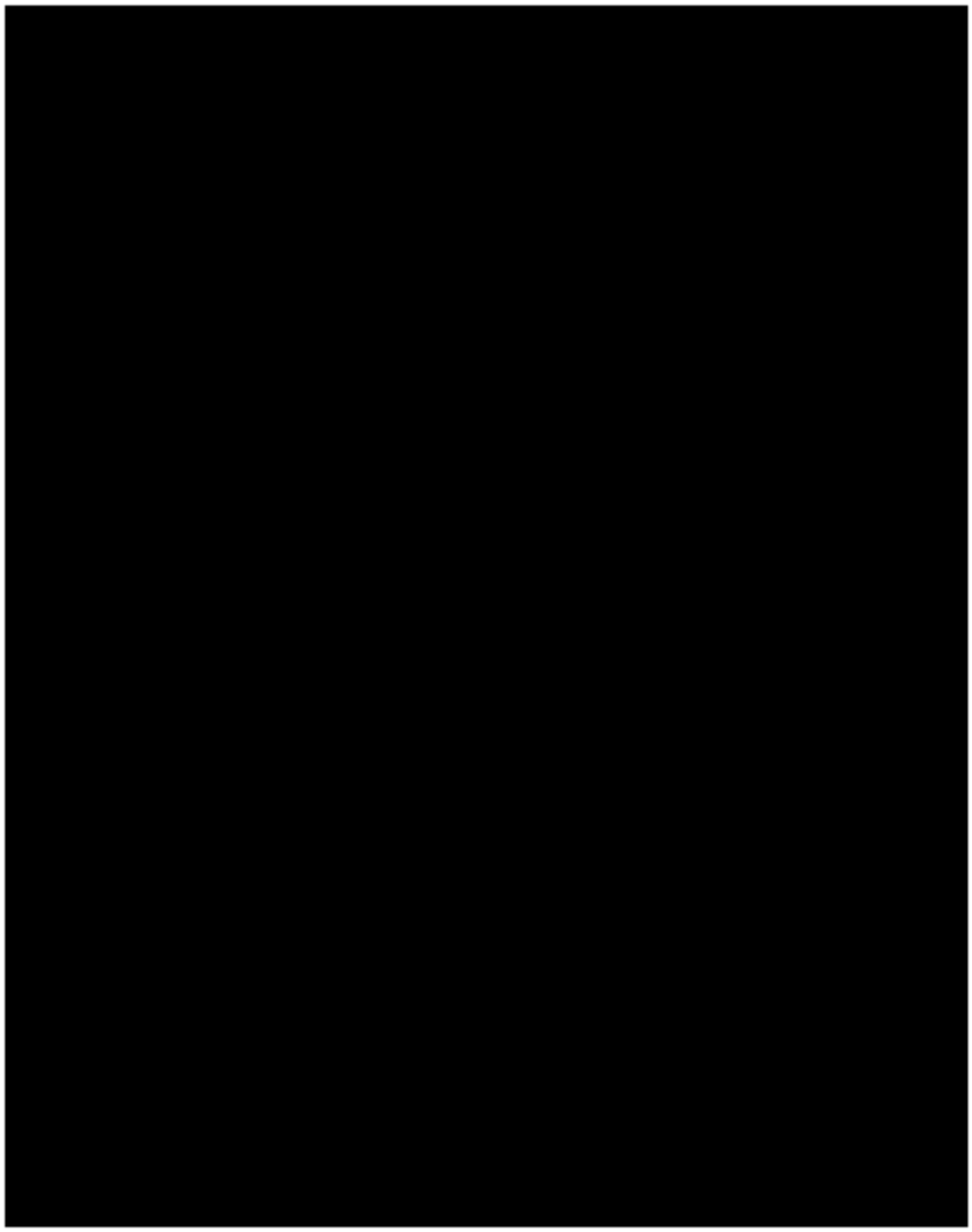
Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Catastali ed Immobiliari competenti risulta che la piena proprietà dei beni sopradescritti è intestata alla debitrice ed è ad essa pervenuta mediante i seguenti atti:

- decreto di trasferimento del 09.12.1987 rep. 183/87 della Pretura di Jesi, trascritto ad Ancona il 04.01.1988 ai nn. 55/44:
- ricongiungimento di usufrutto in morte dei [redacted] mancata ai vivi in data 01.09.2018.

3.8 Formalità pregiudizievoli

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Immobiliari competenti, fino alla data odierna, risulta che i beni sopradescritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione in data 19.10.2005 ai nn. 25354/6561: ipoteca legale derivante da at-



3.9 Servitù

Con atto del 13.06.2001 rep. n. 69118 del notaio Roberto Montali di Chiaravalle (AN), trascritto il 19.06.2001 ai nn. 11141/7300, i confinanti hanno convenuto e stabilito la servitù reciproca, senza corrispettivo, di costruzione e sopraelevazione, al confine tra le due proprietà, senza rispetto delle minime distanze di legge e mantenendo le stesse distanze attuali, su tutto lo sviluppo del confine tra le due proprietà.

3.10 Il fondo patrimoniale

Con atto del 18.05.2004 rep. 58502 del notaio Maria Luisa De Angelis di Jesi (AN), trascritto il 22.05.2004 ai nn. 12007/7611, la debitrice, con l'accettazione [redacted] ha costituito un fondo patrimoniale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 C.C. per far fronte ai bisogni della famiglia, destinando a tale patrimonio gli immobili sopra descritti, oltre ad altri.

3.11 Destinazione urbanistica

La destinazione urbanistica del terreno sul quale insistono i fabbricati è descritta nel capitolo 3 della perizia del geom. Galli, intitolato *"Identificazione urbanistica"*. In particolare il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente nel comune di Jesi individua il terreno sul quale insistono i fabbricati tra le *"Aree di frangia TR6"* disciplinate dall'artt. 39 e 60 delle Norme tecniche di Attuazione (N.T.A.). In queste aree sarebbe possibile ampliare gli edifici residenziali esistenti fino ad un massimo di 1.000 mc ma, nel caso in esame, tale opportunità non è attuabile poiché il lotto nella sua interezza è soggetto a vincolo di inedificabilità, ricadendo all'interno dell'*"Area di rispetto dai cimiteri",* normata dall'art. 69 delle N.T.A.

3.12 Regolarità urbanistica

Nel capitolo 3, intitolato *"Identificazione urbanistica"* il geom. Galli scrive quanto segue: *"I fabbricati sono legittimati da recente pratica urbanistica di sanatoria, C.I.L.A. prot. n. 6901 del 02.02.2018, rilasciata dal comune di Jesi"*. Pertanto si ritiene che essi dovrebbero essere regolari sotto il profilo urbanistico.

3.13 Stima del valore di mercato

La stima del valore di mercato della casa è contenuta nel capitolo 6 della perizia del geom. Galli, intitolato *"Giudizio di stima"*. Il tecnico individua in 670,00 €/mq

il valore unitario dell'immobile, comprendendo in esso anche l'area scoperta, estesa 1.394 mq, *"di fatto quasi totalmente pavimentata con ghiaietto"*.

Applicando il valore unitario di 670,00 €/mq alla superficie commerciale dell'immobile egli ottiene:

$$V_M = 670{,}00\ €/mq \times 231{,}50\ mq = 155.105{,}00\ €$$

cifra che assume quale valore di mercato della casa e delle pertinenze, area scoperta compresa.

3.14 Svalutazione per vendita giudiziaria

Si ritiene necessario apportare a tale valore una riduzione in via forfetaria del 15% dovuta alle peculiarità delle vendite in sede giudiziaria, non soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, come segue:

$$V_{VF} = 155.105{,}00\ € \times (1 - 0{,}15) = 131.839{,}25\ €$$

cifra che, arrotondata a 132.000,00 €, si assume quale valore di vendita forzata della casa e delle sue pertinenze.

4 Lotto 2 - Il terreno agricolo

Si tratta di un fondo avente forma irregolare e giacitura piana, coltivabile a seminativo, descritto nella perizia di stima redatta dal geom. Enea Galli di Jesi in data 12.02.2025.

4.1 Identificazione catastale

Il fondo è così censito al Catasto Terreni del comune di Jesi:

Foglio 36

- Mappale 189, Seminativo, Classe 03, Ha. 0.00.84 Reddito Dominicale 0,50 €, Reddito Agrario 0,43 €;
- Mappale 190, Seminativo irriguo, Classe U, Ha. 0.13.87, Reddito Dominicale

12,18 €, Reddito Agrario 8,60 €;

- Mappale 191, Seminativo irriguo, Classe U, Ha. 0.37.89, Reddito Dominicale 33,27 €, Reddito Agrario 23,48 €;
- Mappale 786, Seminativo, Classe 03, Ha. 0.40.95, Reddito Dominicale 24,32 €, Reddito Agrario 21,15 €.

4.2 Confini

Il fondo forma un corpo unico confinante con Via San Marcello e con Mappali 194, 787, 313, 545, 135, 134, 70, 89 e 40, salvo altri e/o variati.

4.3 Disponibilità

Il fondo è libero da contratti di affitto.

4.4 Consistenza

Il fondo è esteso 9.355 mq.

