

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pierdica Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 7/2025 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	4
Premessa .....	4
Lotto Unico .....	5
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1 .....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1 .....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1 .....	7
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1 .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1 .....	9
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1 .....	10
Stato conservativo .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1 .....	11
Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1 .....	11
Servitù, censo, livello, usi civici .....	11



<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1 .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1 .....	12
Stato di occupazione .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1 .....	13
Provenienze Ventennali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1 .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1 .....	15
Normativa urbanistica .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1 .....	25
Regolarità edilizia .....	35
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1.....	35
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1 .....	36
Vincoli od oneri condominiali.....	37
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1.....	37
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1 .....	37
Stima / Formazione lotti.....	38
Riepilogo bando d'asta.....	41
<b>Lotto Unico</b> .....	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 7/2025 del R.G.E.....	56
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 53.403,20</b> .....	56



All'udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto Geom. Pierdica Luigi, con studio in Via Damiano Chiesa, 15 - 60100 - Ancona (AN), email geom.luigipierdica@gmail.com, PEC l.pierdica@pecgeometrian.it, Tel. 333 3269473, Fax 0719 203185, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1 (Coord. Geografiche: 43.45904, 13.31328)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1 (Coord. Geografiche: 43.45904, 13.31328)





LOTTO UNICO



Firmato Da: LUIGI PIERDICA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3c29648692928026002b8a19a0d54f57



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 1**

L'immobile oggetto della presente procedura consiste in un appartamento di civile abitazione, sito in Via Ponte Musone n. 1 nel Comune di Filottrano (AN). Esso ricade in una zona periferica del Comune in esame e l'area è costituita principalmente da edifici ad uso abitativo ma comprende anche immobili ad uso industriale, artigianale e terziario.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 1**

L'immobile oggetto della presente procedura consiste in un garage, sito in Via Ponte Musone n. 1 nel Comune di Filottrano (AN). Esso ricade in una zona periferica del Comune in esame e l'area è costituita principalmente da edifici ad uso abitativo ma comprende anche immobili ad uso industriale, artigianale e terziario.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 1**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 1**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 1**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 1**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**CONFINI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 1**

L'appartamento confina a Sud con il subalterno 1 (corte comune con altra unità immobiliare non oggetto della presente procedura) mentre ad Est con il subalterno 5 (garage) ed ad Ovest con il subalterno 6 (magazzino).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 1**

Il garage confina a Est con il subalterno 1 (corte comune con altra unità immobiliare non oggetto della presente procedura) mentre a sud con il subalterno 4 (appartamento) ed ad Ovest con il subalterno 6 (magazzino).

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,15 mq	52,75 mq	1	52,75 mq	2,78 m	Terra
Abitazione	86,15 mq	101,05 mq	1	101,05 mq	2,70 m	Primo
Terrazza	17,25 mq	17,25 mq	0,25	4,31 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>158,11 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>158,11 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	41,20 mq	48,80 mq	1	48,80 mq	3,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>48,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>48,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/01/1997 al 22/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 164, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 89
Dal 16/01/1997 al 29/07/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 164, Sub. 2

		Categoria C2 Cl.1, Cons. 148 Rendita € 168,16
Dal 22/07/1999 al 09/06/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 164, Sub. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 267,01
Dal 09/06/2000 al 15/06/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 164, Sub. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 267,01
Dal 29/07/2003 al 15/06/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 164, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 148 Rendita € 168,16
Dal 15/06/2007 al 26/09/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 164, Sub. 4 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7 Superficie catastale 167 mq Rendita € 339,83

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/01/1997 al 22/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 164, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 89
Dal 16/01/1997 al 29/07/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 164, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 148 Rendita € 168,16
Dal 22/07/1999 al 09/06/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 164, Sub. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 267,01
Dal 09/06/2000 al 15/06/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 164, Sub. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 267,01
Dal 29/07/2003 al 15/06/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 164, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 148 Rendita € 168,16
Dal 15/06/2007 al 26/09/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 164, Sub. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 39 Superficie catastale 41 mq

Rendita € 48,34

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	164	4		A3	5	7	167 mq	339,83 €	T-1	

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile necessita di un aggiornamento delle planimetrie catastali per le seguenti difformità:  
Presenza di un pergolato sulla terrazza

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	164	5		C6	3	39	41 mq	48,34 €	T	

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile necessita di un aggiornamento delle planimetrie catastali per le seguenti difformità:  
Realizzazione di un vano ripostiglio al di sotto della scala comunicante con il piano primo e di una porta di collegamento con un'altra unità immobiliare individuata al subalterno 6.

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 1**

L'immobile, al suo interno, si trova in uno stato conservativo normale. Si evidenzia la necessità di un intervento di rinnovo delle finiture esterne.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 1**

L'immobile, al suo interno, si trova in uno stato conservativo normale. Si evidenzia la necessità di un intervento di rinnovo delle finiture esterne.

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 1**

L'immobile condivide con i locali confinanti al piano terra (sub. 5 garage e sub. 6 magazzino), la corte comune individuata al subalterno 1.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 1**

L'immobile condivide con i locali confinanti al piano terra (sub. 4 appartamento e sub. 6 magazzino), la corte comune individuata al subalterno 1.

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 1**

A seguito di atto Notaio Pietro Ciarletta registrato in Ancona il 24.10.1997 al n. 3319 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ancona in data 16.10.1997 al n. 10404 di formalità, è stato costituito in favore del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e suoi aventi causa, diritto temporaneo di passaggio per il raggiungimento delle unità invadute al foglio 14 mappale 162 sub. 2 e mappale 164 sub. 1, gravante sulla corte di proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e suoi aventi causa, individuata al foglio 14 mappale 162 sub 1.

Tale diritto è stato in seguito modificato in servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio con ogni veicolo e mezzo con atto Notaio Pietro Ciarletta registrato in Ancona il 23.06.2000 al n. 2552.

Per effetto di tale atto, ai sensi dell'art. 1062 c.c. ed in ragione dello stato di fatto dei luoghi è stata stabilita a carico della corte del fabbricato distinto al foglio 14 mappale 162 sub. 2 ed a favore della corte comune individuata al foglio 14 mapp. 164 sub. 1, servitù di passaggio pedonale e carraio, diurno e notturno, con ogni veicolo e mezzo sulla strada esistente.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 1**

A seguito di atto Notaio Pietro Ciarletta registrato in Ancona il 24.10.1997 al n. 3319 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ancona in data 16.10.1997 al n. 10404 di formalità, è stato costituito in favore del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e suoi aventi causa, diritto temporaneo di passaggio per il raggiungimento delle unità



inviduate al foglio 14 mappale 162 sub. 2 e mappale 164 sub. 1, gravante sulla corte di proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e suoi aventi causa, individuata al foglio 14 mappale 162 sub 1.

Tale diritto è stato in seguito modificato in servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio con ogni veicolo e mezzo con atto Notaio Pietro Ciarletta registrato in Ancona il 23.06.2000 al n. 2552.

Per effetto di tale atto, ai sensi dell'art. 1062 c.c. ed in ragione dello stato di fatto dei luoghi è stata stabilita a carico della corte del fabbricato distinto al foglio 14 mappale 162 sub. 2 ed a favore della corte comune individuata al foglio 14 mapp. 164 sub. 1, servitù di passaggio pedonale e carraio, diurno e notturno, con ogni veicolo e mezzo sulla strada esistente.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 1**

L'immobile è sito in Via Ponte Musone 1 - Filottrano (AN)

La conformazione del fabbricato e il suo orientamento consentono l'esposizione verso tutti i punti cardinali, ad esclusione del lato Nord-Est in quanto quest'ultimo è stato realizzato in aderenza ad un altro fabbricato di simili caratteristiche.

L'altezza interna utile è di ml 2.70 al piano primo e di ml 2.78 al piano terra.

Il fabbricato è costituito da struttura portante intelaiata in c.a., orizzontamenti in latero-cemento, esclusa la copertura realizzata con solai a falde in legno e copertura in coppi.

Le tamponature esterne sono in laterizio forato intonacato su entrambi i lati, mentre le tramezzature interne sono realizzate in parte in muratura ed in parte in cartongesso.

La pavimentazione, su entrambi i piani, è realizzata con piastrelle in cotto.

Gli infissi esterni dei due piano sono in legno con vetro-camera, le porte sono realizzate con finiture analoghe a quelle delle finestre.

I due piani sono collegati tra loro attraverso scala interna.

E' presente inoltre una scala esterna per accedere direttamente al piano primo.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 1**

L'immobile pignorato è situato in Via Ponte Musone 1 - Filottrano (AN)

La conformazione del fabbricato e il suo orientamento consentono l'esposizione verso tutti i punti cardinali, ad esclusione del lato Nord-Est in quanto quest'ultimo è stato realizzato in aderenza ad un altro fabbricato di simili caratteristiche.

L'altezza interna utile è di ml 3.00.

Il fabbricato è costituito da struttura portante intelaiata in c.a., orizzontamenti in latero-cemento, esclusa la copertura realizzata con solai a falde in legno e copertura in coppi.

Le tamponature esterne sono in laterizio forato intonacato su entrambi i lati, mentre le tramezzature interne sono realizzate in parte in muratura.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in granito.

L'immobile è raggiungibile dalla corte comune individuata al subalteno 1.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 1**

Immobile occupato dal debitore.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 1**

Immobile occupato dal debitore.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/06/2000 al 26/09/2025	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pubblico ufficiale Ciarletta Pietro	09/06/2000	3335	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/2003 al 26/09/2025	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

	Pubblico ufficiale Ciarletta Pietro	29/07/2003	6698	
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 1**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Filottrano (AN) il 07/01/2009  
Reg. gen. 68 - Reg. part. 16  
Quota: 1/1  
Importo: € 82.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 55.000,00  
Spese: € 27.500,00

### Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona (AN) il 23/12/2014  
Reg. gen. 20167 - Reg. part. 14724  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona (AN) il 21/10/2022  
Reg. gen. 26101 - Reg. part. 14724  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona (AN) il 31/01/2025

Reg. gen. 1759 - Reg. part. 1161

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 1**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Filottrano (AN) il 07/01/2009  
Reg. gen. 68 - Reg. part. 16  
Quota: 1/1  
Importo: € 82.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 55.000,00  
Spese: € 27.500,00

### Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona (AN) il 23/12/2014  
Reg. gen. 20167 - Reg. part. 14724  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona (AN) il 21/10/2022  
Reg. gen. 26101 - Reg. part. 14724  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona (AN) il 31/01/2025  
Reg. gen. 1759 - Reg. part. 1161  
Quota: 1/1



## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 1**

La normativa urbanistica che regola la zona in esame è quella indicata nel PRG del Comune di Filottrano, con le Norme Tecniche di Attuazione del 29.11.2023 (variante al PRG).

L'immobile in esame ricade nella Zona Territoriale Omogenea "E1", zone agricole di rilevante interesse paesistico-ambientale, le cui prescrizioni specifiche sono regolate dagli articoli 36,37 e 38 delle NTA del medesimo Comune.

## Art. 36 - Le zone della ZTO E

36.01 Parti del territorio destinate alle attività produttive agro-silvo-pastorali, soggette al ripristino degli equilibri ecologici, paesaggistici, ambientali e frequentate per usi ricreativi non agonistici ivi comprese le destinazioni complementari previste dalla L.R. 13/1990 quali:

-opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zona agricola (strade, parcheggi, impianti tecnologici di pubblico interesse, dighe, viadotti, ponti, gallerie, aviosuperfici, eliosuperfici ecc.)

-opere espressamente consentite dalla legislazione vigente (attività estrattiva, impianti tecnologici associati o correlati a detta attività, impianti di produzione di energia alternativa: eolica, termogenerazione, fotovoltaico, solare ed idrica)

-gli insediamenti di industrie nocive (prima e seconda classe) e gli allevamenti industriali, limitatamente alle zone E2 ed E3, gli insediamenti di industrie nocive (seconda classe) nelle zone E1.

36.02 La Zona è destinata esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle attività produttive connesse.

Superficie stimata 95% del territorio comunale: kmq 70,25 x 95% = 66,74 kmq.

Le superfici di riferimento per l'applicazione dei parametri urbanistici sono precisate:

?per le abitazioni coloniche in ragione del 10% del territorio agricolo, interpiano 3,30 ml, indice fondiario IF 0,03 mc/mq;

?per il recupero degli edifici esistenti destinati alla civile abitazione 2% del territorio agricolo, interpiano 3,30 ml, IT 0,25; IF 0,30 mc/mq;

?per gli edifici esistenti o da realizzare destinati all'attività produttiva 88% del territorio agricolo, interpiano 4,5 ml, IT 0,25; IF fino a 0,50 mc/mq.

36.03 Funzioni territoriali, Usi e limiti quantitativi delle ZTO:

Funzioni Territoriali

ZTO E

Categorie d'uso e usi delle Zone Urbanistiche della ZTO E:

Abitazione agricola

0-10% Sul max

G (1)

Abitazione civile

0-2% Sul, max

G (3) solo in caso di recupero

Funzioni Territoriali ZTO E

Categorie d'uso e usi delle Zone

Urbanistiche della ZTO E:

dell'esistente

PRODUTTIVA AGRICOLA

88% SUL, minimo

G (2) ; P (1/7); Q (1/4); R (1/4).

DISTRIBUTIVA

Quota parte Sul produttiva Agricola

H (5). Prodotti dell'azienda

PRODUTTIVA ARTIGIANALE E

INDUSTRIALE

Quota parte Sul produttiva Agricola

L (1). Lavorazione dei soli prodotti dell'azienda. Altre lavorazioni solo in caso di recupero dell'esistente e non inquinanti

INFRASTRUTTURE Agricole

Nelle quantità necessarie, corrispondenti agli usi e alle Sul, previste nella Zto

O (1, 3, 6)

TERZIARIA

0%

DI SERVIZIO

0%

INFRASTRUTTURE

0%

/

36.04II PIANO, in relazione alla specificità delle situazioni paesistico-ambientali ed alla diversa funzione assegnata alle parti del territorio agricolo, individua le seguenti zone e la relativa disciplina:

E1 - Zone agricole di rilevante interesse paesistico-ambientale

Riguardano le parti del territorio agricolo nelle quali la densità, la frequenza e la qualità degli elementi naturali e storico culturali identificabili sulla base degli indirizzi e dei metodi di analisi del paesaggio contenuti nel PPAR (morfologia del territorio, vegetazione, elementi del patrimonio storico-culturale) determinano valori elevati ed equilibrati del territorio da salvaguardare tramite azioni coordinate e conservative dei caratteri presenti. Il Piano, nelle aree edificabili esterne ai perimetri di inedificabilità precisati nella Tavola 0.0.0 pone limitazioni agli interventi edificatori ed alla modificazione delle caratteristiche paesistiche e ambientali.

E2 - Zone agricole di interesse paesistico

Riguardano le parti del territorio agricolo nelle quali la densità, la frequenza e la qualità degli elementi naturali e storico culturali identificabili sulla base degli indirizzi e dei metodi di analisi del paesaggio contenuti nel PPAR (morfologia del territorio, vegetazione, elementi del patrimonio storico-culturale) in relazione diretta con consistenti parti dell'insediamento urbano evidenziano valori paesaggisticamente disomogenei del territorio. Il Piano, all'esterno dei perimetri di inedificabilità precisati nella Tavola 0.0.0, riconosce l'ammissibilità di trasformazioni dell'insediamento, migliorative dei rapporti visuali ed insediativi esistenti, compatibili con gli elementi paesistico ambientali del contesto.

E3 - Zone agricole normali

Riguardano le parti del territorio agricolo nelle quali la densità, la frequenza e la qualità degli elementi naturali e storico culturali identificabili sulla base degli indirizzi e dei metodi di analisi del paesaggio contenuti nel PPAR (morfologia del territorio, vegetazione, elementi del patrimonio storico-culturale) determinano valori non elevati ma equilibrati del territorio da salvaguardare e potenziare tramite le azioni ordinarie di trasformazione delle aree esterne ai perimetri di inedificabilità precisati nella Tavola 0.0.0.

36.05 Elenco e definizione degli elementi oggetto di disciplina nella ZTO E

? Beni storico-culturali

? Edifici esistenti

? Edifici d'abitazione della famiglia coltivatrice dell'imprenditore agricolo, su fondi privi d'abitazione o con abitazione insufficiente e/o non più idonea sotto i profili igienico e funzionale.

? Pertinenze, costruzioni accessorie ed impianti necessari per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi ed antiparassitari, ricoveri per bestiame e quanto altro eventualmente necessario per una razionale conduzione del fondo.