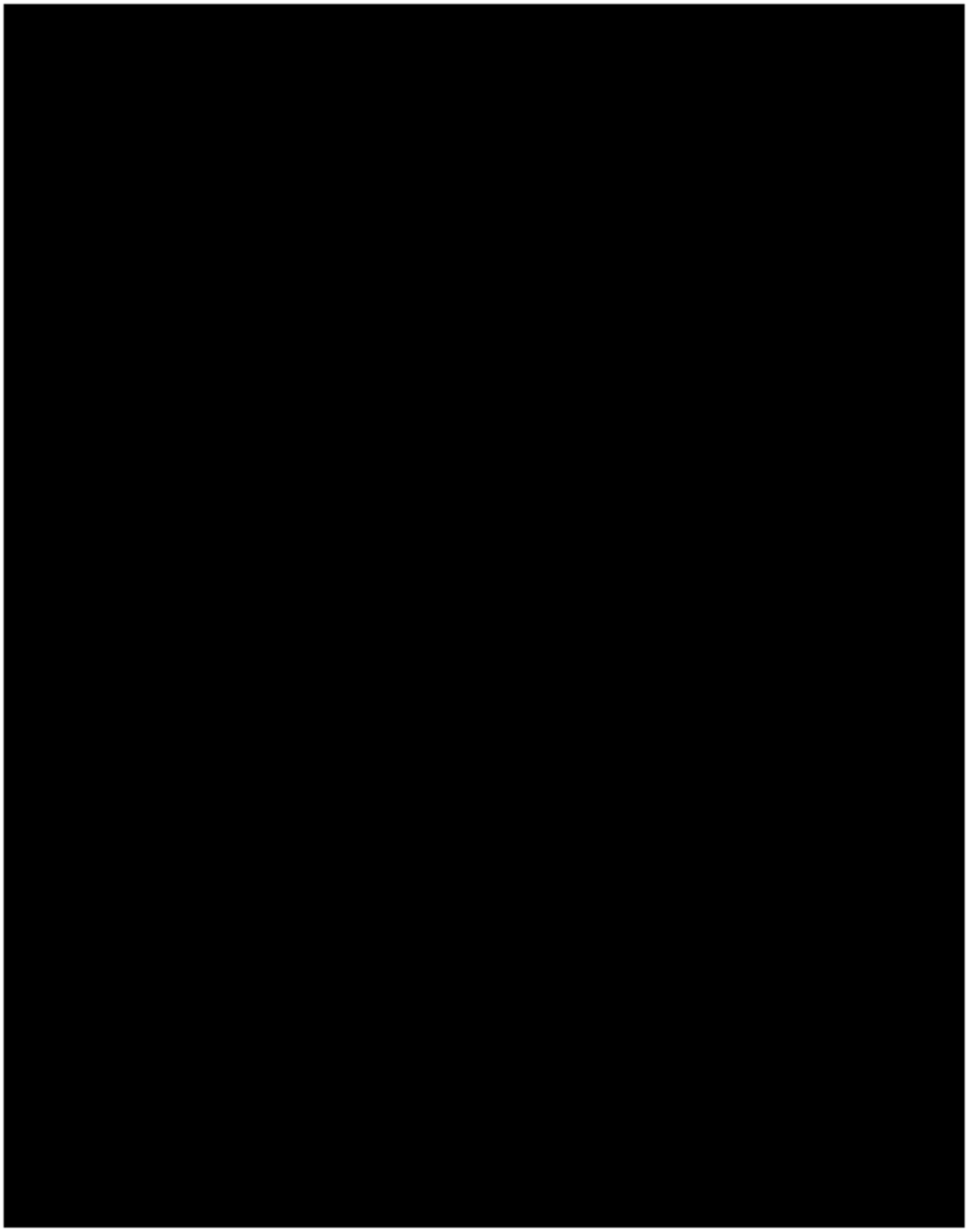
4.5 Proprietà e provenienza

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Catastali ed Immobiliari competenti risulta che la piena proprietà dei beni sopradescritti è intestata alla debitrice ed è ad essa pervenuta mediante i seguenti atti:

- decreto di trasferimento del 09.12.1987 rep. 183/87 della Pretura di Jesi, trascritto ad Ancona il 04.01.1988 ai nn. 55/44:
- ricongiungimento di usufrutto in morte dei Paris Elena, mancata ai vivi in data 01.09.2018.

4.6 Formalità pregiudizievoli

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Immobiliari competenti, fino alla data odierna, risulta che i beni sopradescritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:



4.7 Il fondo patrimoniale

Con atto del 18.05.2004 rep. 58502 del notaio Maria Luisa De Angelis di Jesi (AN), trascritto il 22.05.2004 ai nn. 12007/7611, la debitrice, con l'accettazione [redacted] ha costituito un fondo patrimoniale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 C.C. per far fronte ai bisogni della famiglia, destinando a tale patrimonio gli immobili sopra descritti, oltre ad altri.

4.8 Destinazione urbanistica

La destinazione urbanistica del terreno sul quale insistono i fabbricati è descritta nel capitolo 3 della perizia del geom. Galli, intitolato *"Identificazione urbanistica"*. In particolare il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente nel comune di Jesi individua una parte del fondo nelle *"Aree di frangia TR6"* disciplinate dagli artt. 39 e 60 delle Norme tecniche di Attuazione (N.T.A.) e la parte restante nelle *"Aree agricole TR1"*, normata dall'art. 40 delle N.T.A. Il fondo, come il lotto della casa, è soggetto a vincolo di inedificabilità, ricadendo all'interno dell'*"Area di rispetto dai cimiteri"*, normata dall'art. 69 delle N.T.A.

4.9 Stima del valore di mercato

La stima del valore di mercato del fondo è contenuta nel capitolo 6 della perizia del geom. Galli, intitolato *"Giudizio di stima"*, nel quale il tecnico individua in 2,20 €/mq il valore unitario del terreno. Applicando tale valore alla superficie del fondo egli ottiene:

$$V_M = 9.355 \text{ mq} \times 2{,}20 \text{ €/mq} = 20.581{,}00 \text{ €}$$

cifra che si assume quale valore di mercato del fondo.

4.10 Svalutazione per vendita giudiziaria

Si ritiene necessario apportare a tale valore una riduzione in via forfetaria del 15% dovuta alle peculiarità delle vendite in sede giudiziaria, non soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, come segue:

$$V_{VF} = 20.581{,}00 \text{ €} \times (1 - 0{,}15) = 17.493{,}85 \text{ €}$$

cifra che, arrotondata a 17.500,00 €, si prende quale valore di vendita forzata del fondo sopra descritto.

5 Conclusioni

Ad evasione dell'incarico affidatogli, il sottoscritto può concludere, in seguito alle indicazioni contenute nella perizia di stima del geom. Galli e nei presupposti indicati, che il più probabile valore di vendita forzata dei beni sopra descritti ammonta a 149.500,00 €, così ripartito:

- Lotto 1 - Casa con pertinenze € 132.000,00
- Lotto 2 - Terreno agricolo € 17.500,00

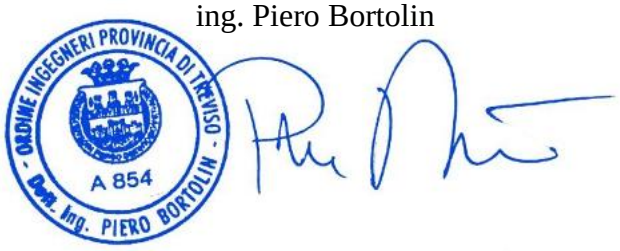
€ 149.500,00

Ritenendo di aver risposto a quanto richiesto, si dimette il presente elaborato rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione dovesse servire.

Motta di Livenza, li 31.08.2026

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin



Elenco allegati

1 Lotto 1 - Casa con pertinenze in Via San Marcello

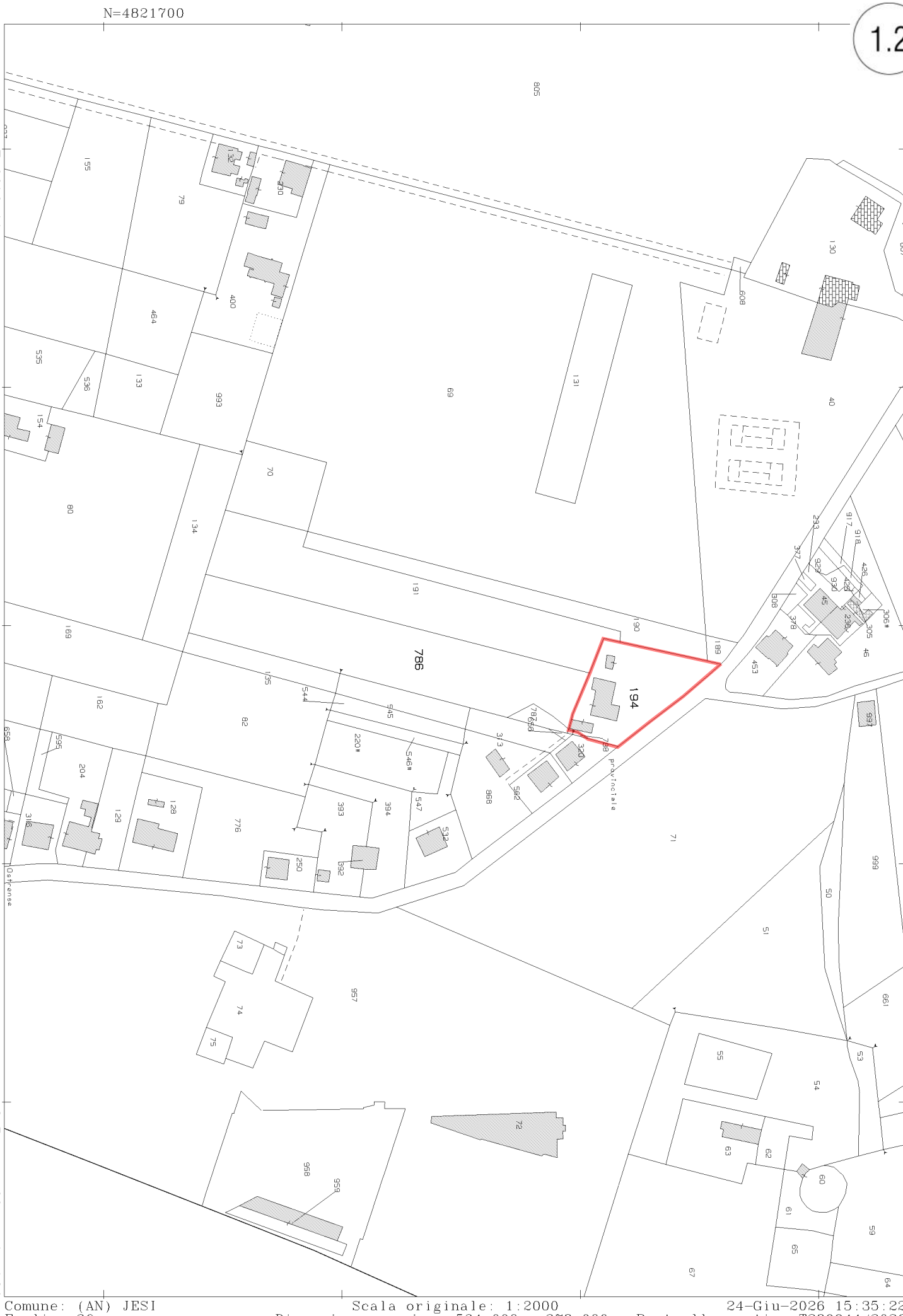
- 1.1 Ortofoto
- 1.2 Estratto di mappa
- 1.3 Visura catastale
- 1.4 Elaborato planimetrico
- 1.5 Planimetrie catastali
- 1.6 Titolo di provenienza
- 1.7 Zonizzazione del Piano Regolatore Generale
- 1.8 Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione
- 1.9 Estratto della perizia di stima del geom. Enea Galli

2 Lotto 2 - Terreno agricolo

- 2.1 Ortofoto
- 2.2 Estratto di mappa
- 2.3 Visura catastale
- 2.4 Titolo di provenienza (vedi all. 1.6)
- 2.5 Zonizzazione del Piano Regolatore Generale
- 2.6 Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione
- 2.7 Estratto della perizia di stima del geom. Enea Galli (vedi all. 1.9)



Questo documento NON ha valore legale.



one Provinciale di Ancona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DANILO MENGONI

2 Particelle: 194,786

Comune: (AN) JESI
Foglio: 36

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m.Protocollo pratica T289944/2026

24-Giu-2026 15:35:22

1.4

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Colocci Claudio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Ancona N. 01337

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ancona

Comune di Jesi

Sezione: Foglio: 36 Particella: 194

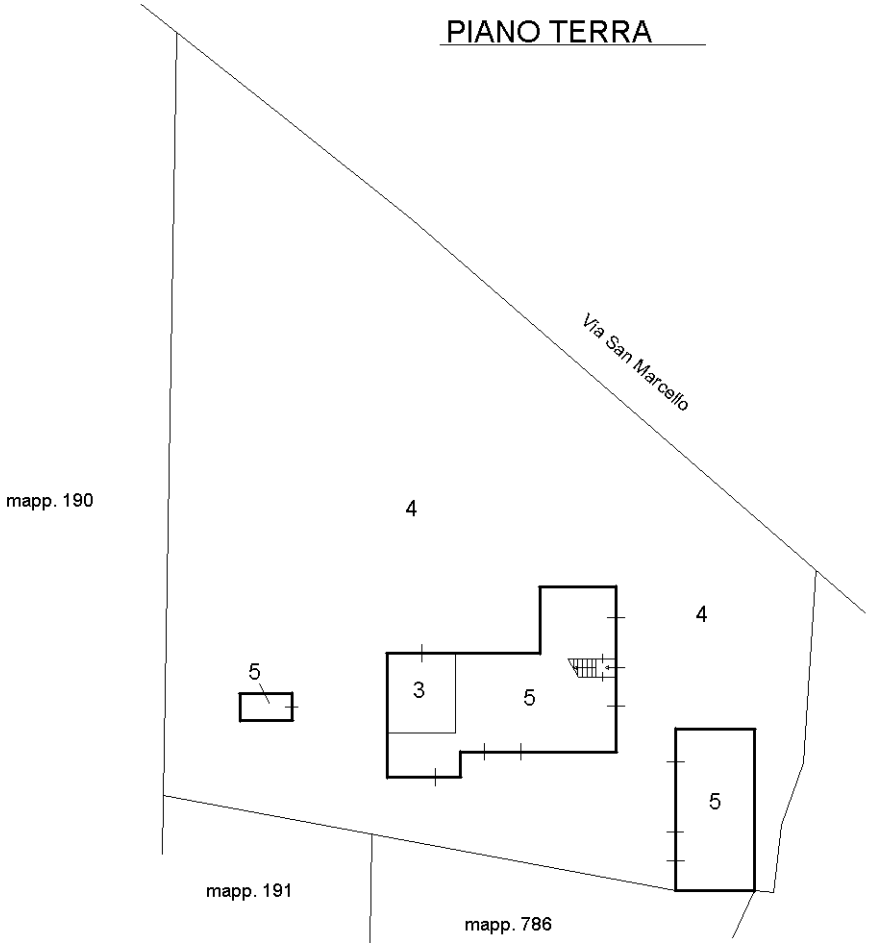
Protocollo n. AN0013557 del 08/03/2018

Tipo Mappale n. del

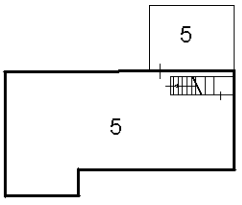
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/06/2026 - Comune di JESI(E388) - < Foglio 36 Particella 194 >

Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **24/06/2026**
Ora: **15:42:42**
Numero Pratica: **T294322**
Pag: **1 - Fine**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
JESI		36	194		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA SAN MARCELLO	84	T			SOPPRESSO.
2	VIA SAN MARCELLO	84	T-1			ABITAZIONE - SOPPRESSO, VEDI SUB. 5.
3	VIA SAN MARCELLO	84	T			AUTORIMESSA.
4	VIA SAN MARCELLO	84	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 3 E 5. (CORTE).
5	VIA SAN MARCELLO	84	T-1			ABITAZIONE.

Visura telematica

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Ancona

Dichiarazione protocollo n. AN0013557 del 08/03/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Jesi

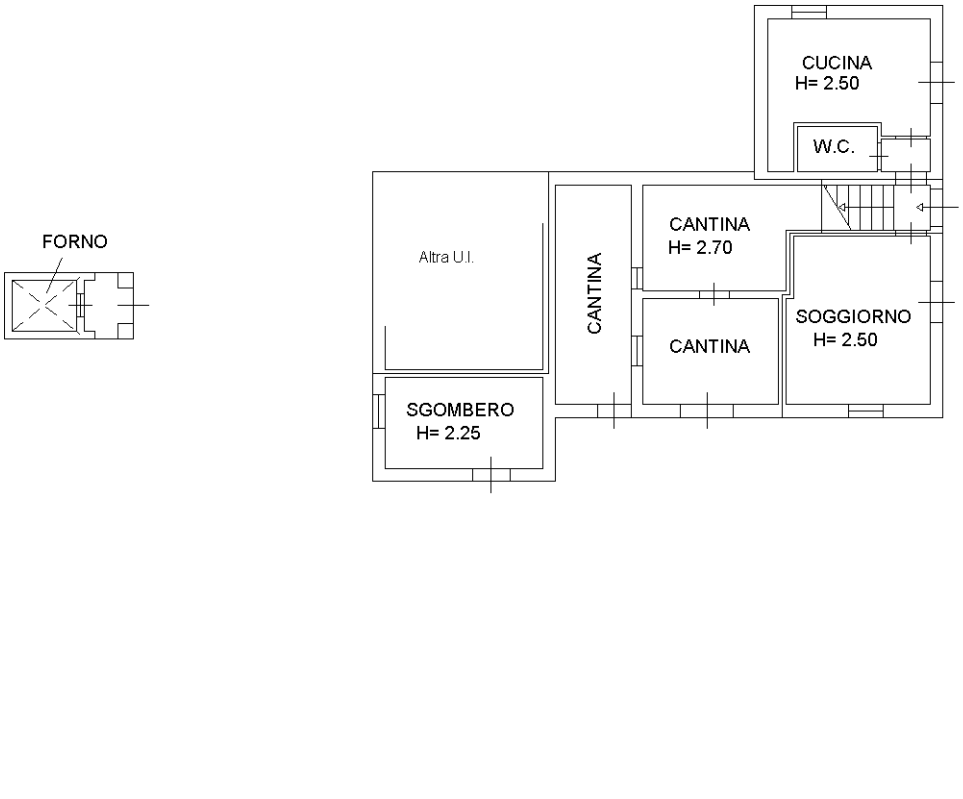
Via San Marcello civ. 84

1.5

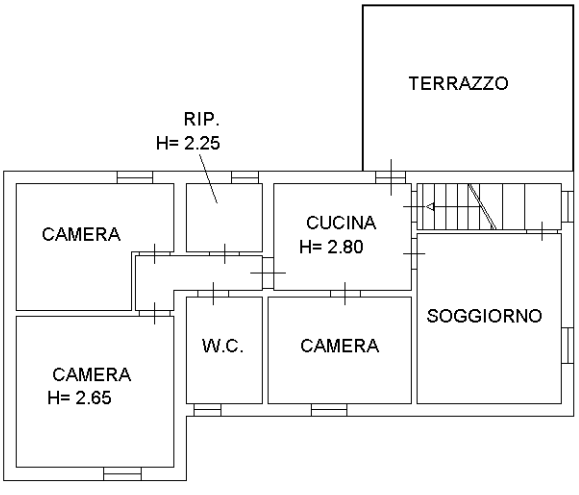
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Colocci Claudio
Foglio: 36	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 194	
Subalterno: 5	Prov. Ancona N. 01337

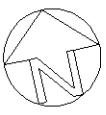
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/06/2026 - Comune di JESI(E388) - < Foglio 36 - Particella 194 - Subalterno 5 >
VIA SAN MARCELLO n. 84 Piano T-1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/06/1994 - Data: 24/06/2026 - n. T94899 - Richiedente: BRTPRI54L15C957M

MODULARIO
F rig rend 451

11

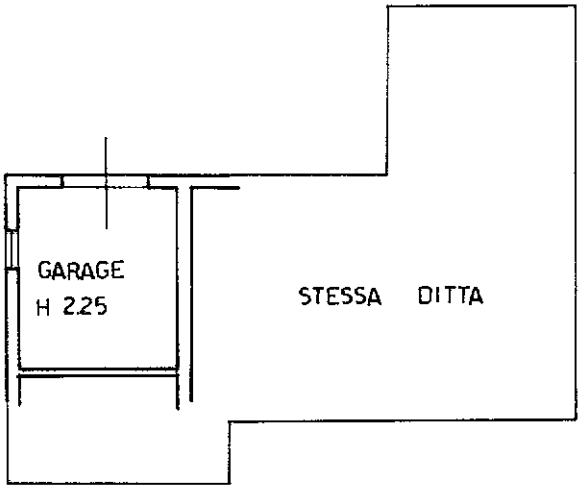
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD BN (CEU)

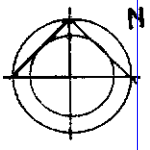
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di JESI via S.MARCELLO civ. 34



piano terra

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. 36
n. 194 sub. 3

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
CIMARELLI ENRICO
Iscritto all'albo de GEOMETRI
della provincia di ANCONA n. 1262
data 6.6.94 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO
272

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/06/2026 - Comune di JESI(E388) - < Foglio 36 - Particella 194 - Subalterno 3 >
VIA SAN MARCELLO n. 84 Piano T

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 15/06/1994 - Data: 24/06/2026 - n. T94899 - Richiedente: BRTPRI54L15C957M
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Ispezione telematica - Titolo cartaceo
Codice invio 243316525 del 25/06/202

Richiedente: BRTPRI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 55
Registro particolare n. 44 *Data di presentazione* 05/01/1988

Stampa ai sensi del n. ord 2.1.4 della Tabella delle tasse ipotecarie allegata al D.Lgs. 31/10/1990 n.347.
Il presente documento non costituisce copia conforme.