? Edifici agro industriali adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di

prodotti agricoli

?Edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale,

?Silos e serbatoi

?Serre del tipo prefabbricato o eseguite in opera stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente a colture specializzate. Agli effetti delle presenti norme le serre mobili o altri sistemi di copertura stagionale, effettivamente impiantati e rimossi secondo il ciclo colturale, non sono considerate costruzioni.

?Lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica

?Campi coltivati e patrimonio botanico-vegetazionale

?Infrastrutture agricole

36.06 La distanza dalle strade pubbliche di nuovi manufatti ed edifici, la cui costruzione è ammessa dalle presenti norme, deve rispettare la distanza minima di ml 20,00.

36.07 Gli edifici già agricoli e non più tali, utilizzati per la residenza civile o attività compatibili con la residenza e i caratteri agricoli delle zone circostanti, debbono avere un'area di pertinenza corrispondente a  $IF = 0,30$  mc/mq o inferiore.

36.08 Gli edifici di tipo agro-industriale, gli edifici e gli impianti per gli allevamenti zootecnici di tipo industriale, i silos e i serbatoi agricoli, le serre devono avere un indice territoriale  $IT = 0,50$  mc/mq o inferiore.

36.09.1 Modalità di attuazione

?Diretta previa compatibilità paesistico ambientale (art 49) nelle zone E1 - E2.

?Diretta nella zona E3.

36.09.2 Beni storico culturali

Per le zone E1 - E2 - E3.

?La tutela delle aree di pertinenza dei beni storico-culturali deve essere assicurata, prioritariamente, mediante la conservazione ed il ripristino ambientale delle aree relative, e/o attraverso un accurato controllo dei necessari ed opportuni interventi di trasformazione relativi ai territori suddetti.

?E' vietata la demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono bene culturale ai sensi dell'art. 15 punti 3-5 individuati sulla base della cartografia IGM 1912.95, salvo verifica puntuale del bene, del suo attuale carattere extraurbano e della sua persistenza.

36.09.3 Edifici esistenti

Per le zone E1 - E2 - E3.

?Nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere conservate e valorizzate le peculiarità ove queste assumano aspetti qualificanti (recinzioni, pavimentazioni, vegetazione, ecc.). La vegetazione esistente deve essere conservata ed eventuali abbattimenti, consentiti nel rispetto della L.R. n. 7/1985 e successive integrazioni e modificazioni, devono essere associati, in tutti i casi in cui sia opportuno e possibile, con interventi compensativi di piantumazione. Gli interventi, di sistemazione e/o di nuova realizzazione, delle aree di pertinenza devono comunque tendere, agendo sui diversi fattori, a renderle adeguate agli edifici e coerenti con il paesaggio circostante. Essi devono altresì contribuire alla integrazione dei nuovi edifici nel contesto, particolarmente nei casi in cui sia necessario un'opera di mascheramento.

?Gli interventi sugli edifici esistenti devono tendere alla salvaguardia dei valori storico-documentali e/o paesistico-ambientali presenti. Tale salvaguardia si esercita con la realizzazione di interventi che rispettino e valorizzino i caratteri tipologici, architettonici e costruttivi degli edifici. Particolare attenzione deve essere posta ai valori determinati dalle relazioni, formali e funzionali, tra i vari elementi (edificio principale, annessi, sistemazioni esterne e vegetazione circostante). Negli edifici che non presentano particolari valori gli interventi devono comunque tendere, agendo sui diversi fattori, al raggiungimento di una maggiore integrazione con il paesaggio circostante.

?Sono consentiti gli interventi di:

Mo-Manutenzione ordinaria salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38.

Ms-manutenzione straordinaria salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38.

R-restauro salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38.

Rc-risanamento conservativo salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38.

Re-Ristrutturazione edilizia, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38.

D-demolizione salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38.

Ds-Distanza dalle strade: esistente salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38.

Dc-Distanza dai confini: esistente salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38.

De-Distanza tra gli edifici: esistente salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38.

H max-Altezza massima misurata a valle nei terreni in declivio: esistente, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38.

Nella zona E1 sono consentiti gli interventi di A (Nc) ampliamento e/o sopraelevazione (Se) non maggiore del 20% del Ve (volume esistente) fino ad un max di mc 200 e nel rispetto di mc/mq 0,03 fatte salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38.

Nella zona E2 sono consentiti gli interventi di A (Nc) ampliamento e/o sopraelevazione (Se) fino ad un massimo di mc 1000 (comprensivi del volume esistente) nel rispetto di mc/mq 0,03 e fatte salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38.

Nella zona E3 sono consentiti gli interventi di A (Ne) ampliamento e/o sopraelevazione (Se) fino ad un massimo di mc 1000 (comprensivi del volume esistente) nel rispetto di mc/mq 0,03 e fatte salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38.

#### 36.09.4 Nuovi edifici

Per le zone E1 - E2 - E3

?La qualità dei nuovi interventi deve essere garantita evitando atteggiamenti di mimetismo schematico od elementi di contrasto incontrollato, basandosi piuttosto sullo studio attento della distribuzione planimetrica ed altimetrica, sulla accurata verifica dei rapporti visuali e formali, sul controllo delle altezze dei fabbricati, dei profili, delle coperture, dei materiali, dei colori e dei dettagli.

?Gli edifici di nuova realizzazione devono avere caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive tali da renderli coerenti con le caratteristiche dell'insediamento in cui sono inseriti e con il paesaggio circostante. Nella progettazione particolare attenzione deve essere posta sia nella collocazione del nuovo edificio, valutando il sito ed il posizionamento dell'edificio, sia nella sistemazione dell'area di pertinenza. I nuovi edifici devono sorgere, preferibilmente, lungo le strade esistenti e in prossimità di altri edifici isolati o di gruppi.

?La realizzazione di qualsiasi manufatto dovrà valutare la compatibilità della struttura stessa con la vegetazione circostante, al fine di non alterare l'equilibrio dell'ecosistema e il rapporto della risorsa botanico-vegetazionale con il paesaggio; a tal fine si prescrive di lasciare sempre una fascia di rispetto da valutare caso per caso attorno a ciascun elemento "diffuso" per garantire un mantenimento delle condizioni stagionali preesistenti.

?Le opere di contenimento e/o di sostegno possono essere realizzate solo nei casi in cui siano strettamente necessarie e, comunque, devono essere esclusivamente utilizzati tipi e tecniche che ne garantiscano un migliore inserimento nel paesaggio, quali terre armate e sostegni in tufo (in questo ultimo caso limitati ad 1,00 mt di altezza) o con l'utilizzo di tecniche di ingegneria biologica.

?Esternamente alle aree inedificabili (art. 1), sono consentiti interventi di nuova edificazione (Nc) nel rispetto dei seguenti parametri.

#### 36.09.5 Nuovi edifici d'abitazione

Per le zone E1 - E2 - E3

?Parametri per l'edificazione:

If) (indice di utilizzazione fondiaria) 0,03 mc/mq (con il limite max di mc 1000)

Ds (distanze dalle strade) ml 20,00

Dc (distanza dai confini) = ml 20,00

De (distanze tra gli edifici della stessa azienda) ml 10,00

H max (altezza massima misurata a valle nei terreni in declivio) ml 7,50

?L'indice IF) comprende il volume delle costruzioni accessorie e delle pertinenze costituenti corpo unico con l'edificio abitazione o realizzate a distanza inferiore a 10,00 ml da questo

?Nella zona E1 ed E2 la Nc (nuova edificazione agricola di edifici d'abitazione) può avvenire solo su fondi con superficie uguale o maggiore di 30.000 mq. privi di edificio colonico.

?Alloggi nell'ambito della volumetria ammessa: l'edificio di abitazione può essere suddiviso in più unità abitative in relazione ai nuclei componenti la famiglia coltivatrice.

?In tutte le zone E1, E2 ed E3 è possibile la ricostruzione degli edifici demoliti (D) nel rispetto della consistenza

accertata conservando volumi e superficie utile lorda.

#### 36.09.6 Pertinenze ed accessori agricoli

Norma comune alle zone E1 - E2 - E3

If- Indice di utilizzazione fondiaria mc/mq 0,03

Ds- Distanza dalle strade ml 20,00

Dc- Distanza dai confini= 20,00

De- Distanza tra gli edifici della stessa azienda=10,00

H max = ml 4,50 mentre l'altezza massima misurata a valle nei terreni in declivio e' pari a ml 5,50

Sc- Superficie coperta max 200 mq. salvo maggiori esigenze documentate nel piano o programma aziendale di cui al comma 1 dell'art. 12 della L.R.13/90.

Pn- Piani dell'edificio 1

Nella zona E1 è ammessa l'edificazione (Nc) di accessori e pertinenze solo su fondi privi di adeguati tali accessori e nel rispetto dell'art. 8 della L.R. 13/90.

#### 36.09.7 Edifici di tipo agro-industriale (per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli)

Per le zone E1, E2 non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici di tipo agro-industriale; è invece ammesso l'ampliamento degli edifici di tipo agro-industriale per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli per una quantità inferiore al 10% della Sc e nel limite di mc/mq 0,30. L'altezza delle parti ampliate non può essere superiore a ml 4,50. In sede di verifica di compatibilità ambientale, al solo fine di migliorare le condizioni paesistiche ed ambientali dei luoghi, è possibile prefigurare anche eventuali interventi di demolizione e ricostruzione, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli art. 37, 38.

Per la zona E3 sono ammessi nuovi edifici di tipo agro-industriali con i seguenti indici:

If- Indice di utilizzazione fondiaria mc/mq 0,30

Ds- Distanza dalle strade ml 20,00

Dc- Distanza dai confini= 20,00

De- Distanza dalle abitazioni dell'azienda= 10,00

H max- Altezza massima ml 4,50

Df- Distanza tra pareti finestrate ml 10,00

#### 36.09.8 Edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale

Per le zone E1 - E2 - E3

Sono considerati allevamenti zootecnici di tipo industriale quelli la cui consistenza supera il rapporto peso/superficie stabilito dalla L. 319/76.

Gli edifici dovranno essere protetti da recinzione e da adeguata vegetazione arborea ed arbustiva disposta su una superficie non inferiore a cinque (5) volte la superficie coperta.

Gli allevamenti di tipo industriale dovranno distare dal perimetro delle ZTO A, B, C, D, F ml 500; ml 1000 nel caso di allevamenti di suini.

Il numero dei piani Pn = 1.

In zona E1, E2 non è ammessa la realizzazione di edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale; l'ampliamento degli esistenti edifici ed impianti è ammesso per una quantità inferiore al 10% Sc. e nel limite di mc/mq 0,50.

Ds - Distanza dalle strade 30,00

Dc - Distanza dai confini 50,00

De- Distanza dalla abitazione più vicina non dell'azienda 150,00

H max- Altezza massima misurata a valle nei terreni in declivio 4,50

In sede di verifica di compatibilità ambientale, al solo fine di migliorare le condizioni paesistiche ed ambientali dei luoghi, è possibile prefigurare anche eventuali interventi di demolizione e ricostruzione, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38.

Nella zona E3:

If - Indice di utilizzazione fondiaria mc/mq 0,50

Ds - Distanza dalle strade 20,00

Dc- Distanza dai confini 40,00

De- Distanza dalla abitazione più vicina non dell'azienda 100,00

H max- Altezza massima misurata a valle nei terreni in declivio 4,50

36.09.9 Silos e serbatoi di altezza massima pari a ml 12,00

In zona E1, E2 ammessi solo previa ristrutturazione degli edifici esistenti e nel rispetto dell'indice fondiario IF = 0,30.

In zona E3:

If- Indice di utilizzazione fondiaria mc/mq 0,30

Ds- Distanza dalle strade ml 20,00

Dc- Distanza dai confini ml 20,00

De- Distanza tra gli edifici dell'azienda ml 10,00

H max- Altezza massima ml 12,00

Df- Distanza da pareti finestrate ml 10,00

36.09.10 Serre

Nelle zone E2, E3 le serre sono ammesse sulla base dei seguenti parametri:

If- Indice di utilizzazione fondiaria mc/mq 0,5

Ds- Distanza dalle strade ml 20,00

Dc- Distanza dai confini ml 5,00

De- Distanza tra gli edifici della stessa azienda ml 5,00

H max- Altezza massima ml 4,50

In zona E1 non sono ammesse serre per nuove attività. Per l'ampliamento di attività esistenti valgono i parametri previsti per le zone E2 ed E3.

36.09.11 Lagoni di accumulo liquami

Nelle zone E2, E3 i lagoni dovranno essere protetti da recinzione e da adeguata vegetazione arborea ed arbustiva disposta su una superficie non inferiore a cinque (5) quella d'intervento

Ds- Distanza dalle strade 100

Dc- Distanza dai confini 100

De- Distanza dalle abitazioni 100

In zona E1 non sono ammessi lagoni d'accumulo liquami mentre sono ammessi i laghetti ad uso irriguo.

36.09.12 Pratiche agricole e patrimonio botanico-vegetazionale

Per le zone E1 - E2 - E3

?Le pratiche agricole devono essere coerenti con l'assetto geologico, geomorfologico ed idrogeologico del territorio e con le sue caratteristiche ambientali e naturalistiche ed essere accompagnate, qualora esitano condizioni di pericolosità, da opere di difesa idraulico-agraria.

?Sono consentiti gli interventi di riqualificazione delle formazioni vegetali lineari (siepi e filari poderali e interpoderali) mediante rinfoltimenti, reintroduzioni, manutenzioni curative e selettive.

?Gli interventi di rinaturalizzazione del paesaggio agrario ottenuti attraverso l'impianto di siepi e fasce boscate o il recupero di essenze arboree ed arbustive già esistenti, debbono attingere a degli elenchi di specie arboree ed arbustive consigliate, elenchi stilati con lo scopo di preservare l'integrità floristica tipica del territorio. Nelle singole realizzazioni la scelta di specie da impiantare, il numero, la consociazione e le modalità di piantumazione saranno subordinate ad indagini ecologiche e microclimatiche svolte in relazione al sito di impianto.

?Le superfici delle aree attualmente boscate devono essere conservate, non possono essere ridotte di superficie, pertanto ne è vietata la sostituzione con altre colture.

?Le normali pratiche silvicolture devono essere rispondenti a criteri naturalistici, quali: il divieto di taglio a raso nei boschi di alto fusto, favorire le specie spontanee nei boschi di alto fusto, promuovere iniziative per la conversione ad alto fusto del ceduo trentennale.

?Nella fascia contigua di 4,00 m, a partire dal margine delle sponde o dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua, è vietata qualunque forma di aratura e di dissodamento del terreno.

?E' vietata l'aratura nell'area di insidenza della chioma di alberi (sia isolati che a gruppi, che in filari).

?E' vietata l'aratura di profondità superiore a 0,50 m nella fascia contigua di:

-10,00 m, a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua;

-5,00 m, a partire dal margine della vegetazione riparia esistente e della vegetazione presente ai bordi delle scarpate.

?Le specie floristiche rare, compresi gli ambienti di particolare interesse biologico e naturalistico, nonché le associazioni vegetali alle quali danno ricetto, devono essere conservati.

?Nella realizzazione di interventi di mitigazione di situazioni di degrado e/o alterazione del contesto territoriale mediante l'uso di schermature arboree e/o arbustive, devono essere utilizzate specie autoctone e della specifica fascia bioclimatica.

?E' vietato l'abbattimento, la distruzione e il danneggiamento di tutte le specie vegetali, arbustive e di alto fusto. Sono comunque ammessi gli interventi di ordinaria manutenzione e l'abbattimento della vegetazione infestante, secca e/o malata, e l'abbattimento delle piante di tipo produttivo.

?Sono vietate le potature drastiche e la capitozzatura dei tronchi, salvo per le specie tradizionalmente allevate a "testa di salice" (salici, aceri campestri, gelsi).

?E' vietato il danneggiamento della rinnovazione di specie autoctone all'interno del perimetro dei boschetti residui di latifoglie e nelle formazioni ripariali.

?E' vietata qualunque variazione colturale sulle aree a pascolo localizzate su versanti con pendenze superiori al 30%.

Per le zone E1, E2:

?L'assetto colturale ed insediativo attuale (suddivisione dei campi, presenza di boschi, macchie arboree, aree incolte, alberature isolate e sparse, reticolo dei fossi minori) deve essere conservato.

?La realizzazione di verde ornamentale nelle pertinenze coloniche deve essere regolamentato attraverso la costituzione di elenchi prescrittivi che impediscano l'utilizzo di specie esotiche e non particolarmente consone all'ambiente circostante.

?E' vietato il dissodamento dei pascoli ed il cambio di coltura, fatti salvi gli interventi di rimboschimento con criteri naturalistici.

?E' vietato l'allevamento zootecnico di tipo intensivo.