ATTO SOGGETTO A VALUTAZIONE [redacted]

MARCHE PER ATTI GIUDIZIARI LIRE 3000 (4 MILA) C312732

PRETURA DI JESI

DECRETO DI TRASFERIMENTO D'IMMOBILE ESPROPRIATO

Nº 183/87 R.ESEC.
nº 4203 cron.
nº 539 rep.
4 GEN. 1988
R.G. 55
R.P. 44

Il Pretore di Jesi, giudice dell'esecuzione nella procedura di espropriazione immobiliare per debito d'imposta, iscritta al nº 183/87 R.Esec. di questo Ufficio, promossa dall'Esattoria II.DD. di Jesi contro [redacted] nato a Jesi il 16/4/1942, residente in Morgano, Via Fornaci, nº 4, cod.fiscale nº [redacted] visto il verbale di vendita ai pubblici incanti in data 26 maggio 1987, dal quale risulta l'aggiudicazione in favore di [redacted] per la somma di lire 45.500.000 (quarantacinquemilionicinquecentomila), della nuda proprietà di un fondo rustico con fabbricato ed annessi, iscritto al catasto terreni del Comune di Jesi alla partita nº 9697, attualmente [redacted] ro, foglio 36, mappale 136, 189, 190, 191, 194, della superficie complessiva di ha 1.10.72, con R.D. di £ 692,64 e R.A. di £ 217,51 (ovvero di £ 271,54, come da avviso di vendita immobiliare), confinante con [redacted]

Trasferimento fondo rustico £ 45.500.000

Liquidazione	
Cod. Ind.	Importo
1101 Ali.	
0211 Don.	
1031 Fab. P.	
1041 Fab. F.	
1051 Ter. P.	6.820.000
1061 Ter. F.	
1021 Var. P.	
1101 Var. F.	
6491 Trasc.	728.000
7371 Cat.	182.000
4561 Bollo	3.000
9641 T.S.	700
E328 INVIM	1.610.500
E313 INVIM	577.500
E393 INVIM	378.800
TOTALE	10.300.500

INVIM COMUNE
1) Jesi
2) Jesi
3) Jesi

Rilevato che l'aggiudicataria ha depositato entro tre giorni dalla data dell'incanto, come risulta da verbale del 29 maggio 1987, l'importo di £ 41.572.500=, che sommato al deposito cauzionale già effettuato di £ 3.927.500 costituisce l'intero prezzo di aggiudicazione di £ 45.500.000.= (vedi libretto postale infruttifero n. 025053-2/34), nonché la somma di £ 8.500.000=, quale fondo spese relative all'aggiudicazione dell'immobile (vedi libretto postale infruttifero nº 025053-2/34);

rilevato altresì che nei dieci giorni successivi all'incanto non sono state fatte offerte di acquisto ai sensi dell'art. 584 C.P.C.;

visto l'art. 586 C.P.C.

TRASFERISCE

[redacted]

l'immobile espropriato, come sopra descritto.

ORDINA

la cancellazione della ipoteca convenzionale per £ 72.000.000= iscritta a favore di Tiberi Geom.Giuseppe il 29 ottobre 1980 al n. 13722 R.G. e n.1850 R.P.;

ORDINA

altresì la cancellazione delle seguenti trascrizioni:

1)1-12-1982 - nº 13987 R.G. - n. 9925 R.P. pignoramento immobiliare ad istanza di Tiberi Geom.Giuseppe per un credito di £ 23.302.353, notificato il 25/11/1982;

2) 14/4/1987 - nº 6031 R.G. - n. 4366 R.P. avviso di vendita immobiliare datato 13 aprile 1987 della Esattoria II.DD. di Jesi.

Jesi, lì 9.12.87

IL CANCELLIERE (Pimpini)

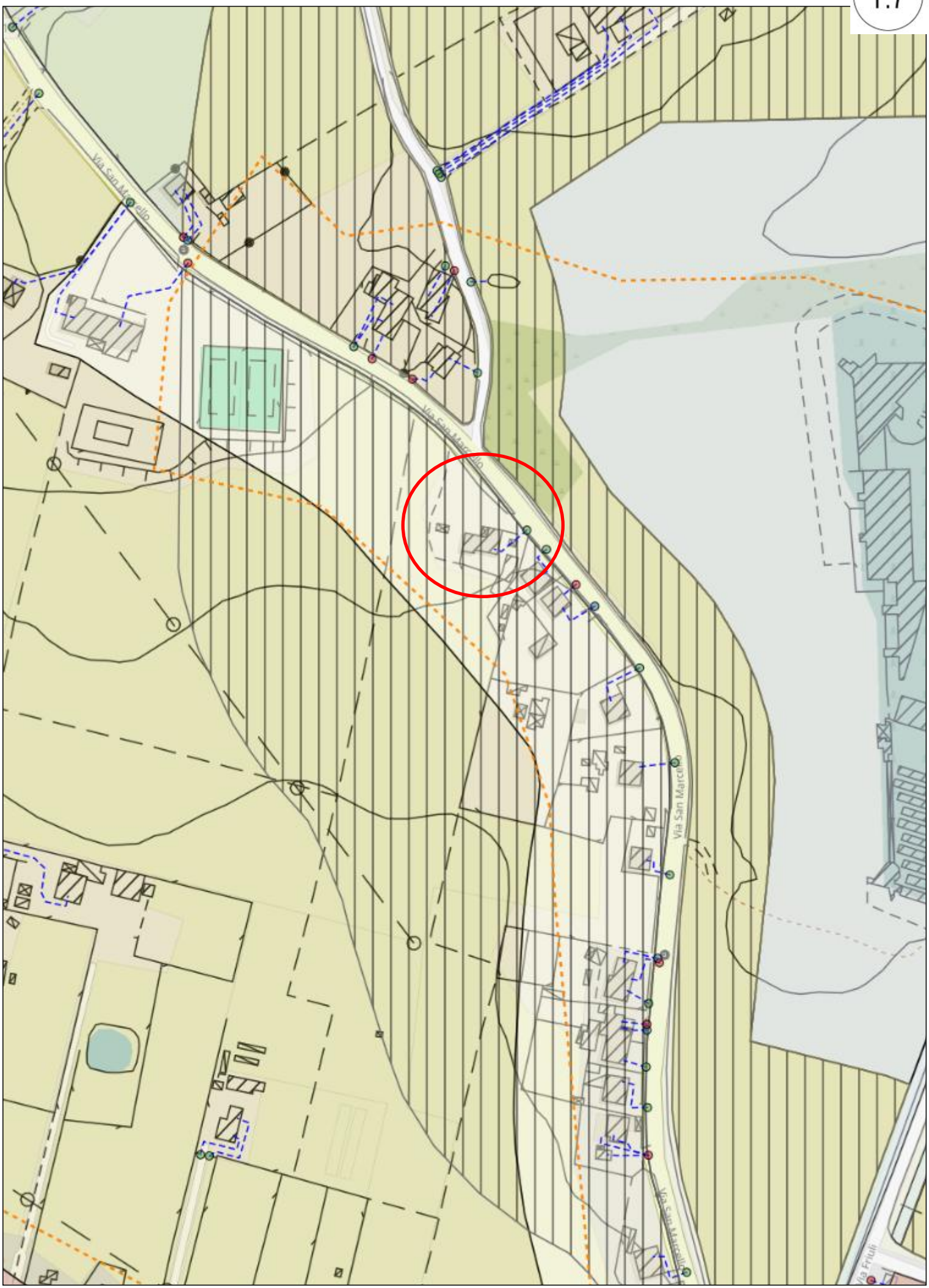
IL PRETORE (Petrazzini)

UFFICIO DEL REGISTRO DI JESI
Registrato il 24 DIC. 1987 al n. 500 Serie IV
esatte L. 10.300.500 Diecimilioni trecento mila cinquecento di cui trascr. L. 728.000
INVIM L. 2.566.200 allegati L.
IL CANCELLIERE TITOLARE (D/ssa Liliana Petrucci)
IL DIRETTORE REGGENTE (Dr Paolo Petrolati)

La presente copia, che consta di nº 3 pagine, è conforme all'originale.
Si rilascia a richiesta di Cancelleria Pretura Gen. per trascrizione
Jesi, 31-12-1987
IL CANCELLIERE
(Bruno Pimpini)

Mappa 1

1.7


Via San Marcello
Via San Marcello
Via San Marcello
Via Friuli

Legenda

Limite comunale

Limite centro urbano ai sensi del C.d.S.

Accessi

Visibili da 50m di scala

- Accesso pedonale
- Accesso carrabile
- Accesso pedonale e carrabile
- Accesso ad aree non edificate
- Altro tipo di accesso
- Non definito
- Accesso privo di numerazione civica

Percorsi interni

Fasce di Rispetto

Fascia di Rispetto dei Cimiteri

Fascia di Rispetto delle Ferrovie

Fascia di Rispetto dei Pozzi

Fascia di Rispetto di 20 mt da strada a scorrimento veloce

Fascia di Rispetto di 40 mt da strada a scorrimento veloce

Usi

TE1 - Città storica

TE2 - Città consolidata

TE3 - Città recente

TR1 - Aree agricole

TR2.1 - Edifici e complessi di valore

TR2.2 - Sistema delle ville

TR2.3 - Paesaggio agrario storico

TR4.3 - Calanchi

TR5 - Isole della produzione

TR6 - Aree di frangia

TT1 - Ambiti di nuova urbanizzazione

TT2 - Ambiti da ristrutturare

TT3 - Ambiti di trasformazione

S1 - Servizio di livello locale



Base Cartografia 1:10000

STRALCIO NTA PER L'AREA SELEZIONATA

.....

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 Dlgs 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. 8 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 purchè 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.