?E' vietata la realizzazione di recinzioni, fatte salve quelle temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorale e quelle delle aree di pertinenza degli edifici.

?È vietato l'impiego di specie arboree ed arbustive non autoctone nella realizzazione di siepi di recinzione, giardini, viali alberati.

### 36.09.13 Infrastrutture agricole

Per le zone E1 - E2 - E3.

?La realizzazione di strade e di impianti tecnologici fuori terra, e/o rilevanti modifiche di quelle esistenti è ammessa se compatibile con l'attuale configurazione paesistico-ambientale del territorio.

?E' possibile, una volta accertata la compatibilità paesistica, l'allestimento di impianti, tracciati e percorsi per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati.

?Devono essere attuate la salvaguardia, la qualificazione e la valorizzazione delle visuali panoramiche percepite dai luoghi di osservazione puntuali e lineari.

Per le zone E1, E2:

?Eventuali modifiche al sistema delle strade poderali, interpoderali e dei sentieri esistenti è subordinato ad una valutazione di compatibilità ambientale.

Per la zona E1:

?Il sistema delle strade rurali esistenti, con i relativi tracciati, dimensioni, pavimentazioni ed arredi particolari, ove possibile, deve essere conservato. Eventuali adeguamenti sono consentiti nei casi in cui si giustificano ai fini della sicurezza della circolazione.

### 36.09.14 Difesa del suolo

Per le zone E1 - E2 - E3.

?Nelle zone interessate da pericolosità e rischi geologici devono essere evitati gli interventi (edificazione, realizzazione di infrastrutture, ecc.) che possano alterare le condizioni di equilibrio esistenti.

?Nelle zone interessate da pericolosità e rischi geologici devono essere, altresì, previsti interventi di sistemazione, bonifica e consolidamento, regimazione delle acque superficiali e sotterranee volti alla riduzione

delle pericolosità e dei rischi geologici.

?Devono essere evitati gli interventi, di qualsiasi natura, che possano alterare i caratteri geologici, geomorfologici e idrogeologici del territorio. Qualora essi siano necessari per la riduzione delle pericolosità e dei rischi geologici, devono essere adottate le tecniche più appropriate per la conservazione delle caratteristiche ambientali e naturalistiche esistenti.

?Sono vietati interventi di qualsiasi natura che siano di impedimento al deflusso delle acque.

?Sono vietati gli scarichi solidi e liquidi all'interno delle zone umide.

?È vietata l'edificazione sui versanti con pendenza uguale o superiore al 30%.

Per le zone E1 - E2.

?Gli interventi, di qualsiasi natura, che possano alterare i caratteri geologici, geomorfologici e idrogeologici del territorio, devono essere compatibili con l'attuale configurazione paesistico-ambientale del territorio.

### 36.10 Tipologie rurali

Tutti gli interventi edificatori da realizzare nelle ZTO E dovranno rispettare, oltre le norme contenute nelle presenti N.T.A., le seguenti tipologie costruttive:

#### 36.10.1 Nuovi edifici d'abitazione.

I nuovi edifici d'abitazione colonica saranno realizzati di norma su due piani (il piano terra ad accessori ed annessi, il piano primo ad abitazione colonica).

In casi particolari, ad esempio la presenza sul fondo di adeguati accessori o l'esigua capacità edificatoria del terreno o la scelta progettuale di separare completamente l'abitazione dai locali produttivi, potranno essere realizzati su un solo piano ed eventualmente con aggiunta di piano seminterrato o interrato.

Il piano sottotetto a soffitta potrà essere praticabile ma senza i requisiti di abitabilità.

La pianta degli edifici dovrà essere regolare, il tetto a falde regolari con esclusione della tipologia a padiglione.

Le finiture esterne saranno o in mattoni faccia vista o ad intonaco a calce da concordate nei colori con il Servizio Edilizia Privata.

La copertura del tetto sarà con coppo tradizionale ed i cornicioni in mattoni faccia vista; i marcapiani saranno in mattoni faccia vista.

Gli stillicidi saranno in mattoni o in pietra locale.

Tutti gli infissi interni ed esterni saranno in legno; per le persiane potranno essere utilizzati in alternativa infissi in alluminio verniciato o in PVC da concordare preventivamente nei colori e tipologia con il Servizio Edilizia Privata.

Sono ammissibili scale esterne in muratura, di tipologia tradizionale, per accedere al piano primo anche dotate di loggia.

Non sono ammissibili aggetti e superfetazioni, balconi e terrazzi a parete o a tetto di alcun tipo. Sono ammessi terrazzi incassati, anche in copertura.

Non sono ammissibili logge o porticati se non al piano terra, dove è possibile la realizzazione anche con sviluppo su più lati.

Non sono ammissibili lucernai.

I canali di gronda e discendenti saranno in rame.

Sono ammissibili logge con struttura in legno o mattone a vista con copertura uguale a quella del fabbricato, con profondità non superiore a 4 metri.

Sono ammissibili pensiline a sbalzo in legno o laterizio delle dimensioni massime di cm. 150 x 80 a protezione di porte e portoncini e pergolati con orditura orizzontale in legno addossati alle pareti (questo solo nel caso non siano previsti porticati e con le stesse limitazioni imposte a queste strutture).

Eventuali piani interrati o seminterrati potranno essere raggiungibili con rampe che non comportino rilevanti movimenti di terreno o la realizzazione di interrati posticci. Le pareti contro terra potranno essere realizzate in c.a. adeguatamente tinteggiate o rivestite, e/o muri a secco, con altezza limitata all'effettiva necessità di interramento e con andamento degradante verso l'esterno.

#### 36.10.2 Nuove pertinenze ed accessori agricoli.

Questi edifici saranno di norma ricavati al piano terra degli edifici d'abitazione o realizzati singolarmente su un solo piano fuori terra. Sono fattibili accessori che non rispettino queste indicazioni tipologiche ad esempio nei casi di forte pendenza del terreno o di particolari esigenze aziendali.

Le costruzioni realizzate singolarmente avranno pianta regolare e tetto a due falde.

Le costruzioni addossate al fabbricato principale potranno avere tetto ad una sola falda.

Le finiture esterne saranno o in mattoni faccia vista o ad intonaco a calce da concordate nei colori con il Servizio Edilizia Privata.

Per gli accessori agricoli di modeste dimensioni (fino a mq. 50) il tetto sarà con coppo tradizionale ed i cornicioni in mattoni mentre per le strutture più grandi si potranno utilizzare coperture con pannelli isolanti tipo simil-coppo in lamiera o altre strutture che si riterranno idonee, anche per il raggiungimento di requisiti termici ed acustici, da concordare preventivamente con il Servizio Edilizia Privata.

Le bucatore di finestre dovranno essere realizzate ad una altezza minima di mt. 1,50 rispetto al piano di calpestio (sia dello stillicidio che del piano).

Gli infissi esterni saranno di legno o in alternativa, previo accordo con il Servizio Edilizia Privata, in alluminio verniciato o altro materiale idoneo.

I canali di gronda e discendenti saranno in rame o in lamiera verniciata.

#### 36.10.3 Costruzioni esistenti.

Gli interventi sugli edifici esistenti devono tendere alla salvaguardia dei valori storico-documentali e/o paesistico-ambientali presenti. Tale salvaguardia si esercita con la realizzazione di interventi che rispettino e valorizzino i caratteri tipologici, architettonici e costruttivi degli edifici. Particolare attenzione deve essere posta ai valori determinati dalle relazioni, formali e funzionale, tra i vari elementi (edificio principale, annessi, sistemazioni esterne e vegetazione circostante). Negli edifici che non presentano particolari valori gli interventi devono comunque tendere, agendo sui diversi fattori, al raggiungimento di una maggiore integrazione con il paesaggio circostante.

In dettaglio per le costruzioni esistenti che rientrano nelle tipologie rurali tradizionali (quelle realizzate fino agli anni '50/'60) ogni tipo di intervento attuabile, anche nel caso di ampliamenti, dovrà essere compatibile con le tipologie rurali tradizionali, in particolare in riferimento alla forma geometrica, alle scelte progettuali riguardanti la copertura, alle finiture esterne ed i materiali, tenendo conto delle innovazioni tecnologiche per impianti ed infissi. Si dovrà cercare, nei vari interventi, di mantenere le strutture lignee dei solai e del tetto e di mantenere e restaurare gli elementi tradizionali a vista (cornicioni, marcapiani, scale esterne, ecc.).

Per le costruzioni esistenti realizzate dopo tale periodo ed edificate in maniera avulsa rispetto le tipologie rurali tradizionali, si dovrà provvedere, nei limiti del fattibile, ad una riqualificazione generale del fabbricato nel caso lo stesso venga interessato da opere di manutenzione straordinaria, ristrutturazione o ampliamento.

Nel caso di ampliamenti di fabbricati con questa ultima tipologia, gli eventuali ampliamenti dovranno adeguarsi all'architettura dell'esistente.

In tutti i casi è possibile la completa demolizione e ricostruzione, anche con elementi di recupero, per miglioramento e/o adeguamento strutturale antisismico. La ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti capoversi del presente articolo, e comunque prevedendo interventi di valorizzazione della tipologia rurale.

#### 36.10.4 Norme generali

Nelle zone agricole ed in tutte le altre zone adiacenti (ZTO A, B, C, D, F) per il solo perimetro direttamente a confine con la zona agricola, è vietata la costruzione di muri di sostegno e contenimento eseguite con ogni tipologia o materiale.

Sono ammissibili muretti di recinzione e di contenimento con altezza massima di cm. 100, realizzati in c.a. rivestiti in tufo o mattoni faccia a vista e/o tinteggiati, ovvero realizzati con tipologie a secco. Solo per i muri destinati al contenimento negli ingressi in trincea dei piani interrati, sono applicabili le prescrizioni di cui all'ultimo capoverso del precedente art. 36.10.1.

Per contenere importanti dislivelli di terreno sono consigliate le terre armate, interventi di ingegneria naturalistica o la profilatura delle scarpate con terre inerbite fino a raggiungere una pendenza massima del 30 %.

Le aree esterne di pertinenza dei fabbricati, sia in progetto che esistenti, dovranno essere completamente permeabili all'acqua, sono esclusi gli stillicidi e le superfici strettamente necessarie per camminamenti o aree di sosta autovetture.

Art. 37 - Qualificazione del patrimonio edilizio rurale di valore artistico e/o storico documentario

37.01II Piano in conformità agli indirizzi e direttive della pianificazione paesistico-ambientale regionale (art. 40 del PPAR e dell'art. della LR n. 13/90) ha effettuato il censimento del patrimonio edilizio rurale e quello di particolare valore architettonico e/o storico-documentario mostrato nella Tav. 3.

37.02L'Amministrazione Comunale può provvedere alla integrazione e al classamento degli edifici e dei manufatti non censiti ma ritenuti meritevoli di conservazione in sede di più specifica e dettagliata valutazione. Può anche provvedere alla formulazione di specifici Piani attuativi (piani particolareggiati, piani di Recupero, e simili) avente per oggetto i manufatti extraurbani ed urbani di particolare valore artistico e/o storico-documentario.

37.03I fabbricati e manufatti extraurbani sono stati oggetto di valutazione di natura morfologica, tipologica e costruttiva e a fini normativi sono stati classificati in due insiemi A e B. La disciplina degli interventi è la medesima dell'articolo 38 (tav. 3).

Art. 38 - Fabbricati colonici

38.01I fabbricati colonici censiti (tav. 3.0.0) sono stati suddivisi in due classi a seconda del loro valore:

38.02Classe A - Fabbricati rurali di rilevante valore

Comprende i fabbricati colonici di particolare valore architettonico, tipologico e storico-documentario e in condizioni di conservazione della struttura originaria tipologica e costruttiva tali da consentirne il recupero e/o il mantenimento alla originaria configurazione.

38.03 Per gli edifici della Classe A sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo così come definiti nell'art. 3, D. Lgs. n. 301, del 27.12.02; la stessa prescrizione va estesa a quegli accessori costituenti - anche se distaccati - insieme unitario con il fabbricato residenziale sotto gli aspetti tipologici e costruttivi.

Solo in caso di accertata e comprovata non conformità strutturale dell'immobile rurale alle vigenti normative antisismiche, potrà essere previsto un intervento di demolizione con fedele ricostruzione del fabbricato al fine di consentirne il recupero e/o il mantenimento dell'originaria configurazione. L'intervento sarà consentito esclusivamente nel caso di accertata consistenza volumetrica ed area di sedime, con progettazione volta al completo recupero e riproposizione delle peculiarità architettoniche dell'immobile oggetto di intervento.

Il Piano, al fine di evitare la compromissione ambientale e visiva dei fabbricati censiti individua un ambito determinato dalla misura di ml 50,00 a partire dal sedime del fabbricato all'interno del quale non sono consentite nuove costruzioni; l'eventuale realizzazione delle costruzioni accessorie ammesse dalla normativa agricola dovrà essere effettuata con tipologie e materiali tradizionali e non potrà avvenire a meno di m. 50,00 dal fabbricato individuato.

38.04 Classe B - Fabbricati rurali di valore ambientale

Comprende i fabbricati che, pur non presentando rilevanti caratteristiche sotto il profilo architettonico e/o tipologico, costituiscono testimonianza del patrimonio edilizio rurale tradizionale da salvaguardare sia per la integrità del manufatto (assenza di sostanziali manomissioni tipologiche e/o costruttive) sia per lo stato di conservazione dell'ambito circostante (assenza di rilevanti alterazioni dell'ambiente con nuove costruzioni non conformi).

38.05Per gli edifici della Classe B, sono ammessi gli interventi di Mo, Ms, R, Re, D, Nc nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali e caratteristici, nonché, qualora consentito dalla normativa della zona e nei limiti della stessa, eventuali ricomposizioni e/o integrazioni volumetriche finalizzate al raggiungimento di un adeguato livello di comfort abitativo.

Qualora l'intorno del bene individuato non risulti assoggettato a normativa di tutela, eventuali fabbricati residenziali ammessi non possono essere realizzati a meno di m. 20,00 dal fabbricato censito.

Nuove costruzioni accessorie qualora ammesse, debbono essere realizzate a non meno di m. 20,00 dal fabbricato residenziale individuato.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 1**

La normativa urbanistica che regolamenta la zona in esame è quella indicata nel PRG del Comune di Filottrano, con le Norme Tecniche di Attuazione del 29.11.2023 (variante al PRG).

L'immobile in esame ricade in nella Zona Territoriale Omogenea "E1", zone agricole di rilevante interesse

paesistico-ambientale, le cui prescrizioni specifiche sono regolatate dagli articoli 36,37 e 38 delle NTA del medesimo Comune.

#### Art. 36 - Le zone della ZTO E

36.01 Parti del territorio destinate alle attività produttive agro-silvo-pastorali, soggette al ripristino degli equilibri ecologici, paesaggistici, ambientali e frequentate per usi ricreativi non agonistici ivi comprese le destinazioni complementari previste dalla L.R. 13/1990 quali:

-opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zona agricola (strade, parcheggi, impianti tecnologici di pubblico interesse, dighe, viadotti, ponti, gallerie, aviosuperfici, eliosuperfici ecc.)

-opere espressamente consentite dalla legislazione vigente (attività estrattiva, impianti tecnologici associati o correlati a detta attività, impianti di produzione di energia alternativa: eolica, termogenerazione, fotovoltaico, solare ed idrica)

-gli insediamenti di industrie nocive (prima e seconda classe) e gli allevamenti industriali, limitatamente alle zone E2 ed E3, gli insediamenti di industrie nocive (seconda classe) nelle zone E1.

36.02 La Zona è destinata esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle attività produttive connesse.

Superficie stimata 95% del territorio comunale: kmq 70,25 x 95% = 66,74 kmq.

Le superfici di riferimento per l'applicazione dei parametri urbanistici sono precisate:

?per le abitazioni coloniche in ragione del 10% del territorio agricolo, interpiano 3,30 ml, indice fondiario IF 0,03 mc/mq;

?per il recupero degli edifici esistenti destinati alla civile abitazione 2% del territorio agricolo, interpiano 3,30 ml, IT 0,25; IF 0,30 mc/mq;

?per gli edifici esistenti o da realizzare destinati all'attività produttiva 88% del territorio agricolo, interpiano 4,5 ml, IT 0,25; IF fino a 0,50 mc/mq.

36.03 Funzioni territoriali, Usi e limiti quantitativi delle ZTO:

Funzioni Territoriali

ZTO E

Categorie d'uso e usi delle Zone Urbanistiche della ZTO E:

Abitazione agricola

0-10% Sul max

G (1)

Abitazione civile

0-2% Sul, max

G (3) solo in caso di recupero

Funzioni Territoriali ZTO E

Categorie d'uso e usi delle Zone

Urbanistiche della ZTO E:

dell'esistente

PRODUTTIVA AGRICOLA

88% SUL, minimo

G (2) ; P (1/7); Q (1/4); R (1/4).

DISTRIBUTIVA

Quota parte Sul produttiva Agricola

H (5). Prodotti dell'azienda

PRODUTTIVA ARTIGIANALE E

INDUSTRIALE

Quota parte Sul produttiva Agricola

L (1). Lavorazione dei soli prodotti dell'azienda. Altre lavorazioni solo in caso di recupero dell'esistente e non inquinanti

INFRASTRUTTURE Agricole

Nelle quantità necessarie, corrispondenti agli usi e alle Sul, previste nella Zto

0 (1, 3, 6)

TERZIARIA

0%

DI SERVIZIO

0%

INFRASTRUTTURE

0%

/

36.04II PIANO, in relazione alla specificità delle situazioni paesistico-ambientali ed alla diversa funzione assegnata alle parti del territorio agricolo, individua le seguenti zone e la relativa disciplina:

E1 - Zone agricole di rilevante interesse paesistico-ambientale

Riguardano le parti del territorio agricolo nelle quali la densità, la frequenza e la qualità degli elementi naturali e storico culturali identificabili sulla base degli indirizzi e dei metodi di analisi del paesaggio contenuti nel PPAR (morfologia del territorio, vegetazione, elementi del patrimonio storico-culturale) determinano valori elevati ed equilibrati del territorio da salvaguardare tramite azioni coordinate e conservative dei caratteri presenti. Il Piano, nelle aree edificabili esterne ai perimetri di inedificabilità precisati nella Tavola 0.0.0 pone limitazioni agli interventi edificatori ed alla modificazione delle caratteristiche paesistiche e ambientali.

E2 - Zone agricole di interesse paesistico

Riguardano le parti del territorio agricolo nelle quali la densità, la frequenza e la qualità degli elementi naturali e storico culturali identificabili sulla base degli indirizzi e dei metodi di analisi del paesaggio contenuti nel PPAR (morfologia del territorio, vegetazione, elementi del patrimonio storico-culturale) in relazione diretta con consistenti parti dell'insediamento urbano evidenziano valori paesaggisticamente disomogenei del territorio. Il Piano, all'esterno dei perimetri di inedificabilità precisati nella Tavola 0.0.0, riconosce l'ammissibilità di trasformazioni dell'insediamento, migliorative dei rapporti visuali ed insediativi esistenti, compatibili con gli elementi paesistico ambientali del contesto.

E3 - Zone agricole normali

Riguardano le parti del territorio agricolo nelle quali la densità, la frequenza e la qualità degli elementi naturali e storico culturali identificabili sulla base degli indirizzi e dei metodi di analisi del paesaggio contenuti nel PPAR (morfologia del territorio, vegetazione, elementi del patrimonio storico-culturale) determinano valori non elevati ma equilibrati del territorio da salvaguardare e potenziare tramite le azioni ordinarie di trasformazione delle aree esterne ai perimetri di inedificabilità precisati nella Tavola 0.0.0.

36.05Elenco e definizione degli elementi oggetto di disciplina nella ZTO E

?Beni storico-culturali

?Edifici esistenti

?Edifici d'abitazione della famiglia coltivatrice dell'imprenditore agricolo, su fondi privi d'abitazione o con abitazione insufficiente e/o non più idonea sotto i profili igienico e funzionale.

?Pertinenze, costruzioni accessorie ed impianti necessari per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi ed antiparassitari, ricoveri per bestiame e quanto altro eventualmente necessario per una razionale conduzione del fondo.

?Edifici agro industriali adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli

?Edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale,

?Silos e serbatoi

?Serre del tipo prefabbricato o eseguite in opera stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente a colture specializzate. Agli effetti delle presenti norme le serre mobili o altri sistemi di copertura stagionale, effettivamente impiantati e rimossi secondo il ciclo colturale, non sono considerate costruzioni.

?Laghi di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica

?Campi coltivati e patrimonio botanico-vegetazionale

?Infrastrutture agricole

36.06La distanza dalle strade pubbliche di nuovi manufatti ed edifici, la cui costruzione è ammessa dalle presenti norme, deve rispettare la distanza minima di ml 20,00.



36.07 Gli edifici già agricoli e non più tali, utilizzati per la residenza civile o attività compatibili con la residenza e i caratteri agricoli delle zone circostanti, debbono avere un'area di pertinenza corrispondente a  $IF = 0,30$  mc/mq o inferiore.

36.08 Gli edifici di tipo agro-industriale, gli edifici e gli impianti per gli allevamenti zootecnici di tipo industriale, i silos e i serbatoi agricoli, le serre devono avere un indice territoriale  $IT = 0,50$  mc/mq o inferiore.

36.09.1 Modalità di attuazione

?Diretta previa compatibilità paesistica ambientale (art 49) nelle zone E1 - E2.

?Diretta nella zona E3.

36.09.2 Beni storico culturali

Per le zone E1 - E2 - E3.

?La tutela delle aree di pertinenza dei beni storico-culturali deve essere assicurata, prioritariamente, mediante la conservazione ed il ripristino ambientale delle aree relative, e/o attraverso un accurato controllo dei necessari ed opportuni interventi di trasformazione relativi ai territori suddetti.

?E' vietata la demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono bene culturale ai sensi dell'art. 15 punti 3-5 individuati sulla base della cartografia IGM 1912.95, salvo verifica puntuale del bene, del suo attuale carattere extraurbano e della sua persistenza.

36.09.3 Edifici esistenti

Per le zone E1 - E2 - E3.

?Nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere conservate e valorizzate le peculiarità ove queste assumano aspetti qualificanti (recinzioni, pavimentazioni, vegetazione, ecc.). La vegetazione esistente deve essere conservata ed eventuali abbattimenti, consentiti nel rispetto della L.R. n. 7/1985 e successive integrazioni e modificazioni, devono essere associati, in tutti i casi in cui sia opportuno e possibile, con interventi compensativi di piantumazione. Gli interventi, di sistemazione e/o di nuova realizzazione, delle aree di pertinenza devono comunque tendere, agendo sui diversi fattori, a renderle adeguate agli edifici e coerenti con il paesaggio circostante. Essi devono altresì contribuire alla integrazione dei nuovi edifici nel contesto, particolarmente nei casi in cui sia necessario un'opera di mascheramento.

?Gli interventi sugli edifici esistenti devono tendere alla salvaguardia dei valori storico-documentali e/o paesistico-ambientali presenti. Tale salvaguardia si esercita con la realizzazione di interventi che rispettino e valorizzino i caratteri tipologici, architettonici e costruttivi degli edifici. Particolare attenzione deve essere posta ai valori determinati dalle relazioni, formali e funzionali, tra i vari elementi (edificio principale, annessi, sistemazioni esterne e vegetazione circostante). Negli edifici che non presentano particolari valori gli interventi devono comunque tendere, agendo sui diversi fattori, al raggiungimento di una maggiore integrazione con il paesaggio circostante.

?Sono consentiti gli interventi di:

Mo-Manutenzione ordinaria salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38.

Ms-manutenzione straordinaria salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38.

R-restauro salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38.

Rc-risanamento conservativo salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38.

Re-Ristrutturazione edilizia, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38.

D-demolizione salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38.

Ds-Distanza dalle strade: esistente salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38.

Dc-Distanza dai confini: esistente salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38.

De-Distanza tra gli edifici: esistente salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38.

H max-Altezza massima misurata a valle nei terreni in declivio: esistente, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38.

Nella zona E1 sono consentiti gli interventi di A (Nc) ampliamento e/o sopraelevazione (Se) non maggiore del 20% del  $V_e$  (volume esistente) fino ad un max di mc 200 e nel rispetto di mc/mq 0,03 fatte salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38.

Nella zona E2 sono consentiti gli interventi di A (Nc) ampliamento e/o sopraelevazione (Se) fino ad un massimo di mc 1000 (comprensivi del volume esistente) nel rispetto di mc/mq 0,03 e fatte salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38.

Nella zona E3 sono consentiti gli interventi di A (Ne) ampliamento e/o sopraelevazione (Se) fino ad un massimo di mc 1000 (comprensivi del volume esistente) nel rispetto di mc/mq 0,03 e fatte salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38.

#### 36.09.4 Nuovi edifici

Per le zone E1 - E2 - E3

?La qualità dei nuovi interventi deve essere garantita evitando atteggiamenti di mimetismo schematico od elementi di contrasto incontrollato, basandosi piuttosto sullo studio attento della distribuzione planimetrica ed altimetrica, sulla accurata verifica dei rapporti visuali e formali, sul controllo delle altezze dei fabbricati, dei profili, delle coperture, dei materiali, dei colori e dei dettagli.

?Gli edifici di nuova realizzazione devono avere caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive tali da renderli coerenti con le caratteristiche dell'insediamento in cui sono inseriti e con il paesaggio circostante. Nella progettazione particolare attenzione deve essere posta sia nella collocazione del nuovo edificio, valutando il sito ed il posizionamento dell'edificio, sia nella sistemazione dell'area di pertinenza. I nuovi edifici devono sorgere, preferibilmente, lungo le strade esistenti e in prossimità di altri edifici isolati o di gruppi.

?La realizzazione di qualsiasi manufatto dovrà valutare la compatibilità della struttura stessa con la vegetazione circostante, al fine di non alterare l'equilibrio dell'ecosistema e il rapporto della risorsa botanico-vegetazionale con il paesaggio; a tal fine si prescrive di lasciare sempre una fascia di rispetto da valutare caso per caso attorno a ciascun elemento "diffuso" per garantire un mantenimento delle condizioni stazionali preesistenti.

?Le opere di contenimento e/o di sostegno possono essere realizzate solo nei casi in cui siano strettamente necessarie e, comunque, devono essere esclusivamente utilizzati tipi e tecniche che ne garantiscano un migliore inserimento nel paesaggio, quali terre armate e sostegni in tufo (in questo ultimo caso limitati ad 1,00 mt di altezza) o con l'utilizzo di tecniche di ingegneria biologica.

?Esternamente alle aree inedificabili (art. 1), sono consentiti interventi di nuova edificazione (Nc) nel rispetto dei seguenti parametri.

#### 36.09.5 Nuovi edifici d'abitazione

Per le zone E1 - E2 - E3

?Parametri per l'edificazione:

If) (indice di utilizzazione fondiaria) 0,03 mc/mq (con il limite max di mc 1000)

Ds (distanze dalle strade) ml 20,00

Dc (distanza dai confini) = ml 20,00

De (distanze tra gli edifici della stessa azienda) ml 10,00

H max (altezza massima misurata a valle nei terreni in declivio) ml 7,50

?L'indice IF) comprende il volume delle costruzioni accessorie e delle pertinenze costituenti corpo unico con l'edificio abitazione o realizzate a distanza inferiore a 10,00 ml da questo

?Nella zona E1 ed E2 la Nc (nuova edificazione agricola di edifici d'abitazione) può avvenire solo su fondi con superficie uguale o maggiore di 30.000 mq. privi di edificio colonico.

?Alloggi nell'ambito della volumetria ammessa: l'edificio di abitazione può essere suddiviso in più unità abitative in relazione ai nuclei componenti la famiglia coltivatrice.

?In tutte le zone E1, E2 ed E3 è possibile la ricostruzione degli edifici demoliti (D) nel rispetto della consistenza accertata conservando volumi e superficie utile lorda.

#### 36.09.6 Pertinenze ed accessori agricoli

Norma comune alle zone E1 - E2 - E3

If- Indice di utilizzazione fondiaria mc/mq 0,03

Ds- Distanza dalle strade ml 20,00

Dc- Distanza dai confini= 20,00

De- Distanza tra gli edifici della stessa azienda=10,00

H max = ml 4,50 mentre l'altezza massima misurata a valle nei terreni in declivio e' pari a ml 5,50

Sc- Superficie coperta max 200 mq. salvo maggiori esigenze documentate nel piano o programma aziendale di cui al comma 1 dell'art. 12 della L.R.13/90.

Pn- Piani dell'edificio 1

Nella zona E1 è ammessa l'edificazione (Nc) di accessori e pertinenze solo su fondi privi di adeguati tali accessori e nel rispetto dell'art. 8 della LR. 13/90.

36.09.7 Edifici di tipo agro-industriale (per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli)

Per le zone E1, E2 non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici di tipo agro-industriale; è invece ammesso l'ampliamento degli edifici di tipo agro-industriale per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli per una quantità inferiore al 10% della Sc e nel limite di mc/mq 0,30. L'altezza delle parti ampliate non può essere superiore a ml 4,50. In sede di verifica di compatibilità ambientale, al solo fine di migliorare le condizioni paesistiche ed ambientali dei luoghi, è possibile prefigurare anche eventuali interventi di demolizione e ricostruzione, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli art. 37, 38.

Per la zona E3 sono ammessi nuovi edifici di tipo agro-industriali con i seguenti indici:

If- Indice di utilizzazione fondiaria mc/mq 0,30

Ds- Distanza dalle strade ml 20,00

Dc- Distanza dai confini= 20,00

De- Distanza dalle abitazioni dell'azienda= 10,00

H max- Altezza massima ml 4,50

Df- Distanza tra pareti finestrate ml 10,00

36.09.8 Edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale

Per le zone E1 - E2 - E3

Sono considerati allevamenti zootecnici di tipo industriale quelli la cui consistenza supera il rapporto peso/superficie stabilito dalla L. 319/76.

Gli edifici dovranno essere protetti da recinzione e da adeguata vegetazione arborea ed arbustiva disposta su una superficie non inferiore a cinque (5) volte la superficie coperta.

Gli allevamenti di tipo industriale dovranno distare dal perimetro delle ZTO A, B, C, D, F ml 500; ml 1000 nel caso di allevamenti di suini.

Il numero dei piani Pn = 1.

In zona E1, E2 non è ammessa la realizzazione di edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale; l'ampliamento degli esistenti edifici ed impianti è ammesso per una quantità inferiore al 10% Sc. e nel limite di mc/mq 0,50.

Ds - Distanza dalle strade 30,00

Dc - Distanza dai confini 50,00

De- Distanza dalla abitazione più vicina non dell'azienda 150,00

H max- Altezza massima misurata a valle nei terreni in declivio 4,50

In sede di verifica di compatibilità ambientale, al solo fine di migliorare le condizioni paesistiche ed ambientali dei luoghi, è possibile prefigurare anche eventuali interventi di demolizione e ricostruzione, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38.

Nella zona E3:

If - Indice di utilizzazione fondiaria mc/mq 0,50

Ds - Distanza dalle strade 20,00

Dc- Distanza dai confini 40,00

De- Distanza dalla abitazione più vicina non dell'azienda 100,00

H max- Altezza massima misurata a valle nei terreni in declivio 4,50

36.09.9 Silos e serbatoi di altezza massima pari a ml 12,00

In zona E1, E2 ammessi solo previa ristrutturazione degli edifici esistenti e nel rispetto dell'indice fondiario IF = 0,30.

In zona E3:

If- Indice di utilizzazione fondiaria mc/mq 0,30

Ds- Distanza dalle strade ml 20,00

Dc- Distanza dai confini ml 20,00

De- Distanza tra gli edifici dell'azienda ml 10,00

H max- Altezza massima ml 12,00  
Df- Distanza da pareti finestrate ml 10,00  
36.09.10 Serre

Nelle zone E2, E3 le serre sono ammesse sulla base dei seguenti parametri:

If - Indice di utilizzazione fondiaria mc/mq 0,5

Ds- Distanza dalle strade ml 20,00

Dc- Distanza dai confini ml 5,00

De- Distanza tra gli edifici della stessa azienda ml 5,00

H max- Altezza massima ml 4,50

In zona E1 non sono ammesse serre per nuove attività. Per l'ampliamento di attività esistenti valgono i parametri previsti per le zone E2 ed E3.

36.09.11 Lagoni di accumulo liquami

Nelle zone E2, E3 i lagoni dovranno essere protetti da recinzione e da adeguata vegetazione arborea ed arbustiva disposta su una superficie non inferiore a cinque (5) quella d'intervento

Ds- Distanza dalle strade 100

Dc- Distanza dai confini 100

De- Distanza dalle abitazioni 100

In zona E1 non sono ammessi lagoni d'accumulo liquami mentre sono ammessi i laghetti ad uso irriguo.

36.09.12 Pratiche agricole e patrimonio botanico-vegetazionale

Per le zone E1 - E2 - E3

?Le pratiche agricole devono essere coerenti con l'assetto geologico, geomorfologico ed idrogeologico del territorio e con le sue caratteristiche ambientali e naturalistiche ed essere accompagnate, qualora esitano condizioni di pericolosità, da opere di difesa idraulico-agraria.