Art. 60 – Aree di frangia TR6

(articolo modificato con Delibera di C.C. n. 10 del 31/01/2017)

1. Con la sigla TR6 sono individuate sulla tavola 5p aree di frangia esterne al territorio urbano edificato che si caratterizzano per la presenza assolutamente prevalente di edifici ad uso non agricolo in contesto rurale e di abitazioni di tipo rurale prive di fondo agricolo.
2. Nelle aree TR6:
    - per le aree libere non costituenti, alla data del 30 aprile 2006, pertinenza di fabbricati esistenti non sono consentiti gli interventi di nuova costruzione;
    - per gli edifici esistenti e per le aree costituenti, alla data del 30 aprile 2006, loro pertinenza sono consentiti solo i seguenti interventi:

      a) per gli edifici residenziali esistenti con volume inferiore ai 1000 mc, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento; questi ultimi sono consentiti sino ad un massimo di 1000 mc complessivi;

b) per gli edifici residenziali esistenti con volume superiore ai 1000 mc e per gli edifici non residenziali esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
c) destinazioni d'uso ammesse: abitative, terziario diffuso fino al 25% della superficie utile lorda dell'intero edificio.

Art. 69 – Aree di rispetto dei cimiteri

Le aree di rispetto cimiteriale sono individuate cartograficamente sulla tavola 5p e sono soggette a vincolo di inedificabilità di cui all'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 28 luglio 1934, n. 1265. In esse è consentita la realizzazione (in assenza di specifiche attrezzature fisse) di chioschi per la vendita di fiori in regime precario, l'attività colturale agricola senza la costruzione di impianti, la sistemazione di spazi a verde privato o pubblico, la realizzazione di parcheggi pubblici o d'uso pubblico.

Per gli eventuali edifici esistenti al 30 aprile 2006 all'interno delle aree di rispetto cimiteriale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Enea Galli
geometra

Jesi (AN) – viale della Vittoria n. 60
email: geom.eneagalli@gmail.com – Tel. 347/0089720

Oggetto: **GIUDIZIO DI STIMA RELATIVO AD IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI JESI VIA SAN MARCELLO n. 84**

Proprietà: [redacted]

==========

Il sottoscritto geom. Enea Galli, con studio tecnico in Jesi viale della Vittoria n. 60, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Ancona al n. 2016, in conformità all'incarico conferitogli [redacted] dopo aver effettuato le indagini di carattere generale, dopo aver esaminato i documenti forniti dalla committenza e dopo aver consultato gli atti catastali presso l'Agenzia del Territorio di Ancona, effettuava, nel giorno 01.02.2025 sopralluogo sulla proprietà oggetto di stima, eseguendo gli accertamenti preventivi necessari per acquisire un'approfondita conoscenza del bene oggetto di stima. Con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati, provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa, in adempimento dell'incarico ricevuto.

1. CARATTERISTICHE GENERALI

I beni oggetto della presente stima sono ubicati in via San Marcello n. 84 del Comune di Jesi, a nord-est del centro città, dove dista circa 1 km, in zona prettamente agricola, di conformazione collinare, poco distante dall'agglomerato urbano.
L'area su cui sorgono i tre immobili è posta in aderenza alla strada comunale via San Marcello e il terreno agricolo si trova praticamente continuo agli stessi.
La suddetta area di mq. 1546,00, in parte delimita da recinzione, ospita tre immobili, l'edificio principale ad uso abitativo con locali pertineziali al piano terra, un fabbricato accessorio adibito a ripostiglio/deposito ed un piccolo corpo di fabbrica, ad uso forno.
Il terreno agricolo di mq. 9533,00 è praticamente adiacente alla proprietà suddetta, facilmente raggiungibile e molto ben servito dal punto di vista infrastrutturale in quanto accessibile anche da strada comunale.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili in parola sono censiti al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di Jesi con i seguenti identificativi:

CATASTO FABBRICATI

- **Foglio 36, Mappale 194, Sub. 3**, categoria C/6, consistenza mq. 22, rendita €. 56,81, Piano T, via San Marcello n. 84, [redacted] PRSLNE29D52A329Y) usufrutto 1/1 [redacted]

- **Foglio 36, Mappale 194, Sub. 5,** categoria A/3, vani 11, rendita €. 710,13, Piano T-1°, via San Marcello n. 84, [redacted]
usufrutto 1/1; PAVANE[redacted]
proprietà 1/1.

CATASTO TERRENI

- **Foglio 36, Mappale 786,** qualità seminativo cl.03, superficie 4095 mq, [redacted]
- **Foglio 36, Mappale 189,** qualità seminativo cl.03, superficie 84 mq, [redacted]
(nata a Apiro il 12.04.1929 – [redacted]
- **Foglio 36, Mappale 190,** qualità seminativo irrig. cl.U, superficie 1387 mq, [redacted]
- **Foglio 36, Mappale 191,** qualità seminativo irrig. cl.U, superficie 3789 mq, [redacted]

3. IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

I fabbricati in parola, ricadono in zona TR6, denominata "Aree di frangia", dal Piano Regolatore Generale vigente, regolamentata dall'art. 60 delle Norme Tecniche di Attuazione; mentre il terreno ricade in parte nella zona sopracitata ed in parte nella zona TR1 denominata "Aree agricole", dal Piano Regolatore Generale vigente, regolamentata dall'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione.
I fabbricati sono legittimati da recente pratica urbanistica di sanatoria, CILA prot. 6901 del 02.02.2018, rilasciata dal Comune di Jesi.

4. DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente il 1967, poi successivamente, nel corso degli anni ha subito vari interventi di rivisitazione e di ampliamento (1973). L'edificio principale, dislocato al piano terra e primo, si presenta in cattive condizioni di conservazione, con struttura portante in muratura, solai in legno e latero-cemento. Il manto di copertura realizzato con tegole presenta numerose infiltrazioni di acqua, molto ben visibili dai locali abitativi del piano primo. Internamente, al piano terra, insiste una zona abitabile con vani cucina, soggiorno e bagno, ed ulteriori locali pertinenziali adibiti a cantina e autorimessa dotati d'ingresso autonomo; mentre al piano primo, collegato internamente da vano scala, tutti i locali sono a destinazione abitazione.
L'edificio possiede le seguenti finiture:

- pavimenti in piastrelle di ceramica, di cui alcune porzioni vistosamente deteriorate;
- divisori interni in laterizio;
- porte d'ingresso in alluminio anodizzato;
- infissi esterni sono in legno con vetro singolo vistosamente deteriorati;
- locali bagno dotati di sanitari in ceramica bianca e rivestimenti ceramici;
- tinteggiatura dei locali interni, con pittura a tempera, quasi totalmente distaccata.

L'intero immobile è dotato di tutti gli impianti tecnologici, quali: idrico, termico ed elettrico, realizzati all'epoca della costruzione e attualmente non più funzionanti.

Tutti i suddetti locali sono facilmente accessibili, non presentano criticità strutturali, ma sono in pessimo stato di conservazione, pertanto necessitano di urgente intervento di ristrutturazione.
I fabbricati accessori esterni, adibiti a ripostiglio e forno, sono completamente in muratura con solai leggeri in legno e lastre di fibrocemento; i solai risultano in precarie condizioni strutturali con alcune porzioni anche crollate. Tali fabbricati sono privi di impianti, hanno gli infissi in legno e metallo, pavimentazioni in mattoni e murature intonacate.

5. CONSISTENZA SUPERFICI

La consistenza degli immobili oggetto di stima, suddivisa nelle singole porzioni, è la seguente:

Piano Terra:

- superficie commerciale al lordo delle murature (SUL) **mq. 48,00 (sub. 5 - Abitazione);**
- superficie commerciale al lordo delle murature (SUL) **mq. 56,00 (sub. 5 - Cantine);**
- superficie commerciale al lordo delle murature (SUL) **mq. 25,00 (sub. 3 - Garage);**
- superficie commerciale al lordo delle murature (SUL) **mq. 6,00 (sub. 5 – Forno);**
- superficie commerciale al lordo delle murature (SUL) **mq. 56,00 (sub. 5 – Accessorio).**

Piano Primo:

- superficie commerciale al lordo delle murature (SUL) **mq. 106,00 (sub. 5 - Abitazione);**
- superficie commerciale al lordo delle murature (SUL) **mq. 24,00 (sub. 5 – Terrazza).**

Terreno agricolo:

- superficie commerciale **mq. 9355,00 (mapp. 189-190-191-786).**

6. GIUDIZIO DI STIMA

Il più probabile valore attuale di mercato dei beni oggetto di stima viene determinato in base al procedimento sintetico comparativo, confrontando i prezzi medi commerciali correnti nella zona per immobili similari, oltre a valutare tutti i parametri riguardanti, lo stato di manutenzione e conservazione dei fabbricati, lo stato di manutenzione ed efficienza degli impianti, l'esposizione della zona e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, in modo da attribuire un valore congruo da applicare alle superfici lorde sopra elencate. Lo scrivente oltre a quanto sopra esposto, ha visionato con particolare attenzione anche i valori OMI (osservatorio mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate riferiti alla zona in oggetto, i valori medi del mercato residenziale e i valori agricoli medi in riferimento al terreno. Quindi il valore di mercato unitario sarà di €/mq 670,00 applicato a tutte le superfici lorde ragguagliate dell'intero immobile, mentre per il terreno agricolo il valore unitario sarà di €/mq 2,20. L'area scoperta (mq. 1354,00), censita come bene comune non censibile (sub. 4), adibita prevalentemente a parcheggio e spazi verdi, di fatto quasi totalmente pavimentata con ghiaietto, sarà ricompresa nella sottostante valutazione, opportunamente ripartita su ogni singolo bene, in base alla quota millesimale spettante di diritto sul bene comune.

ABITAZIONE e PERTINENZE [valore di mercato €. 155.105,00]

DESCRIZIONE	CONSISTENZA Mq.	VALORE €/Mq.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	VALORE DI MERCATO
ABITAZIONE P.T. (sub. 5)	48,00	670,00	1	€. 32.160,00
CANTINE P.T. (sub. 5)	56,00	670,00	0,50	€. 18.760,00
GARAGE P.T. (sub. 3)	25,00	670,00	0,50	€. 8.375,00
ABITAZIONE P.1° (sub. 5)	106,00	670,00	1	€. 71.020,00
TERRAZZA P.1° (sub. 5)	24,00	670,00	0,25	€. 4.020,00
Pertinenza esterna FORNO (sub. 5)	6,00	670,00	0,50	€. 2.010,00
Pertinenza esterna RIPOST. (sub. 5)	56,00	670,00	0,50	€. 18.760,00

TERRENO AGRICOLO [valore di mercato €. 20.581,00]

DESCRIZIONE	CONSISTENZA Mq.	VALORE €/Mq.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	VALORE DI MERCATO
TERRENO AGRICOLO	9355,00	2,20	---	€. 20.581,00

Alla luce di quanto sopra esposto il valore dell'intero immobile alla data odierna si può assumere in: **€. 175.686,00** *(€uro centosettantacinquemilaseicentoottantasei/00).*
Inoltre si precisa che, la presente relazione di stima è stata eseguita senza eseguire ricerche esaustive in merito all'eventuale presenza di vincoli, servitù, gravami o diritti di godimento diversi da quelli indicati dal committente e senza verifica delle conformità urbanistiche e catastali dei relativi immobili. Tanto si è relazionato in adempimento all'incarico ricevuto.

Jesi lì 12.02.2025

Geom. ENEA GALLI

ALLEGATI:
- Documentazione fotografica;
- Mappa catastale;
- Visura catastale;
- Planimetria Catastale.

FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

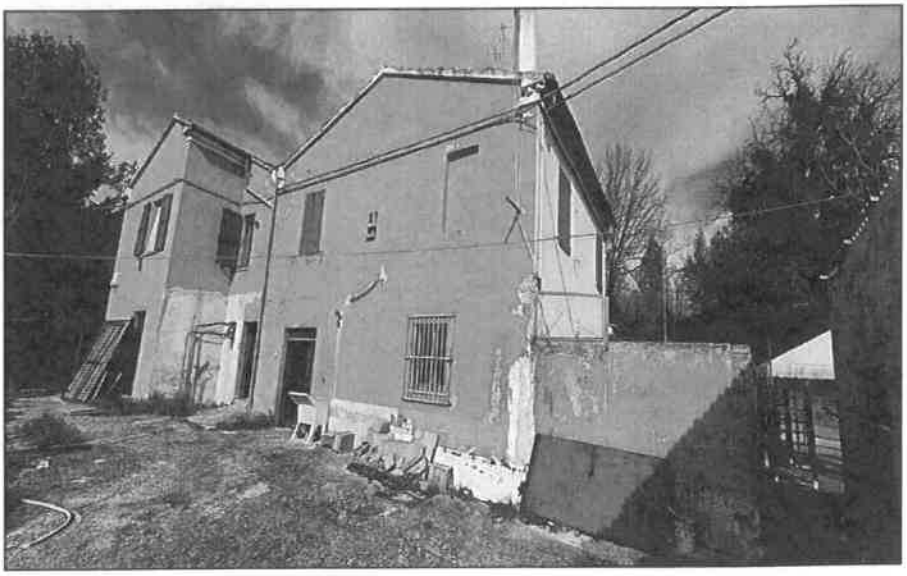


FOTO 5



FOTO 6

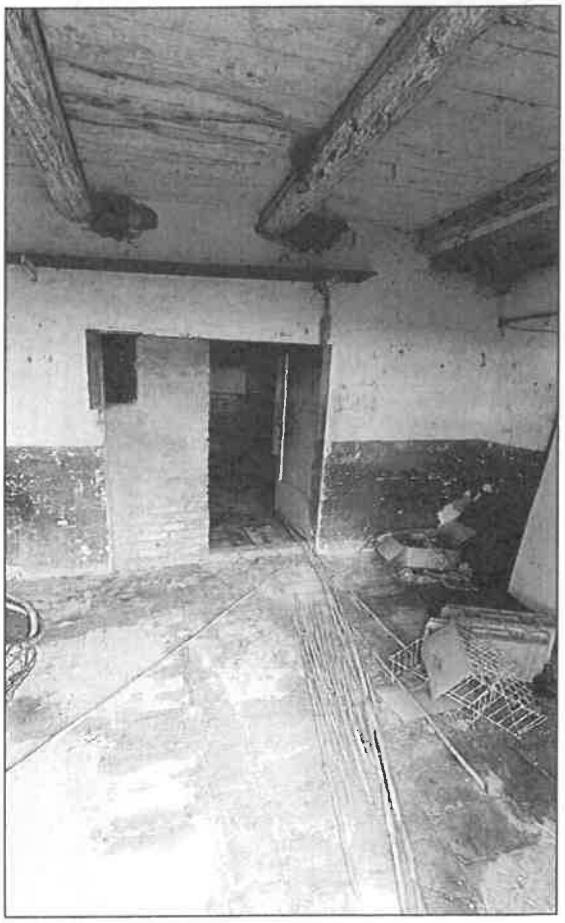


FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9

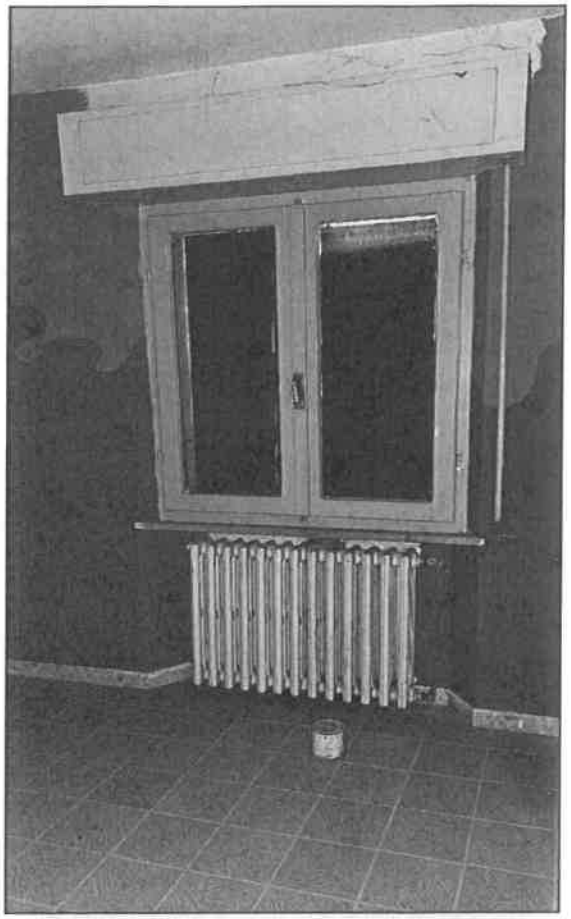


FOTO 10

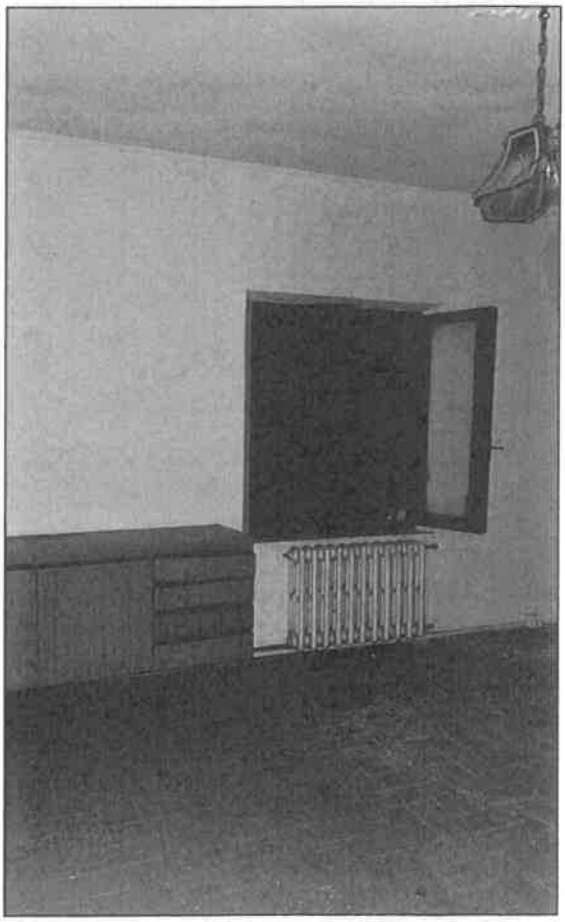