?Sono consentiti gli interventi di riqualificazione delle formazioni vegetali lineari (siepi e filari poderali e interpoderali) mediante rinfoltimenti, reintroduzioni, manutenzioni curative e selettive.

?Gli interventi di rinaturalizzazione del paesaggio agrario ottenuti attraverso l'impianto di siepi e fasce boscate o il recupero di essenze arboree ed arbustive già esistenti, debbono attingere a degli elenchi di specie arboree ed arbustive consigliate, elenchi stilati con lo scopo di preservare l'integrità floristica tipica del territorio. Nelle singole realizzazioni la scelta di specie da impiantare, il numero, la consociazione e le modalità di piantumazione saranno subordinate ad indagini ecologiche e microclimatiche svolte in relazione al sito di impianto.

?Le superfici delle aree attualmente boscate devono essere conservate, non possono essere ridotte di superficie, pertanto ne è vietata la sostituzione con altre colture.

?Le normali pratiche silvicolture devono essere rispondenti a criteri naturalistici, quali: il divieto di taglio a raso nei boschi di alto fusto, favorire le specie spontanee nei boschi di alto fusto, promuovere iniziative per la conversione ad alto fusto del ceduo trentennale.

?Nella fascia contigua di 4,00 m, a partire dal margine delle sponde o dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua, è vietata qualunque forma di aratura e di dissodamento del terreno.

?È vietata l'aratura nell'area di incidenza della chioma di alberi (sia isolati che a gruppi, che in filari).

?È vietata l'aratura di profondità superiore a 0,50 m nella fascia contigua di:

-10,00 m, a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua;

-5,00 m, a partire dal margine della vegetazione riparia esistente e della vegetazione presente ai bordi delle scarpate.

?Le specie floristiche rare, compresi gli ambienti di particolare interesse biologico e naturalistico, nonché le associazioni vegetali alle quali danno ricetto, devono essere conservati.

?Nella realizzazione di interventi di mitigazione di situazioni di degrado e/o alterazione del contesto territoriale mediante l'uso di schermature arboree e/o arbustive, devono essere utilizzate specie autoctone e della specifica fascia bioclimatica.

?È vietato l'abbattimento, la distruzione e il danneggiamento di tutte le specie vegetali, arbustive e di alto fusto. Sono comunque ammessi gli interventi di ordinaria manutenzione e l'abbattimento della vegetazione infestante, secca e/o malata, e l'abbattimento delle piante di tipo produttivo.

?Sono vietate le potature drastiche e la capitozzatura dei tronchi, salvo per le specie tradizionalmente allevate a "testa di salice" (salici, aceri campestri, gelsi).

?E' vietato il danneggiamento della rinnovazione di specie autoctone all'interno del perimetro dei boschetti residui di latifoglie e nelle formazioni ripariali.

?E' vietata qualunque variazione colturale sulle aree a pascolo localizzate su versanti con pendenze superiori al 30%.

Per le zone E1, E2:

?L'assetto colturale ed insediativo attuale (suddivisione dei campi, presenza di boschi, macchie arboree, aree incolte, alberature isolate e sparse, reticolo dei fossi minori) deve essere conservato.

?La realizzazione di verde ornamentale nelle pertinenze coloniche deve essere regolamentato attraverso la costituzione di elenchi prescrittivi che impediscano l'utilizzo di specie esotiche e non particolarmente consone all'ambiente circostante.

?E' vietato il dissodamento dei pascoli ed il cambio di coltura, fatti salvi gli interventi di rimboschimento con criteri naturalistici.

?E' vietato l'allevamento zootecnico di tipo intensivo.

?E' vietata la realizzazione di recinzioni, fatte salve quelle temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorale e quelle delle aree di pertinenza degli edifici.

?È vietato l'impiego di specie arboree ed arbustive non autoctone nella realizzazione di siepi di recinzione, giardini, viali alberati.

#### 36.09.13 Infrastrutture agricole

Per le zone E1 - E2 - E3.

?La realizzazione di strade e di impianti tecnologici fuori terra, e/o rilevanti modifiche di quelle esistenti è ammessa se compatibile con l'attuale configurazione paesistico-ambientale del territorio.

?E' possibile, una volta accertatane la compatibilità paesistica, l'allestimento di impianti, tracciati e percorsi per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati.

?Devono essere attuate la salvaguardia, la qualificazione e la valorizzazione delle visuali panoramiche percepite dai luoghi di osservazione puntuali e lineari.

Per le zone E1, E2:

?Eventuali modifiche al sistema delle strade poderali, interpoderali e dei sentieri esistenti è subordinato ad una valutazione di compatibilità ambientale.

Per la zona E1:

?Il sistema delle strade rurali esistenti, con i relativi tracciati, dimensioni, pavimentazioni ed arredi particolari, ove possibile, deve essere conservato. Eventuali adeguamenti sono consentiti nei casi in cui si giustificano ai fini della sicurezza della circolazione.

#### 36.09.14 Difesa del suolo

Per le zone E1 - E2 - E3.

?Nelle zone interessate da pericolosità e rischi geologici devono essere evitati gli interventi (edificazione, realizzazione di infrastrutture, ecc.) che possano alterare le condizioni di equilibrio esistenti.

?Nelle zone interessate da pericolosità e rischi geologici devono essere, altresì, previsti interventi di sistemazione, bonifica e consolidamento, regimazione delle acque superficiali e sotterranee volti alla riduzione delle pericolosità e dei rischi geologici.

?Devono essere evitati gli interventi, di qualsiasi natura, che possano alterare i caratteri geologici, geomorfologici e idrogeologici del territorio. Qualora essi siano necessari per la riduzione delle pericolosità e dei rischi geologici, devono essere adottate le tecniche più appropriate per la conservazione delle caratteristiche ambientali e naturalistiche esistenti.

?Sono vietati interventi di qualsiasi natura che siano di impedimento al deflusso delle acque.

?Sono vietati gli scarichi solidi e liquidi all'interno delle zone umide.

?È vietata l'edificazione sui versanti con pendenza uguale o superiore al 30%.

Per le zone E1 - E2.

?Gli interventi, di qualsiasi natura, che possano alterare i caratteri geologici, geomorfologici e idrogeologici del territorio, devono essere compatibili con l'attuale configurazione paesistico-ambientale del territorio.

## 36.10 Tipologie rurali

Tutti gli interventi edificatori da realizzare nelle ZTO E dovranno rispettare, oltre le norme contenute nelle presenti N.T.A., le seguenti tipologie costruttive:

### 36.10.1 Nuovi edifici d'abitazione.

I nuovi edifici d'abitazione colonica saranno realizzati di norma su due piani (il piano terra ad accessori ed annessi, il piano primo ad abitazione colonica).

In casi particolari, ad esempio la presenza sul fondo di adeguati accessori o l'esigua capacità edificatoria del terreno o la scelta progettuale di separare completamente l'abitazione dai locali produttivi, potranno essere realizzati su un solo piano ed eventualmente con aggiunta di piano seminterrato o interrato.

Il piano sottotetto a soffitta potrà essere praticabile ma senza i requisiti di abitabilità.

La pianta degli edifici dovrà essere regolare, il tetto a falde regolari con esclusione della tipologia a padiglione.

Le finiture esterne saranno o in mattoni faccia vista o ad intonaco a calce da concordate nei colori con il Servizio Edilizia Privata.

La copertura del tetto sarà con coppo tradizionale ed i cornicioni in mattoni faccia vista; i marcapiani saranno in mattoni faccia vista.

Gli stillicidi saranno in mattoni o in pietra locale.

Tutti gli infissi interni ed esterni saranno in legno; per le persiane potranno essere utilizzati in alternativa infissi in alluminio verniciato o in PVC da concordare preventivamente nei colori e tipologia con il Servizio Edilizia Privata.

Sono ammissibili scale esterne in muratura, di tipologia tradizionale, per accedere al piano primo anche dotate di loggia.

Non sono ammissibili aggetti e superfetazioni, balconi e terrazzi a parete o a tetto di alcun tipo. Sono ammessi terrazzi incassati, anche in copertura.

Non sono ammissibili logge o porticati se non al piano terra, dove è possibile la realizzazione anche con sviluppo su più lati.

Non sono ammissibili lucernai.

I canali di gronda e discendenti saranno in rame.

Sono ammissibili logge con struttura in legno o mattone a vista con copertura uguale a quella del fabbricato, con profondità non superiore a 4 metri.

Sono ammissibili pensiline a sbalzo in legno o laterizio delle dimensioni massime di cm. 150 x 80 a protezione di porte e portoncini e pergolati con orditura orizzontale in legno addossati alle pareti (questo solo nel caso non siano previsti porticati e con le stesse limitazioni imposte a queste strutture).

Eventuali piani interrati o seminterrati potranno essere raggiungibili con rampe che non comportino rilevanti movimenti di terreno o la realizzazione di interrati posticci. Le pareti contro terra potranno essere realizzate in c.a. adeguatamente tinteggiate o rivestite, e/o muri a secco, con altezza limitata all'effettiva necessità di interrimento e con andamento degradante verso l'esterno.

### 36.10.2 Nuove pertinenze ed accessori agricoli.

Questi edifici saranno di norma ricavati al piano terra degli edifici d'abitazione o realizzati singolarmente su un solo piano fuori terra. Sono fattibili accessori che non rispettino queste indicazioni tipologiche ad esempio nei casi di forte pendenza del terreno o di particolari esigenze aziendali.

Le costruzioni realizzate singolarmente avranno pianta regolare e tetto a due falde.

Le costruzioni addossate al fabbricato principale potranno avere tetto ad una sola falda.

Le finiture esterne saranno o in mattoni faccia vista o ad intonaco a calce da concordate nei colori con il Servizio Edilizia Privata.

Per gli accessori agricoli di modeste dimensioni (fino a mq. 50) il tetto sarà con coppo tradizionale ed i cornicioni in mattoni mentre per le strutture più grandi si potranno utilizzare coperture con pannelli isolanti tipo simil-coppo in lamiera o altre strutture che si riterranno idonee, anche per il raggiungimento di requisiti termici ed acustici, da concordare preventivamente con il Servizio Edilizia Privata.

Le bucatore di finestre dovranno essere realizzate ad una altezza minima di mt. 1,50 rispetto al piano di calpestio (sia dello stillicidio che del piano).

Gli infissi esterni saranno di legno o in alternativa, previo accordo con il Servizio Edilizia Privata, in alluminio

verniciato o altro materiale idoneo.

I canali di gronda e discendenti saranno in rame o in lamiera verniciata.

#### 36.10.3 Costruzioni esistenti.

Gli interventi sugli edifici esistenti devono tendere alla salvaguardia dei valori storico-documentali e/o paesistico-ambientali presenti. Tale salvaguardia si esercita con la realizzazione di interventi che rispettino e valorizzino i caratteri tipologici, architettonici e costruttivi degli edifici. Particolare attenzione deve essere posta ai valori determinati dalle relazioni, formali e funzionale, tra i vari elementi (edificio principale, annessi, sistemazioni esterne e vegetazione circostante). Negli edifici che non presentano particolari valori gli interventi devono comunque tendere, agendo sui diversi fattori, al raggiungimento di una maggiore integrazione con il paesaggio circostante.

In dettaglio per le costruzioni esistenti che rientrano nelle tipologie rurali tradizionali (quelle realizzate fino agli anni '50/'60) ogni tipo di intervento attuabile, anche nel caso di ampliamenti, dovrà essere compatibile con le tipologie rurali tradizionali, in particolare in riferimento alla forma geometrica, alle scelte progettuali riguardanti la copertura, alle finiture esterne ed i materiali, tenendo conto delle innovazioni tecnologiche per impianti ed infissi. Si dovrà cercare, nei vari interventi, di mantenere le strutture lignee dei solai e del tetto e di mantenere e restaurare gli elementi tradizionali a vista (cornicioni, marcapiani, scale esterne, ecc.).

Per le costruzioni esistenti realizzate dopo tale periodo ed edificate in maniera avulsa rispetto le tipologie rurali tradizionali, si dovrà provvedere, nei limiti del fattibile, ad una riqualificazione generale del fabbricato nel caso lo stesso venga interessato da opere di manutenzione straordinaria, ristrutturazione o ampliamento.

Nel caso di ampliamenti di fabbricati con questa ultima tipologia, gli eventuali ampliamenti dovranno adeguarsi all'architettura dell'esistente.

In tutti i casi è possibile la completa demolizione e ricostruzione, anche con elementi di recupero, per miglioramento e/o adeguamento strutturale antisismico. La ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti capoversi del presente articolo, e comunque prevedendo interventi di valorizzazione della tipologia rurale.

#### 36.10.4 Norme generali

Nelle zone agricole ed in tutte le altre zone adiacenti (ZTO A, B, C, D, F) per il solo perimetro direttamente a confine con la zona agricola, è vietata la costruzione di muri di sostegno e contenimento eseguite con ogni tipologia o materiale.

Sono ammissibili muretti di recinzione e di contenimento con altezza massima di cm. 100, realizzati in c.a. rivestiti in tufo o mattoni faccia a vista e/o tinteggiati, ovvero realizzati con tipologie a secco. Solo per i muri destinati al contenimento negli ingressi in trincea dei piani interrati, sono applicabili le prescrizioni di cui all'ultimo capoverso del precedente art. 36.10.1.

Per contenere importanti dislivelli di terreno sono consigliate le terre armate, interventi di ingegneria naturalistica o la profilatura delle scarpate con terre inerbite fino a raggiungere una pendenza massima del 30 %.

Le aree esterne di pertinenza dei fabbricati, sia in progetto che esistenti, dovranno essere completamente permeabili all'acqua, sono esclusi gli stillicidi e le superfici strettamente necessarie per camminamenti o aree di sosta autoveicoli.

Art. 37 - Qualificazione del patrimonio edilizio rurale di valore artistico e/o storico documentario

37.01II Piano in conformità agli indirizzi e direttive della pianificazione paesistico-ambientale regionale (art. 40 del PPAR e dell'art. della LR n. 13/90) ha effettuato il censimento del patrimonio edilizio rurale e quello di particolare valore architettonico e/o storico-documentario mostrato nella Tav. 3.

37.02L'Amministrazione Comunale può provvedere alla integrazione e al classamento degli edifici e dei manufatti non censiti ma ritenuti meritevoli di conservazione in sede di più specifica e dettagliata valutazione. Può anche provvedere alla formulazione di specifici Piani attuativi (piani particolareggiati, piani di Recupero, e simili) avente per oggetto i manufatti extraurbani ed urbani di particolare valore artistico e/o storico-documentario.

37.03I fabbricati e manufatti extraurbani sono stati oggetto di valutazione di natura morfologica, tipologica e costruttiva e a fini normativi sono stati classificati in due insiemi A e B. La disciplina degli interventi è la medesima dell'articolo 38 (tav. 3).

## Art. 38 - Fabbricati colonici

38.01I fabbricati colonici censiti (tav. 3.0.0) sono stati suddivisi in due classi a seconda del loro valore:

### 38.02Classe A - Fabbricati rurali di rilevante valore

Comprende i fabbricati colonici di particolare valore architettonico, tipologico e storico-documentario e in condizioni di conservazione della struttura originaria tipologica e costruttiva tali da consentirne il recupero e/o il mantenimento alla originaria configurazione.

38.03 Per gli edifici della Classe A sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo così come definiti nell'art. 3, D. Lgs. n. 301, del 27.12.02; la stessa prescrizione va estesa a quegli accessori costituenti - anche se distaccati - insieme unitario con il fabbricato residenziale sotto gli aspetti tipologici e costruttivi.

Solo in caso di accertata e comprovata non conformità strutturale dell'immobile rurale alle vigenti normative antisismiche, potrà essere previsto un intervento di demolizione con fedele ricostruzione del fabbricato al fine di consentirne il recupero e/o il mantenimento dell'originaria configurazione. L'intervento sarà consentito esclusivamente nel caso di accertata consistenza volumetrica ed area di sedime, con progettazione volta al completo recupero e riproposizione delle peculiarità architettoniche dell'immobile oggetto di intervento.

Il Piano, al fine di evitare la compromissione ambientale e visiva dei fabbricati censiti individua un ambito determinato dalla misura di ml 50,00 a partire dal sedime del fabbricato all'interno del quale non sono consentite nuove costruzioni; l'eventuale realizzazione delle costruzioni accessorie ammesse dalla normativa agricola dovrà essere effettuata con tipologie e materiali tradizionali e non potrà avvenire a meno di m. 50,00 dal fabbricato individuato.