FOTO 11

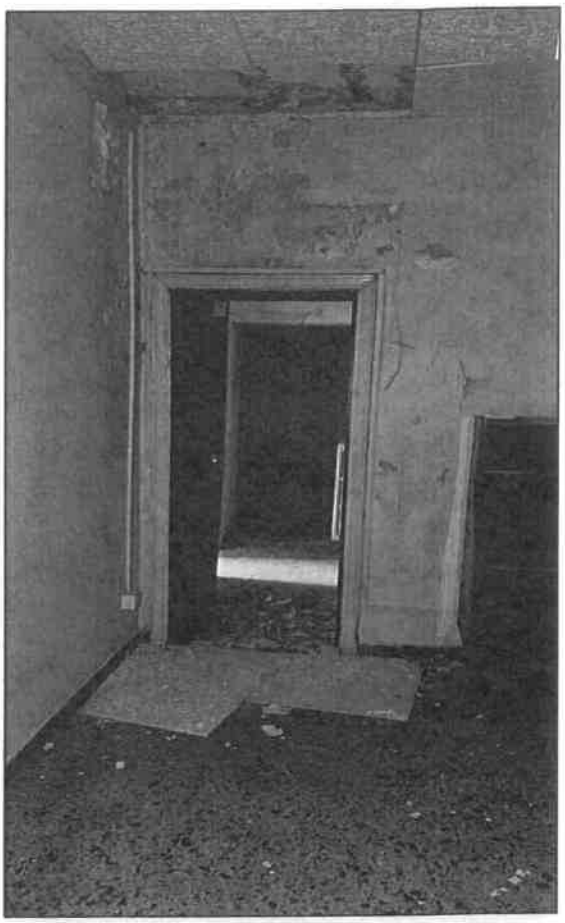


FOTO 12

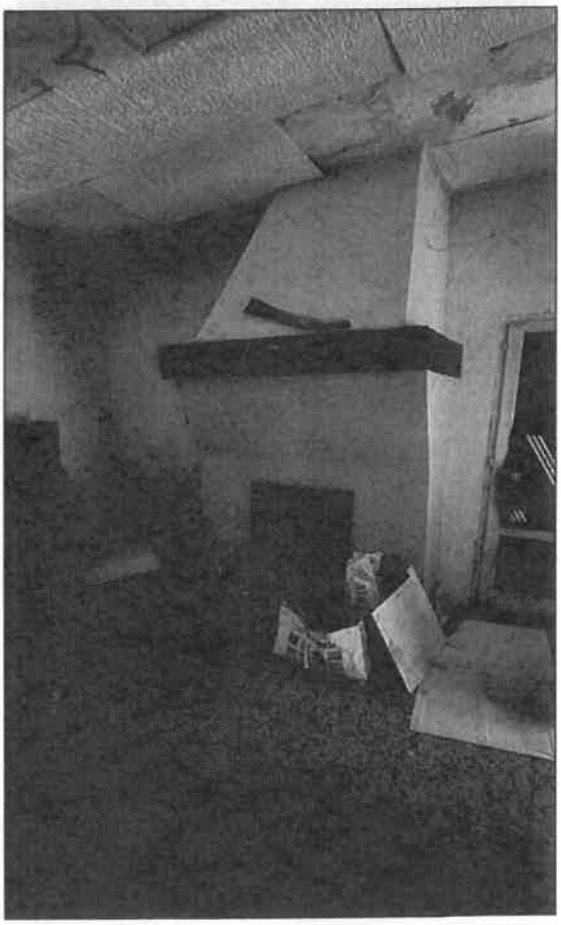


FOTO 13

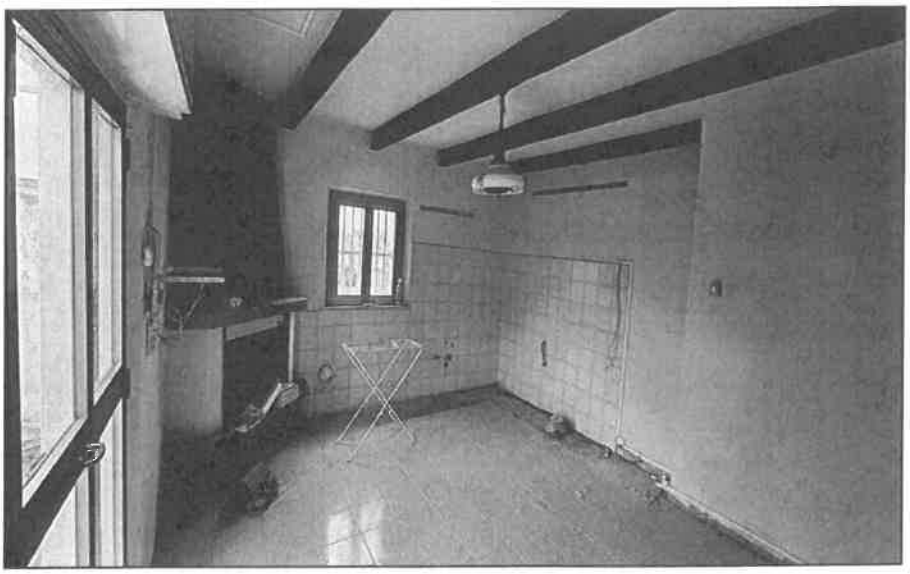
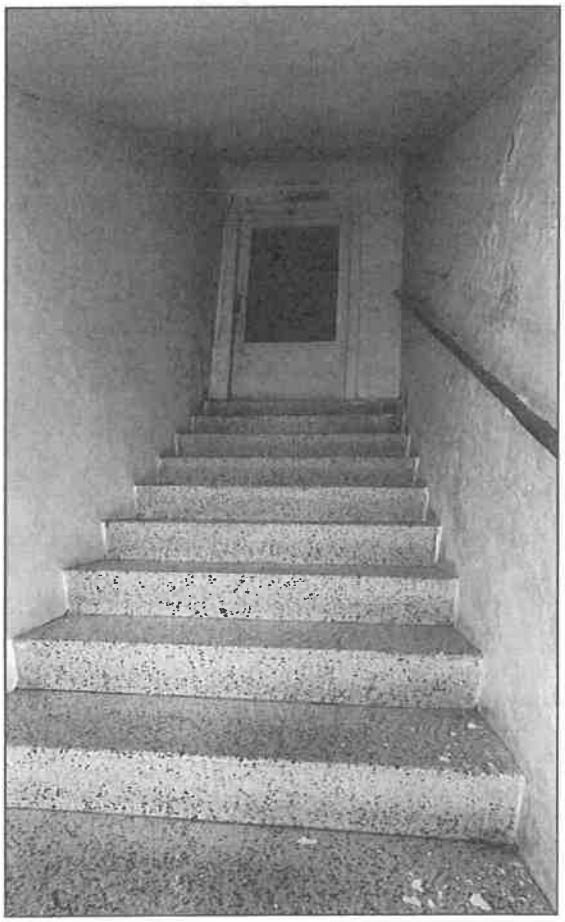


FOTO 14



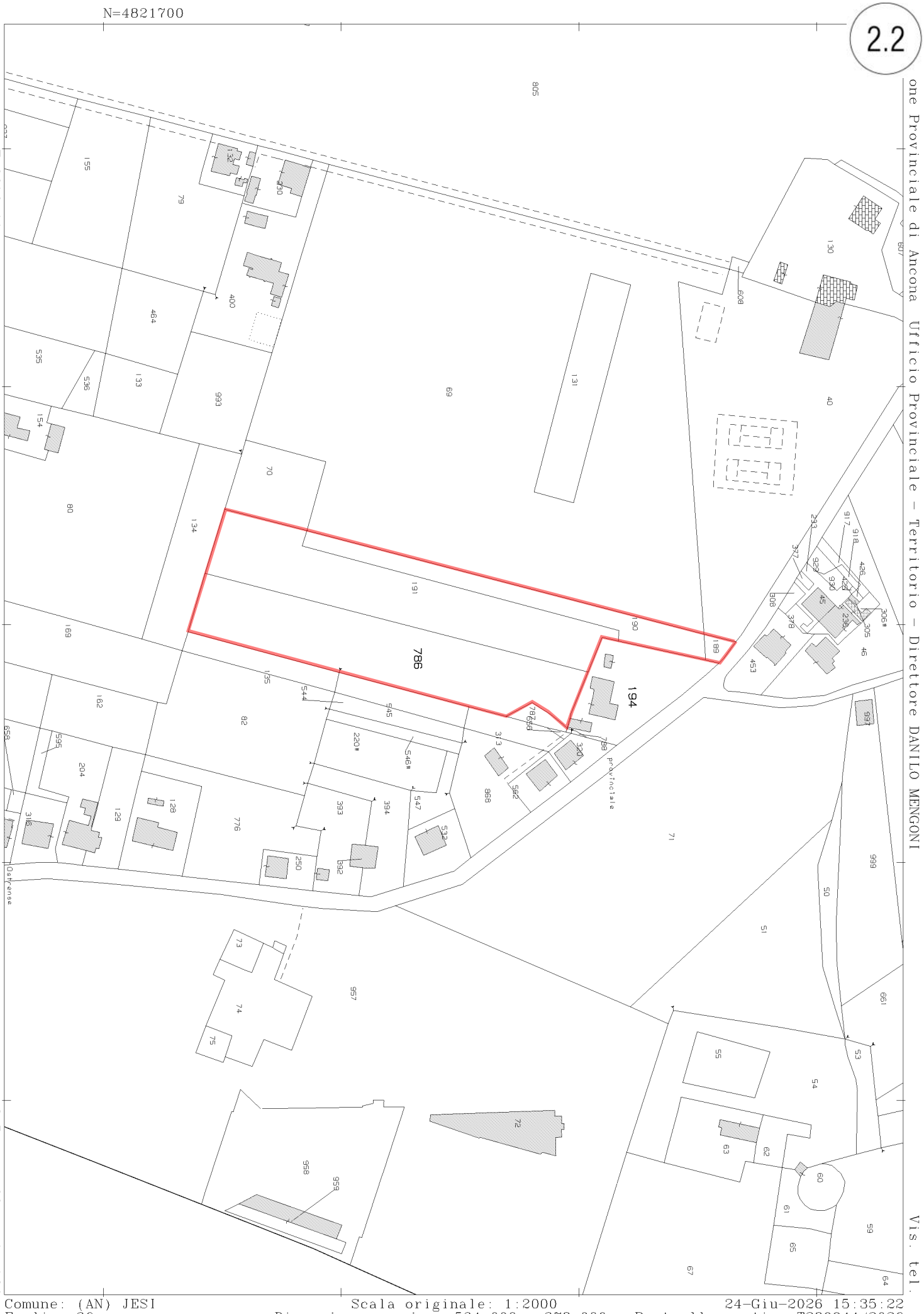


Questo documento NON ha valore legale.

2.2

N=4821700

E=2378100



one Provinciale di Ancona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DANILO MENGONI

Vis. tel.