### 38.04 Classe B - Fabbricati rurali di valore ambientale

Comprende i fabbricati che, pur non presentando rilevanti caratteristiche sotto il profilo architettonico e/o tipologico, costituiscono testimonianza del patrimonio edilizio rurale tradizionale da salvaguardare sia per la integrità del manufatto (assenza di sostanziali manomissioni tipologiche e/o costruttive) sia per lo stato di conservazione dell'ambito circostante (assenza di rilevanti alterazioni dell'ambiente con nuove costruzioni non conformi).

38.05Per gli edifici della Classe B, sono ammessi gli interventi di Mo, Ms, R, Re, D, Nc nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali e caratteristici, nonché, qualora consentito dalla normativa della zona e nei limiti della stessa, eventuali ricomposizioni e/o integrazioni volumetriche finalizzate al raggiungimento di un adeguato livello di comfort abitativo.

Qualora l'intorno del bene individuato non risulti assoggettato a normativa di tutela, eventuali fabbricati residenziali ammessi non possono essere realizzati a meno di m. 20,00 dal fabbricato censito.

Nuove costruzioni accessorie qualora ammesse, debbono essere realizzate a non meno di m. 20,00 dal fabbricato residenziale individuato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 1**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Relativamente all'immobile in esame sono state riscontrate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 111 del 26.07.1996;
- Concessione Edilizia n. 9/1997 del 27.03.1997 per cambio di destinazione d'uso da magazzino agricolo a civile abitazione;
- Concessione Edilizia in Variante prot. n. 8766 del 15.06.1999 (variante alle C.E. 9/1997);
- DIA in Variante prot. n. 10460 del 19.07.1999 (variante alla C.E. 8766 del 15.06.1999)
- Comunicazine di fine lavori del 24.11.1999
- Abitabilità prot. n. 16651 del 26.11.1999

- Concessione Edilizia n. 8 del 14.01.2003 per ristrutturazione e ampliamento;
- DIA in Variante prot. n. 8243 del 04.07.2005 (variante alla C.E. n. 8 del 14.01.2003);
- Comunicazine di fine lavori del 28.06.2007;
- Agibilità prot. n. 7498 del 06.07.2007;
- DIA prot. n. 1301 del 06.12.2007 per realizzazione di un pergolato in legno.



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



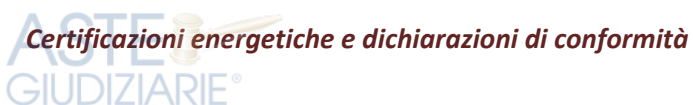
A seguito del sopralluogo effettuato e dalla comparazione degli elaborati tecnici con lo stato dei luoghi, è stato possibile riscontrare la completa corrispondenza tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 1**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Relativamente all'immobile in esame sono state riscontrate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 111 del 26.07.1996;
- Concessione Edilizia n. 9/1997 del 27.03.1997 per cambio di destinazione d'uso da magazzino agricolo a civile abitazione;
- Concessione Edilizia in Variante prot. n. 8766 del 15.06.1999 (variante alle C.E. 9/1997);
- DIA in Variante prot. n. 10460 del 19.07.1999 (variante alla C.E. 8766 del 15.06.1999)
- Comunicazine di fine lavori del 24.11.1999
- Abitabilità prot. n. 16651 del 26.11.1999
- Concessione Edilizia n. 8 del 14.01.2003 per ristrutturazione e ampliamento;
- DIA in Variante prot. n. 8243 del 04.07.2005 (variante alla C.E. n. 8 del 14.01.2003);
- Comunicazine di fine lavori del 28.06.2007;
- Agibilità prot. n. 7498 del 06.07.2007;
- DIA prot. n. 1301 del 06.12.2007 per realizzazione di un pergolato in legno.



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.





A seguito del sopralluogo effettuato e dalla comparazione degli elaborati tecnici con lo stato dei luoghi, è stato possibile riscontrare delle difformità.

In particolare si è individuata la realizzazione di un vano al di sotto della scala di collegamento con il piano primo e di una porta comunicante con un'altra unità immobiliare.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FILOTTRANO (AN) - VIA PONTE MUSONE N. 1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1

L'immobile oggetto della presente procedura consiste in un appartamento di civile abitazione, sito in Via Ponte Musone n. 1 nel Comune di Filottrano (AN). Esso ricade in una zona periferica del Comune in esame e l'area è costituita principalmente da edifici ad uso abitativo ma comprende anche immobili ad uso industriale, artigianale e terziario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 164, Sub. 4, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 50.595,20

L'immobile in esame consiste in un appartamento di civile abitazione situato in Via Ponte Musone n. 1 - Filottrano (AN). L'edificio è individuato al catasto fabbricati del Comune di Filottrano al Fg. 14 Mapp. 164 Sub. 4, Categoria A/3.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà di 1/1.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzione della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Dall'analisi di mercato effettuata emerge che, per immobili simili a quello in esame, il parametro unitario di valutazione oscilla indicativamente tra i 400,00 €/m<sup>2</sup> e i 550,00 €/m<sup>2</sup>.

Considerate le attuali condizioni dell'immobile e le caratteristiche del lotto, in particolare riferimento alle servitù presenti, si ritiene corretto individuare un parametro unitario di valutazione pari a 320,00 €/m<sup>2</sup>.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1

L'immobile oggetto della presente procedura consiste in un garage, sito in Via Ponte Musone n. 1 nel Comune di Filottrano (AN). Esso ricade in una zona periferica del Comune in esame e l'area è costituita principalmente da edifici ad uso abitativo ma comprende anche immobili ad uso industriale, artigianale e terziario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 164, Sub. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 7.808,00

L'immobile in esame consiste in un garage sito in Via Ponte Musone n. 1 - Filottrano (AN). L'edificio è individuato al catasto fabbricati del Comune di Filottrano al Fg. 14 Mapp. 164 Sub. 5, Categoria C/6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà di 1/1.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza

all'esame di alcune documentazione ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzione della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Dall'analisi di mercato effettuata emerge che, per immobili simili a quello in esame, il parametro unitario di valutazione oscilla indicativamente tra i 200,00 €/m<sup>2</sup> e i 350,00 €/m<sup>2</sup>.

Considerate le attuali condizioni dell'immobile e le caratteristiche del lotto, in particolare riferimento alle servitù presenti, si ritiene corretto individuare un parametro unitario di valutazione pari a 160,00 €/m<sup>2</sup>.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1	158,11 mq	320,00 €/mq	€ 50.595,20	100,00%	€ 50.595,20
<b>Bene N° 2</b> - Garage Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1	48,80 mq	160,00 €/mq	€ 7.808,00	100,00%	€ 7.808,00
				Valore di stima:	€ 58.403,20



Valore di stima: € 58.403,20



### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, comprensiva di sanzioni e oneri fiscali.	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 53.403,20**

L'appartamento necessita di aggiornamento catastale con inserimento della pergola.

Il garage necessita di regolarizzazione urbanistica e catastale per sanare difformità interne.

Si stima un costo pari ad € 5.000,00 comprensivo delle sanzioni da versare per la regolarizzazione degli immobili e di oneri fiscali.





Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, li 30/09/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Pierdica Luigi



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1

L'immobile oggetto della presente procedura consiste in un appartamento di civile abitazione, sito in Via Ponte Musone n. 1 nel Comune di Filottrano (AN). Esso ricade in una zona periferica del Comune in esame e l'area è costituita principalmente da edifici ad uso abitativo ma comprende anche immobili ad uso industriale, artigianale e terziario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 164, Sub. 4, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica che regola la zona in esame è quella indicata nel PRG del Comune di Filottrano, con le Norme Tecniche di Attuazione del 29.11.2023 (variante al PRG). L'immobile in esame ricade nella Zona Territoriale Omogenea "E1", zone agricole di rilevante interesse paesistico-ambientale, le cui prescrizioni specifiche sono regolate dagli articoli 36,37 e 38 delle NTA del medesimo Comune. Art. 36 - Le zone della ZTO E 36.01 Parti del territorio destinate alle attività produttive agro-silvo-pastorali, soggette al ripristino degli equilibri ecologici, paesaggistici, ambientali e frequentate per usi ricreativi non agonistici ivi comprese le destinazioni complementari previste dalla L.R. 13/1990 quali: -opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zona agricola (strade, parcheggi, impianti tecnologici di pubblico interesse, dighe, viadotti, ponti, gallerie, aviosuperfici, eliosuperfici ecc.) -opere espressamente consentite dalla legislazione vigente (attività estrattiva, impianti tecnologici associati o correlati a detta attività, impianti di produzione di energia alternativa: eolica, termogenerazione, fotovoltaico, solare ed idrica) -gli insediamenti di industrie nocive (prima e seconda classe) e gli allevamenti industriali, limitatamente alle zone E2 ed E3, gli insediamenti di industrie nocive (seconda classe) nelle zone E1. 36.02 La Zona è destinata esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle attività produttive connesse. Superficie stimata 95% del territorio comunale: kmq 70,25 x 95% = 66,74 kmq. Le superfici di riferimento per l'applicazione dei parametri urbanistici sono precisate: ?per le abitazioni coloniche in ragione del 10% del territorio agricolo, interpiano 3,30 ml, indice fondiario IF 0,03 mc/mq; ?per il recupero degli edifici esistenti destinati alla civile abitazione 2% del territorio agricolo, interpiano 3,30 ml, IT 0,25; IF 0,30 mc/mq; ?per gli edifici esistenti o da realizzare destinati all'attività produttiva 88% del territorio agricolo, interpiano 4,5 ml, IT 0,25; IF fino a 0,50 mc/mq. 36.03 Funzioni territoriali, Usi e limiti quantitativi delle ZTO: Funzioni Territoriali ZTO E e usi delle Zone Urbanistiche della ZTO E: Abitazione agricola 0-10% Sul max G (1) Abitazione civile 0-2% Sul, max G (3) solo in caso di recupero Funzioni Territoriali ZTO E e usi delle Zone Urbanistiche della ZTO E: dell'esistente PRODUTTIVA AGRICOLA 88% SUL, minimo G (2) ; P (1/7); Q (1/4); R (1/4). DISTRIBUTIVA Quota parte Sul produttiva Agricola H (5). Prodotti dell'azienda PRODUTTIVA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE Quota parte Sul produttiva Agricola L (1). Lavorazione dei soli prodotti dell'azienda. Altre lavorazioni solo in caso di recupero dell'esistente e non inquinanti INFRASTRUTTURE Agricole Nelle quantità necessarie, corrispondenti agli usi e alle Sul, previste nella Zto O (1, 3, 6) TERZIARIA 0% DI SERVIZIO 0% INFRASTRUTTURE 0% / 36.04 II PIANO, in relazione alla specificità delle situazioni paesistico-ambientali ed alla diversa funzione assegnata alle parti del territorio agricolo, individua le seguenti zone e la relativa disciplina: E1 - Zone agricole di rilevante interesse paesistico-ambientale Riguardano le parti del territorio agricolo nelle quali la densità, la frequenza e la qualità degli elementi naturali e storico-culturali identificabili sulla base degli indirizzi e dei metodi di analisi del paesaggio contenuti nel PPAR (morfologia del territorio, vegetazione, elementi del patrimonio storico-culturale) determinano valori elevati ed equilibrati del territorio da salvaguardare tramite azioni coordinate e conservative dei caratteri presenti. Il Piano, nelle aree edificabili esterne ai perimetri di inedificabilità precisati nella Tavola 0.0.0 pone limitazioni agli interventi edificatori ed alla modificazione delle caratteristiche paesistiche e ambientali. E2 - Zone

agricole di interesse paesistico Riguardano le parti del territorio agricolo nelle quali la densità, la frequenza e la qualità degli elementi naturali e storico culturali identificabili sulla base degli indirizzi e dei metodi di analisi del paesaggio contenuti nel PPAR (morfologia del territorio, vegetazione, elementi del patrimonio storico-culturale) in relazione diretta con consistenti parti dell'insediamento urbano evidenziano valori paesaggisticamente disomogenei del territorio. Il Piano, all'esterno dei perimetri di inedificabilità precisati nella Tavola 0.0.0, riconosce l'ammissibilità di trasformazioni dell'insediamento, migliorative dei rapporti visuali ed insediativi esistenti, compatibili con gli elementi paesistico ambientali del contesto. E3 - Zone agricole normali Riguardano le parti del territorio agricolo nelle quali la densità, la frequenza e la qualità degli elementi naturali e storico culturali identificabili sulla base degli indirizzi e dei metodi di analisi del paesaggio contenuti nel PPAR (morfologia del territorio, vegetazione, elementi del patrimonio storico-culturale) determinano valori non elevati ma equilibrati del territorio da salvaguardare e potenziare tramite le azioni ordinarie di trasformazione delle aree esterne ai perimetri di inedificabilità precisati nella Tavola 0.0.0.

36.05 Elenco e definizione degli elementi oggetto di disciplina nella ZTO E ? Beni storico-culturali ? Edifici esistenti ? Edifici d'abitazione della famiglia coltivatrice dell'imprenditore agricolo, su fondi privi d'abitazione o con abitazione insufficiente e/o non più idonea sotto i profili igienico e funzionale. ? Pertinenze, costruzioni accessorie ed impianti necessari per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi ed antiparassitari, ricoveri per bestiame e quanto altro eventualmente necessario per una razionale conduzione del fondo. ? Edifici agro industriali adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli ? Edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale, ? Silos e serbatoi ? Serre del tipo prefabbricato o eseguite in opera stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente a colture specializzate. Agli effetti delle presenti norme le serre mobili o altri sistemi di copertura stagionale, effettivamente impiantati e rimossi secondo il ciclo culturale, non sono considerate costruzioni. ? Laghi di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica ? Campi coltivati e patrimonio botanico-vegetazionale ? Infrastrutture agricole

36.06 La distanza dalle strade pubbliche di nuovi manufatti ed edifici, la cui costruzione è ammessa dalle presenti norme, deve rispettare la distanza minima di ml 20,00.

36.07 Gli edifici già agricoli e non più tali, utilizzati per la residenza civile o attività compatibili con la residenza e i caratteri agricoli delle zone circostanti, debbono avere un'area di pertinenza corrispondente a  $IF = 0,30 \text{ mc/mq}$  o inferiore.

36.08 Gli edifici di tipo agro-industriale, gli edifici e gli impianti per gli allevamenti zootecnici di tipo industriale, i silos e i serbatoi agricoli, le serre devono avere un indice territoriale  $IT = 0,50 \text{ mc/mq}$  o inferiore.

36.09.1 Modalità di attuazione ? Diretta previa compatibilità paesistico ambientale (art 49) nelle zone E1 - E2. ? Diretta nella zona E3.

36.09.2 Beni storico culturali Per le zone E1 - E2 - E3. ? La tutela delle aree di pertinenza dei beni storico-culturali deve essere assicurata, prioritariamente, mediante la conservazione ed il ripristino ambientale delle aree relative, e/o attraverso un accurato controllo dei necessari ed opportuni interventi di trasformazione relativi ai territori suddetti. ? E' vietata la demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono bene culturale ai sensi dell'art. 15 punti 3-5 individuati sulla base della cartografia IGM 1912.95, salvo verifica puntuale del bene, del suo attuale carattere extraurbano e della sua persistenza.

36.09.3 Edifici esistenti Per le zone E1 - E2 - E3. ? Nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere conservate e valorizzate le peculiarità ove queste assumano aspetti qualificanti (recinzioni, pavimentazioni, vegetazione, ecc.). La vegetazione esistente deve essere conservata ed eventuali abbattimenti, consentiti nel rispetto della L.R. n. 7/1985 e successive integrazioni e modificazioni, devono essere associati, in tutti i casi in cui sia opportuno e possibile, con interventi compensativi di piantumazione. Gli interventi, di sistemazione e/o di nuova realizzazione, delle aree di pertinenza devono comunque tendere, agendo sui diversi fattori, a renderle adeguate agli edifici e coerenti con il paesaggio circostante. Essi devono altresì contribuire alla integrazione dei nuovi edifici nel contesto, particolarmente nei casi in cui sia necessario un'opera di mascheramento. ? Gli interventi sugli edifici esistenti devono tendere alla salvaguardia dei valori storico-documentali e/o paesistico-ambientali presenti. Tale salvaguardia si esercita con la realizzazione di interventi che rispettino e valorizzino i caratteri tipologici, architettonici e costruttivi degli edifici. Particolare attenzione deve essere posta ai valori determinati dalle relazioni, formali e



funzionale, tra i vari elementi (edificio principale, annessi, sistemazioni esterne e vegetazione circostante). Negli edifici che non presentano particolari valori gli interventi devono comunque tendere, agendo sui diversi fattori, al raggiungimento di una maggiore integrazione con il paesaggio circostante. ?Sono consentiti gli interventi di: Mo-Manutenzione ordinaria salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38. Ms-manutenzione straordinaria salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38. R-restauro salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38. Rc-risanamento conservativo salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38. Re-Ristrutturazione edilizia, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38. D-demolizione salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38. Ds-Distanza dalle strade: esistente salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38. Dc-Distanza dai confini: esistente salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38. De-Distanza tra gli edifici: esistente salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38. H max-Altezza massima misurata a valle nei terreni in declivio: esistente, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38. Nella zona E1 sono consentiti gli interventi di A (Nc) ampliamento e/o sopraelevazione (Se) non maggiore del 20% del Ve (volume esistente) fino ad un max di mc 200 e nel rispetto di mc/mq 0,03 fatte salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38. Nella zona E2 sono consentiti gli interventi di A (Nc) ampliamento e/o sopraelevazione (Se) fino ad un massimo di mc 1000 (comprensivi del volume esistente) nel rispetto di mc/mq 0,03 e fatte salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38. Nella zona E3 sono consentiti gli interventi di A (Ne) ampliamento e/o sopraelevazione (Se) fino ad un massimo di mc 1000 (comprensivi del volume esistente) nel rispetto di mc/mq 0,03 e fatte salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38. 36.09.4 Nuovi edifici Per le zone E1 - E2 - E3 ?La qualità dei nuovi interventi deve essere garantita evitando atteggiamenti di mimetico od elementi di contrasto incontrollato, basandosi piuttosto sullo studio attento della distribuzione planimetrica ed altimetrica, sulla accurata verifica dei rapporti visuali e formali, sul controllo delle altezze dei fabbricati, dei profili, delle coperture, dei materiali, dei colori e dei dettagli. ?Gli edifici di nuova realizzazione devono avere caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive tali da renderli coerenti con le caratteristiche dell'insediamento in cui sono inseriti e con il paesaggio circostante. Nella progettazione particolare attenzione deve essere posta sia nella collocazione del nuovo edificio, valutando il sito ed il posizionamento dell'edificio, sia nella sistemazione dell'area di pertinenza. I nuovi edifici devono sorgere, preferibilmente, lungo le strade esistenti e in prossimità di altri edifici isolati o di gruppi. ?La realizzazione di qualsiasi manufatto dovrà valutare la compatibilità della struttura stessa con la vegetazione circostante, al fine di non alterare l'equilibrio dell'ecosistema e il rapporto della risorsa botanico-vegetazionale con il paesaggio; a tal fine si prescrive di lasciare sempre una fascia di rispetto da valutare caso per caso attorno a ciascun elemento "diffuso" per garantire un mantenimento delle condizioni stazionali preesistenti. ?Le opere di contenimento e/o di sostegno possono essere realizzate solo nei casi in cui siano strettamente necessarie e, comunque, devono essere esclusivamente utilizzati tipi e tecniche che ne garantiscano un migliore inserimento nel paesaggio, quali terre armate e sostegni in tufo (in questo ultimo caso limitati ad 1,00 mt di altezza) o con l'utilizzo di tecniche di ingegneria biologica. ?Esternamente alle aree inedificabili (art. 1), sono consentiti interventi di nuova edificazione (Nc) nel rispetto dei seguenti parametri. 36.09.5 Nuovi edifici d'abitazione Per le zone E1 - E2 - E3 ?Parametri per l'edificazione: If) (indice di utilizzazione fondiaria)0,03 mc/mq (con il limite max di mc 1000) Ds (distanze dalle strade) ml 20,00 Dc (distanza dai confini) = ml 20,00 De (distanze tra gli edifici della stessa azienda)ml 10,00 H max (altezza massima misurata a valle nei terreni in declivio) ml 7,50 ?L'indice IF) comprende il volume delle costruzioni accessorie e delle pertinenze costituenti corpo unico con l'edificio abitazione o realizzate a distanza inferiore a 10,00 ml da questo ?Nella zona E1 ed E2 la Nc (nuova edificazione agricola di edifici d'abitazione) può avvenire solo su fondi con superficie uguale o maggiore di 30.000 mq. privi di edificio colonico. ?Alloggi nell'ambito della volumetria ammessa: l'edificio di abitazione può essere suddiviso in più unità abitative in relazione ai nuclei componenti la famiglia coltivatrice. ?In tutte le zone E1, E2 ed E3 è possibile la ricostruzione degli edifici demoliti (D) nel rispetto della consistenza accertata conservando volumi e superficie utile lorda. 36.09.6 Pertinenze ed accessori agricoli Norma

comune alle zone E1 - E2 - E3 If- Indice di utilizzazione fondiaria mc/mq 0,03 Ds- Distanza dalle strade ml 20,00 Dc- Distanza dai confini= 20,00 De- Distanza tra gli edifici della stessa azienda=10,00 H max = ml 4,50 mentre l'altezza massima misurata a valle nei terreni in declivio e' pari a ml 5,50 Sc- Superficie coperta max 200 mq. salvo maggiori esigenze documentate nel piano o programma aziendale di cui al comma 1 dell'art. 12 della L.R.13/90. Pn- Piani dell'edificio 1 Nella zona E1 è ammessa l'edificazione (Nc) di accessori e pertinenze solo su fondi privi di adeguati tali accessori e nel rispetto dell'art. 8 della LR. 13/90. 36.09.7 Edifici di tipo agro-industriale (per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli) Per le zone E1, E2 non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici di tipo agro-industriale; è invece ammesso l'ampliamento degli edifici di tipo agro-industriale per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli per una quantità inferiore al 10% della Sc e nel limite di mc/mq 0,30. L'altezza delle parti ampliate non può essere superiore a ml 4,50. In sede di verifica di compatibilità ambientale, al solo fine di migliorare le condizioni paesistiche ed ambientali dei luoghi, è possibile prefigurare anche eventuali interventi di demolizione e ricostruzione, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli art. 37, 38. Per la zona E3 sono ammessi nuovi edifici di tipo agro-industriali con i seguenti indici: If- Indice di utilizzazione fondiaria mc/mq 0,30 Ds- Distanza dalle strade ml 20,00 Dc- Distanza dai confini= 20,00 De- Distanza dalle abitazioni dell'azienda= 10,00 H max- Altezza massima ml 4,50 Df- Distanza tra pareti finestrate ml 10,00 36.09.8 Edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale Per le zone E1 - E2 - E3 Sono considerati allevamenti zootecnici di tipo industriale quelli la cui consistenza supera il rapporto peso/superficie stabilito dalla L. 319/76. Gli edifici dovranno essere protetti da recinzione e da adeguata vegetazione arborea ed arbustiva disposta su una superficie non inferiore a cinque (5) volte la superficie coperta. Gli allevamenti di tipo industriale dovranno distare dal perimetro delle ZTO A, B, C, D, F ml 500; ml 1000 nel caso di allevamenti di suini. Il numero dei piani Pn = 1. In zona E1, E2 non è ammessa la realizzazione di edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale; l'ampliamento degli esistenti edifici ed impianti è ammesso per una quantità inferiore al 10% Sc. e nel limite di mc/mq 0,50. Ds - Distanza dalle strade 30,00 Dc - Distanza dai confini 50,00 De- Distanza dalla abitazione più vicina non dell'azienda 150,00 H max- Altezza massima misurata a valle nei terreni in declivio 4,50 In sede di verifica di compatibilità ambientale, al solo fine di migliorare le condizioni paesistiche ed ambientali dei luoghi, è possibile prefigurare anche eventuali interventi di demolizione e ricostruzione, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38. Nella zona E3: If - Indice di utilizzazione fondiaria mc/mq 0,50 Ds - Distanza dalle strade 20,00 Dc- Distanza dai confini 40,00 De- Distanza dalla abitazione più vicina non dell'azienda 100,00 H max- Altezza massima misurata a valle nei terreni in declivio 4,50 36.09.9 Silos e serbatoi di altezza massima pari a ml 12,00 In zona E1, E2 ammessi solo previa ristrutturazione degli edifici esistenti e nel rispetto dell'indice fondiario IF = 0,30. In zona E3: If- Indice di utilizzazione fondiaria mc/mq 0,30 Ds- Distanza dalle strade ml 20,00 Dc- Distanza dai confini ml 20,00 De- Distanza tra gli edifici dell'azienda ml 10,00 H max- Altezza massima ml 12,00 Df- Distanza da pareti finestrate ml 10,00 36.09.10 Serre Nelle zone E2, E3 le serre sono ammesse sulla base dei seguenti parametri: If - Indice di utilizzazione fondiaria mc/mq 0,5 Ds- Distanza dalle strade ml 20,00 Dc- Distanza dai confini ml 5,00 De- Distanza tra gli edifici della stessa azienda ml 5,00 H max- Altezza massima ml 4,50 In zona E1 non sono ammesse serre per nuove attività. Per l'ampliamento di attività esistenti valgono i parametri previsti per le zone E2 ed E3. 36.09.11 Lagoni di accumulo liquami Nelle zone E2, E3 i lagoni dovranno essere protetti da recinzione e da adeguata vegetazione arborea ed arbustiva disposta su una superficie non inferiore a cinque (5) quella d'intervento Ds- Distanza dalle strade 100 Dc- Distanza dai confini 100 De- Distanza dalle abitazioni 100 In zona E1 non sono ammessi lagoni d'accumulo liquami mentre sono ammessi i laghetti ad uso irriguo. 36.09.12 Pratiche agricole e patrimonio botanico-vegetazionale Per le zone E1 - E2 - E3 ?Le pratiche agricole devono essere coerenti con l'assetto geologico, geomorfologico ed idrogeologico del territorio e con le sue caratteristiche ambientali e naturalistiche ed essere accompagnate, qualora esitano condizioni di pericolosità, da opere di difesa idraulico-agraria. ?Sono consentiti gli interventi di riqualificazione delle formazioni vegetali lineari (siepi e filari poderali e interpoderali) mediante rinfoltimenti, reintroduzioni, manutenzioni curative e selettive. ?Gli interventi

di rinaturalizzazione del paesaggio agrario ottenuti attraverso l'impianto di siepi e fasce boscate o il recupero di essenze arboree ed arbustive già esistenti, debbono attingere a degli elenchi di specie arboree ed arbustive consigliate, elenchi stilati con lo scopo di preservare l'integrità floristica tipica del territorio. Nelle singole realizzazioni la scelta di specie da impiantare, il numero, la consociazione e le modalità di piantumazione saranno subordinate ad indagini ecologiche e microclimatiche svolte in relazione al sito di impianto. ?Le superfici delle aree attualmente boscate devono essere conservate, non possono essere ridotte di superficie, pertanto ne è vietata la sostituzione con altre colture. ?Le normali pratiche silvicolture devono essere rispondenti a criteri naturalistici, quali: il divieto di taglio a raso nei boschi di alto fusto, favorire le specie spontanee nei boschi di alto fusto, promuovere iniziative per la conversione ad alto fusto del ceduo trentennale. ?Nella fascia contigua di 4,00 m, a partire dal margine delle sponde o dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua, è vietata qualunque forma di aratura e di dissodamento del terreno. ?E' vietata l'aratura nell'area di insidenza della chioma di alberi (sia isolati che a gruppi, che in filari). ?E' vietata l'aratura di profondità superiore a 0,50 m nella fascia contigua di: -10,00 m, a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua; -5,00 m, a partire dal margine della vegetazione riparia esistente e della vegetazione presente ai bordi delle scarpate. ?Le specie floristiche rare, compresi gli ambienti di particolare interesse biologico e naturalistico, nonché le associazioni vegetali alle quali danno ricetto, devono essere conservati. ?Nella realizzazione di interventi di mitigazione di situazioni di degrado e/o alterazione del contesto territoriale mediante l'uso di schermature arboree e/o arbustive, devono essere utilizzate specie autoctone e della specifica fascia bioclimatica. ?E' vietato l'abbattimento, la distruzione e il danneggiamento di tutte le specie vegetali, arbustive e di alto fusto. Sono comunque ammessi gli interventi di ordinaria manutenzione e l'abbattimento della vegetazione infestante, secca e/o malata, e l'abbattimento delle piante di tipo produttivo. ?Sono vietate le potature drastiche e la capitozzatura dei tronchi, salvo per le specie tradizionalmente allevate a "testa di salice" (salici, aceri campestri, gelsi). ?E' vietato il danneggiamento della rinnovazione di specie autoctone all'interno del perimetro dei boschetti residui di latifoglie e nelle formazioni ripariali. ?E' vietata qualunque variazione colturale sulle aree a pascolo localizzate su versanti con pendenze superiori al 30%. Per le zone E1, E2: ?L'assetto colturale ed insediativo attuale (suddivisione dei campi, presenza di boschi, macchie arboree, aree incolte, alberature isolate e sparse, reticolo dei fossi minori) deve essere conservato. ?La realizzazione di verde ornamentale nelle pertinenze coloniche deve essere regolamentato attraverso la costituzione di elenchi prescrittivi che impediscano l'utilizzo di specie esotiche e non particolarmente consone all'ambiente circostante. ?E' vietato il dissodamento dei pascoli ed il cambio di coltura, fatti salvi gli interventi di rimboschimento con criteri naturalistici. ?E' vietato l'allevamento zootecnico di tipo intensivo. ?E' vietata la realizzazione di recinzioni, fatte salve quelle temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorale e quelle delle aree di pertinenza degli edifici. ?È vietato l'impiego di specie arboree ed arbustive non autoctone nella realizzazione di siepi di recinzione, giardini, viali alberati.

36.09.13 Infrastrutture agricole Per le zone E1 - E2 - E3. ?La realizzazione di strade e di impianti tecnologici fuori terra, e/o rilevanti modifiche di quelle esistenti è ammessa se compatibile con l'attuale configurazione paesistico-ambientale del territorio. ?E' possibile, una volta accertata la compatibilità paesistica, l'allestimento di impianti, tracciati e percorsi per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati. ?Devono essere attuate la salvaguardia, la qualificazione e la valorizzazione delle visuali panoramiche percepite dai luoghi di osservazione puntuali e lineari. Per le zone E1, E2: ?Eventuali modifiche al sistema delle strade poderali, interpoderali e dei sentieri esistenti è subordinato ad una valutazione di compatibilità ambientale. Per la zona E1: ?Il sistema delle strade rurali esistenti, con i relativi tracciati, dimensioni, pavimentazioni ed arredi particolari, ove possibile, deve essere conservato. Eventuali adeguamenti sono consentiti nei casi in cui si giustificano ai fini della sicurezza della circolazione.

36.09.14 Difesa del suolo Per le zone E1 - E2 - E3. ?Nelle zone interessate da pericolosità e rischi geologici devono essere evitati gli interventi (edificazione, realizzazione di infrastrutture. ecc.) che possano alterare le condizioni di equilibrio esistenti. ?Nelle zone interessate da pericolosità e rischi geologici devono essere, altresì, previsti interventi di sistemazione, bonifica e consolidamento, regimazione delle acque superficiali e sotterranee volti alla riduzione delle pericolosità e dei rischi

geologici. ?Devono essere evitati gli interventi, di qualsiasi natura, che possano alterare i caratteri geologici, geomorfologici e idrogeologici del territorio. Qualora essi siano necessari per la riduzione delle pericolosità e dei rischi geologici, devono essere adottate le tecniche più appropriate per la conservazione delle caratteristiche ambientali e naturalistiche esistenti. ?Sono vietati interventi di qualsiasi natura che siano di impedimento al deflusso delle acque. ?Sono vietati gli scarichi solidi e liquidi all'interno delle zone umide. ?È vietata l'edificazione sui versanti con pendenza uguale o superiore al 30%. Per le zone E1 - E2. ?Gli interventi, di qualsiasi natura, che possano alterare i caratteri geologici, geomorfologici e idrogeologici del territorio, devono essere compatibili con l'attuale configurazione paesistico-ambientale del territorio.