2 Particelle: 194,786

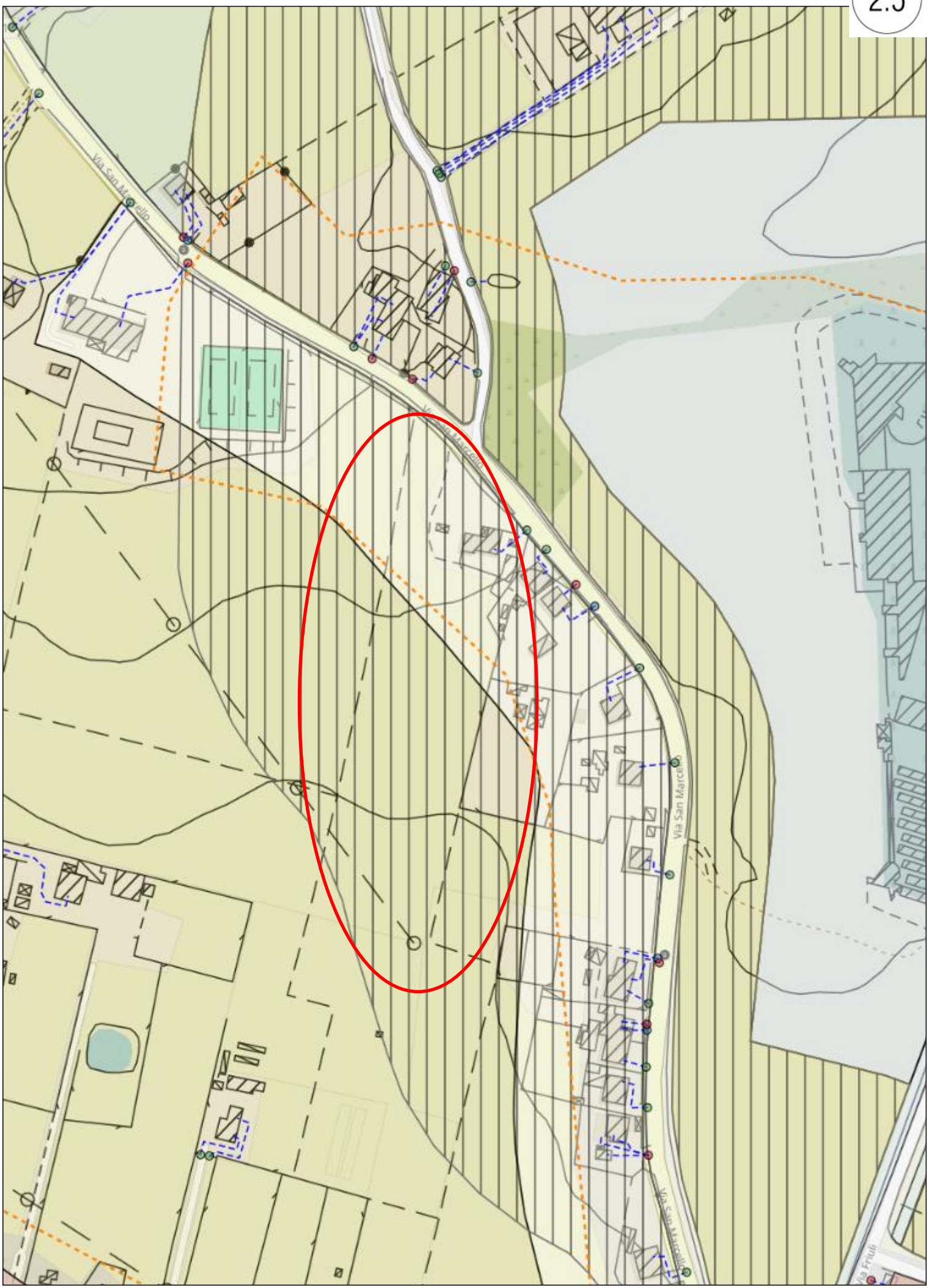
Comune: (AN) JESI
Foglio: 36

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m.

24-Giu-2026 15:35:22
Protcollo pratica T289944/2026

Mappa 1

2.5


Via San Marcello
Via San Marcello
Via San Marcello
Via Friuli

Legenda

Limite comunale

Limite centro urbano ai sensi del C.d.S.

Accessi

Visibili da 50m di scala

- Accesso pedonale
- Accesso carrabile
- Accesso pedonale e carrabile
- Accesso ad aree non edificate
- Altro tipo di accesso
- Non definito
- Accesso privo di numerazione civica

Percorsi interni

Fasce di Rispetto

Fascia di Rispetto dei Cimiteri

Fascia di Rispetto delle Ferrovie

Fascia di Rispetto dei Pozzi

Fascia di Rispetto di 20 mt da strada a scorrimento veloce

Fascia di Rispetto di 40 mt da strada a scorrimento veloce

Usi

TE1 - Città storica

TE2 - Città consolidata

TE3 - Città recente

TR1 - Aree agricole

TR2.1 - Edifici e complessi di valore

TR2.2 - Sistema delle ville

TR2.3 - Paesaggio agrario storico

TR4.3 - Calanchi

TR5 - Isole della produzione

TR6 - Aree di frangia

TT1 - Ambiti di nuova urbanizzazione

TT2 - Ambiti da ristrutturare

TT3 - Ambiti di trasformazione

S1 - Servizio di livello locale



Base Cartografia 1:10000

STRALCIO NTA PER L'AREA SELEZIONATA

.....

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 Dlgs 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. 8 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 purchè 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.

Art. 60 – Aree di frangia TR6

(articolo modificato con Delibera di C.C. n. 10 del 31/01/2017)

1. Con la sigla TR6 sono individuate sulla tavola 5p aree di frangia esterne al territorio urbano edificato che si caratterizzano per la presenza assolutamente prevalente di edifici ad uso non agricolo in contesto rurale e di abitazioni di tipo rurale prive di fondo agricolo.
2. Nelle aree TR6:
    - per le aree libere non costituenti, alla data del 30 aprile 2006, pertinenza di fabbricati esistenti non sono consentiti gli interventi di nuova costruzione;
    - per gli edifici esistenti e per le aree costituenti, alla data del 30 aprile 2006, loro pertinenza sono consentiti solo i seguenti interventi:

      a) per gli edifici residenziali esistenti con volume inferiore ai 1000 mc, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento; questi ultimi sono consentiti sino ad un massimo di 1000 mc complessivi;

b) per gli edifici residenziali esistenti con volume superiore ai 1000 mc e per gli edifici non residenziali esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
c) destinazioni d'uso ammesse: abitative, terziario diffuso fino al 25% della superficie utile lorda dell'intero edificio.

13. In territorio rurale TR l'insediamento di industrie classificate come insalubri di I e II classe negli appositi elenchi ministeriali è consentito purchè 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.

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.

Art. 69 – Aree di rispetto dei cimiteri

Le aree di rispetto cimiteriale sono individuate cartograficamente sulla tavola 5p e sono soggette a vincolo di inedificabilità di cui all'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 28 luglio 1934, n. 1265. In esse è consentita la realizzazione (in assenza di specifiche attrezzature fisse) di chioschi per la vendita di fiori in regime precario, l'attività colturale agricola senza la costruzione di impianti, la sistemazione di spazi a verde privato o pubblico, la realizzazione di parcheggi pubblici o d'uso pubblico.

Per gli eventuali edifici esistenti al 30 aprile 2006 all'interno delle aree di rispetto cimiteriale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

COMUNE DI JESI

C.F. e P.I. 00135880425 - P.zza Indipendenza, 1 - 60035 Jesi (AN) - Tel. 0731 5281

AREA URBANISTICA EDILIZIA AMBIENTE E SVILUPPO ECONOMICO
Servizio Assetto del Territorio e Tutela del Paesaggio

Pratica n°116/2026/CERT
Riscontro al prot. n° 58696 del 04/09/2026

Marca da bollo
da € 16,00
Identificativo:
01251255583686
del 02/09/2026

Certificato di Destinazione Urbanistica

D.P.R. n. 380 del 06/06/2001

AREA URBANISTICA EDILIZIA AMBIENTE E SVILUPPO ECONOMICO
SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO E TUTELA DEL PAESAGGIO

IL RESPONSABILE

VISTA la richiesta presentata dal Sig. BORTOLIN PIERO protocollo comunale n. 58696 del 04/09/2026 diretta ad ottenere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modificazioni;

VISTA la documentazione integrativa presentata in data 07/09/2026;

VISTO il Decreto Dirigenziale n. 15 del 31/01/2024 relativa all’incarico di Posizione Organizzativa relativa al Servizio Assetto del Territorio e Tutela del Paesaggio;

VISTI gli atti d'ufficio;

VISTO l'art. 16 della L.R. n. 17 del 20/04/2015;

C E R T I F I C A

CHE l'area sita in Jesi evidenziata nella planimetria allegata al presente certificato, descritta al catasto del Comune di Jesi come di seguito specificato:

- Catasto: Terreni, Foglio: 36, Particella 194
- Catasto: Terreni, Foglio: 36, Particella 189
- Catasto: Terreni, Foglio: 36, Particella 190
- Catasto: Terreni, Foglio: 36, Particella 191
- Catasto: Terreni, Foglio: 36, Particella 786

è individuata nel P.R.G. vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°227 del 19/12/2008 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche n°2 del 15/01/2009 e con Delibera del Consiglio Comunale n°140 del 26/06/2009 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche n°78 del 20/08/2009 e successive varianti:

- parte in TR “territorio rurale” (art. 39 delle NTA) – area TR1 “agricola” (art. 40 delle NTA);

- parte in TR “territorio rurale” (art. 39 delle NTA) – area TR6 “aree di frangia” (art. 60 delle NTA).

L'area ricade all'interno dell' ATO "V" - "fascia terrazzi alti" del vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ancona.

Parte dell’area ricade all’interno dell’”area di rispetto dei cimiteri” (art. 69 delle NTA).

Ai sensi dell'art. 4 delle NTA del PRG vigente la classificazione "TR1" corrisponde alla zona omogenea "E" di cui ex art. 2 del Decreto interministeriale n. 1444/68, la classificazione "TR6" corrisponde alle zone "B" del medesimo decreto.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Il presente certificato, rilasciato in bollo per gli usi consentiti dalla Legge, ha validità di un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Allegati:
- stralcio NTA del PRG relativo alle aree interessate.
- estratto di mappa catastale relativo alle particelle interessate

Jesi, lì 11.09.2026

IL FUNZIONARIO ISTRUTTORE
Ing. Sonia Bastari
(doc. firmato digitalmente)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Arch. Daniela Vitali
(doc. firmato digitalmente)

Allegato: stralcio NTA del PRG relativo alle aree interessate

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 Dlgs 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. 8 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 purchè 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.

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.

Art. 60 – Aree di frangia TR6

(articolo modificato con Delibera di C.C. n. 10 del 31/01/2017)

1. Con la sigla TR6 sono individuate sulla tavola 5p aree di frangia esterne al territorio urbano edificato che si caratterizzano per la presenza assolutamente prevalente di edifici ad uso non agricolo in contesto rurale e di abitazioni di tipo rurale prive di fondo agricolo.
2. Nelle aree TR6:
   - per le aree libere non costituenti, alla data del 30 aprile 2006, pertinenza di fabbricati esistenti non sono consentiti gli interventi di nuova costruzione;
   - per gli edifici esistenti e per le aree costituenti, alla data del 30 aprile 2006, loro pertinenza sono consentiti solo i seguenti interventi:

     a) per gli edifici residenziali esistenti con volume inferiore ai 1000 mc, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento; questi ultimi sono consentiti sino ad un massimo di 1000 mc complessivi;

     b) per gli edifici residenziali esistenti con volume superiore ai 1000 mc e per gli edifici non residenziali esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

     c) destinazioni d'uso ammesse: abitative, terziario diffuso fino al 25% della superficie utile lorda dell'intero edificio.

Art. 69 – Aree di rispetto dei cimiteri

Le aree di rispetto cimiteriale sono individuate cartograficamente sulla tavola 5p e sono soggette a vincolo di inedificabilità di cui all'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 28 luglio 1934, n. 1265. In esse è consentita la realizzazione (in assenza di specifiche attrezzature fisse) di chioschi per la vendita di fiori in regime precario, l'attività colturale agricola senza la costruzione di impianti, la sistemazione di spazi a verde privato o pubblico, la realizzazione di parcheggi pubblici o d'uso pubblico.

Per gli eventuali edifici esistenti al 30 aprile 2006 all'interno delle aree di rispetto cimiteriale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Allegato: estratto di mappa catastale relativo alle particelle interessate