36.10 Tipologie rurali Tutti gli interventi edificatori da realizzare nelle ZTO E dovranno rispettare, oltre le norme contenute nelle presenti N.T.A., le seguenti tipologie costruttive:

36.10.1 Nuovi edifici d'abitazione. I nuovi edifici d'abitazione colonica saranno realizzati di norma su due piani (il piano terra ad accessori ed annessi, il piano primo ad abitazione colonica). In casi particolari, ad esempio la presenza sul fondo di adeguati accessori o l'esigua capacità edificatoria del terreno o la scelta progettuale di separare completamente l'abitazione dai locali produttivi, potranno essere realizzati su un solo piano ed eventualmente con aggiunta di piano seminterrato o interrato. Il piano sottotetto a soffitta potrà essere praticabile ma senza i requisiti di abitabilità. La pianta degli edifici dovrà essere regolare, il tetto a falde regolari con esclusione della tipologia a padiglione. Le finiture esterne saranno o in mattoni faccia vista o ad intonaco a calce da concordate nei colori con il Servizio Edilizia Privata. La copertura del tetto sarà con coppo tradizionale ed i cornicioni in mattoni faccia vista; i marcapiani saranno in mattoni faccia vista. Gli stillicidi saranno in mattoni o in pietra locale. Tutti gli infissi interni ed esterni saranno in legno; per le persiane potranno essere utilizzati in alternativa infissi in alluminio verniciato o in PVC da concordare preventivamente nei colori e tipologia con il Servizio Edilizia Privata. Sono ammissibili scale esterne in muratura, di tipologia tradizionale, per accedere al piano primo anche dotate di loggia. Non sono ammissibili aggetti e superfetazioni, balconi e terrazzi a parete o a tetto di alcun tipo. Sono ammessi terrazzi incassati, anche in copertura. Non sono ammissibili logge o porticati se non al piano terra, dove è possibile la realizzazione anche con sviluppo su più lati. Non sono ammissibili lucernai. I canali di gronda e discendenti saranno in rame. Sono ammissibili logge con struttura in legno o mattone a vista con copertura uguale a quella del fabbricato, con profondità non superiore a 4 metri. Sono ammissibili pensiline a sbalzo in legno o laterizio delle dimensioni massime di cm. 150 x 80 a protezione di porte e portoncini e pergolati con orditura orizzontale in legno addossati alle pareti (questo solo nel caso non siano previsti porticati e con le stesse limitazioni imposte a queste strutture). Eventuali piani interrati o seminterrati potranno essere raggiungibili con rampe che non comportino rilevanti movimenti di terreno o la realizzazione di interrati posticci. Le pareti contro terra potranno essere realizzate in c.a. adeguatamente tinteggiate o rivestite, e/o muri a secco, con altezza limitata all'effettiva necessità di interramento e con andamento degradante verso l'esterno.

36.10.2 Nuove pertinenze ed accessori agricoli. Questi edifici saranno di norma ricavati al piano terra degli edifici d'abitazione o realizzati singolarmente su un solo piano fuori terra. Sono fattibili accessori che non rispettino queste indicazioni tipologiche ad esempio nei casi di forte pendenza del terreno o di particolari esigenze aziendali. Le costruzioni realizzate singolarmente avranno pianta regolare e tetto a due falde. Le costruzioni addossate al fabbricato principale potranno avere tetto ad una sola falda. Le finiture esterne saranno o in mattoni faccia vista o ad intonaco a calce da concordate nei colori con il Servizio Edilizia Privata. Per gli accessori agricoli di modeste dimensioni (fino a mq. 50) il tetto sarà con coppo tradizionale ed i cornicioni in mattoni mentre per le strutture più grandi si potranno utilizzare coperture con pannelli isolanti tipo simil-coppo in lamiera o altre strutture che si riterranno idonee, anche per il raggiungimento di requisiti termici ed acustici, da concordare preventivamente con il Servizio Edilizia Privata. Le bucatore di finestre dovranno essere realizzate ad una altezza minima di mt. 1,50 rispetto al piano di calpestio (sia dello stillicidio che del piano). Gli infissi esterni saranno di legno o in alternativa, previo accordo con il Servizio Edilizia Privata, in alluminio verniciato o altro materiale idoneo. I canali di gronda e discendenti saranno in rame o in lamiera verniciata.

36.10.3 Costruzioni esistenti. Gli interventi sugli edifici esistenti devono tendere alla salvaguardia dei valori storico-documentali e/o

paesistico-ambientali presenti. Tale salvaguardia si esercita con la realizzazione di interventi che rispettino e valorizzino i caratteri tipologici, architettonici e costruttivi degli edifici. Particolare attenzione deve essere posta ai valori determinati dalle relazioni, formali e funzionale, tra i vari elementi (edificio principale, annessi, sistemazioni esterne e vegetazione circostante). Negli edifici che non presentano particolari valori gli interventi devono comunque tendere, agendo sui diversi fattori, al raggiungimento di una maggiore integrazione con il paesaggio circostante. In dettaglio per le costruzioni esistenti che rientrano nelle tipologie rurali tradizionali (quelle realizzate fino agli anni '50/'60) ogni tipo di intervento attuabile, anche nel caso di ampliamenti, dovrà essere compatibile con le tipologie rurali tradizionali, in particolare in riferimento alla forma geometrica, alle scelte progettuali riguardanti la copertura, alle finiture esterne ed i materiali, tenendo conto delle innovazioni tecnologiche per impianti ed infissi. Si dovrà cercare, nei vari interventi, di mantenere le strutture lignee dei solai e del tetto e di mantenere e restaurare gli elementi tradizionali a vista (cornicioni, marcapiani, scale esterne, ecc.). Per le costruzioni esistenti realizzate dopo tale periodo ed edificate in maniera avulsa rispetto le tipologie rurali tradizionali, si dovrà provvedere, nei limiti del fattibile, ad una riqualificazione generale del fabbricato nel caso lo stesso venga interessato da opere di manutenzione straordinaria, ristrutturazione o ampliamento. Nel caso di ampliamenti di fabbricati con questa ultima tipologia, gli eventuali ampliamenti dovranno adeguarsi all'architettura dell'esistente. In tutti i casi è possibile la completa demolizione e ricostruzione, anche con elementi di recupero, per miglioramento e/o adeguamento strutturale antisismico. La ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti capoversi del presente articolo, e comunque prevedendo interventi di valorizzazione della tipologia rurale.

36.10.4 Norme generali Nelle zone agricole ed in tutte le altre zone adiacenti (ZTO A, B, C, D, F) per il solo perimetro direttamente a confine con la zona agricola, è vietata la costruzione di muri di sostegno e contenimento eseguite con ogni tipologia o materiale. Sono ammissibili muretti di recinzione e di contenimento con altezza massima di cm. 100, realizzati in c.a. rivestiti in tufo o mattoni faccia a vista e/o tinteggiati, ovvero realizzati con tipologie a secco. Solo per i muri destinati al contenimento negli ingressi in trincea dei piani interrati, sono applicabili le prescrizioni di cui all'ultimo capoverso del precedente art. 36.10.1. Per contenere importanti dislivelli di terreno sono consigliate le terre armate, interventi di ingegneria naturalistica o la profilatura delle scarpate con terre inerbite fino a raggiungere una pendenza massima del 30 %. Le aree esterne di pertinenza dei fabbricati, sia in progetto che esistenti, dovranno essere completamente permeabili all'acqua, sono esclusi gli stillicidi e le superfici strettamente necessarie per camminamenti o aree di sosta autoveicoli.

Art. 37 - Qualificazione del patrimonio edilizio rurale di valore artistico e/o storico documentario 37.01II Piano in conformità agli indirizzi e direttive della pianificazione paesistico-ambientale regionale (art. 40 del PPAR e dell'art. della LR n. 13/90) ha effettuato il censimento del patrimonio edilizio rurale e quello di particolare valore architettonico e/o storico-documentario mostrato nella Tav. 3. 37.02L'Amministrazione Comunale può provvedere alla integrazione e al classamento degli edifici e dei manufatti non censiti ma ritenuti meritevoli di conservazione in sede di più specifica e dettagliata valutazione. Può anche provvedere alla formulazione di specifici Piani attuativi (piani particolareggiati, piani di Recupero, e simili) avente per oggetto i manufatti extraurbani ed urbani di particolare valore artistico e/o storico-documentario. 37.03I fabbricati e manufatti extraurbani sono stati oggetto di valutazione di natura morfologica, tipologica e costruttiva e a fini normativi sono stati classificati in due insiemi A e B. La disciplina degli interventi è la medesima dell'articolo 38 (tav. 3).

Art. 38 - Fabbricati colonici 38.01I fabbricati colonici censiti (tav. 3.0.0) sono stati suddivisi in due classi a seconda del loro valore: 38.02Classe A - Fabbricati rurali di rilevante valore Comprende i fabbricati colonici di particolare valore architettonico, tipologico e storico-documentario e in condizioni di conservazione della struttura originaria tipologica e costruttiva tali da consentirne il recupero e/o il mantenimento alla originaria configurazione. 38.03 Per gli edifici della Classe A sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo così come definiti nell'art. 3, D. Lgs. n. 301, del 27.12.02; la stessa prescrizione va estesa a quegli accessori costituenti - anche se distaccati - insieme unitario con il fabbricato residenziale sotto gli aspetti tipologici e costruttivi. Solo in caso di accertata e comprovata

non conformità strutturale dell'immobile rurale alle vigenti normative antisismiche, potrà essere previsto un intervento di demolizione con fedele ricostruzione del fabbricato al fine di consentirne il recupero e/o il mantenimento dell'originaria configurazione. L'intervento sarà consentito esclusivamente nel caso di accertata consistenza volumetrica ed area di sedime, con progettazione volta al completo recupero e riproposizione delle peculiarità architettoniche dell'immobile oggetto di intervento. Il Piano, al fine di evitare la compromissione ambientale e visiva dei fabbricati censiti individua un ambito determinato dalla misura di ml 50,00 a partire dal sedime del fabbricato all'interno del quale non sono consentite nuove costruzioni; l'eventuale realizzazione delle costruzioni accessorie ammesse dalla normativa agricola dovrà essere effettuata con tipologie e materiali tradizionali e non potrà avvenire a meno di m. 50,00 dal fabbricato individuato. 38.04 Classe B - Fabbricati rurali di valore ambientale Comprende i fabbricati che, pur non presentando rilevanti caratteristiche sotto il profilo architettonico e/o tipologico, costituiscono testimonianza del patrimonio edilizio rurale tradizionale da salvaguardare sia per la integrità del manufatto (assenza di sostanziali manomissioni tipologiche e/o costruttive) sia per lo stato di conservazione dell'ambito circostante (assenza di rilevanti alterazioni dell'ambiente con nuove costruzioni non conformi). 38.05 Per gli edifici della Classe B, sono ammessi gli interventi di Mo, Ms, R, Re, D, Nc nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali e caratteristici, nonché, qualora consentito dalla normativa della zona e nei limiti della stessa, eventuali ricomposizioni e/o integrazioni volumetriche finalizzate al raggiungimento di un adeguato livello di comfort abitativo. Qualora l'intorno del bene individuato non risulti assoggettato a normativa di tutela, eventuali fabbricati residenziali ammessi non possono essere realizzati a meno di m. 20,00 dal fabbricato censito. Nuove costruzioni accessorie qualora ammesse, debbono essere realizzate a non meno di m. 20,00 dal fabbricato residenziale individuato.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1

L'immobile oggetto della presente procedura consiste in un garage, sito in Via Ponte Musone n. 1 nel Comune di Filottrano (AN). Esso ricade in una zona periferica del Comune in esame e l'area è costituita principalmente da edifici ad uso abitativo ma comprende anche immobili ad uso industriale, artigianale e terziario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 164, Sub. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica che regolamenta la zona in esame è quella indicata nel PRG del Comune di Filottrano, con le Norme Tecniche di Attuazione del 29.11.2023 (variante al PRG). L'immobile in esame ricade in nella Zona Territoriale Omogenea "E1", zone agricole di rilevante interesse paesistico-ambientale, le cui prescrizioni specifiche sono regolate dagli articoli 36,37 e 38 delle NTA del medesimo Comune. Art. 36 - Le zone della ZTO E 36.01 Parti del territorio destinate alle attività produttive agro-silvo-pastorali, soggette al ripristino degli equilibri ecologici, paesaggistici, ambientali e frequentate per usi ricreativi non agonistici ivi comprese le destinazioni complementari previste dalla L.R. 13/1990 quali: -opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zona agricola (strade, parcheggi, impianti tecnologici di pubblico interesse, dighe, viadotti, ponti, gallerie, aviosuperfici, eliosuperfici ecc.) -opere espressamente consentite dalla legislazione vigente (attività estrattiva, impianti tecnologici associati o correlati a detta attività, impianti di produzione di energia alternativa: eolica, termogenerazione, fotovoltaico, solare ed idrica) -gli insediamenti di industrie nocive (prima e seconda classe) e gli allevamenti industriali, limitatamente alle zone E2 ed E3, gli insediamenti di industrie nocive (seconda classe) nelle zone E1. 36.02 La Zona è destinata esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle attività produttive connesse. Superficie stimata 95% del territorio comunale:  $70,25 \times 95\% = 66,74$  kmq. Le superfici di riferimento per l'applicazione dei parametri urbanistici sono precisate: ?per le abitazioni coloniche in ragione del 10% del territorio agricolo, interpiano 3,30 ml, indice fondiario IF 0,03 mc/mq; ?per il recupero degli edifici esistenti destinati alla civile abitazione 2% del territorio agricolo, interpiano 3,30 ml, IT 0,25; IF 0,30 mc/mq; ?per gli edifici esistenti o da realizzare destinati all'attività produttiva 88% del territorio agricolo, interpiano 4,5 ml, IT 0,25; IF fino a 0,50 mc/mq. 36.03 Funzioni territoriali, Usi e limiti quantitativi delle ZTO: Funzioni

Territoriali ZTO E Categorie d'uso e usi delle Zone Urbanistiche della ZTO E: Abitazione agricola 0-10% Sul max G (1) Abitazione civile 0-2% Sul, max G (3) solo in caso di recupero Funzioni Territoriali ZTO E Categorie d'uso e usi delle Zone Urbanistiche della ZTO E: dell'esistente PRODUTTIVA AGRICOLA 88% SUL, minimo G (2) ; P (1/7); Q (1/4); R (1/4). DISTRIBUTIVA Quota parte Sul produttiva Agricola H (5). Prodotti dell'azienda PRODUTTIVA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE Quota parte Sul produttiva Agricola L (1). Lavorazione dei soli prodotti dell'azienda. Altre lavorazioni solo in caso di recupero dell'esistente e non inquinanti INFRASTRUTTURE Agricole Nelle quantità necessarie, corrispondenti agli usi e alle Sul, previste nella Zto O (1, 3, 6) TERZIARIA 0% DI SERVIZIO 0% INFRASTRUTTURE 0% / 36.04II PIANO, in relazione alla specificità delle situazioni paesistico-ambientali ed alla diversa funzione assegnata alle parti del territorio agricolo, individua le seguenti zone e la relativa disciplina: E1 - Zone agricole di rilevante interesse paesistico-ambientale Riguardano le parti del territorio agricolo nelle quali la densità, la frequenza e la qualità degli elementi naturali e storico culturali identificabili sulla base degli indirizzi e dei metodi di analisi del paesaggio contenuti nel PPAR (morfologia del territorio, vegetazione, elementi del patrimonio storico-culturale) determinano valori elevati ed equilibrati del territorio da salvaguardare tramite azioni coordinate e conservative dei caratteri presenti. Il Piano, nelle aree edificabili esterne ai perimetri di inedificabilità precisati nella Tavola 0.0.0 pone limitazioni agli interventi edificatori ed alla modificazione delle caratteristiche paesistiche e ambientali. E2 - Zone agricole di interesse paesistico Riguardano le parti del territorio agricolo nelle quali la densità, la frequenza e la qualità degli elementi naturali e storico culturali identificabili sulla base degli indirizzi e dei metodi di analisi del paesaggio contenuti nel PPAR (morfologia del territorio, vegetazione, elementi del patrimonio storico-culturale) in relazione diretta con consistenti parti dell'insediamento urbano evidenziano valori paesaggisticamente disomogenei del territorio. Il Piano, all'esterno dei perimetri di inedificabilità precisati nella Tavola 0.0.0, riconosce l'ammissibilità di trasformazioni dell'insediamento, migliorative dei rapporti visuali ed insediativi esistenti, compatibili con gli elementi paesistico ambientali del contesto. E3 - Zone agricole normali Riguardano le parti del territorio agricolo nelle quali la densità, la frequenza e la qualità degli elementi naturali e storico culturali identificabili sulla base degli indirizzi e dei metodi di analisi del paesaggio contenuti nel PPAR (morfologia del territorio, vegetazione, elementi del patrimonio storico-culturale) determinano valori non elevati ma equilibrati del territorio da salvaguardare e potenziare tramite le azioni ordinarie di trasformazione delle aree esterne ai perimetri di inedificabilità precisati nella Tavola 0.0.0. 36.05Elenco e definizione degli elementi oggetto di disciplina nella ZTO E ?Beni storico-culturali ?Edifici esistenti ?Edifici d'abitazione della famiglia coltivatrice dell'imprenditore agricolo, su fondi privi d'abitazione o con abitazione insufficiente e/o non più idonea sotto i profili igienico e funzionale. ?Pertinenze, costruzioni accessorie ed impianti necessari per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi ed antiparassitari, ricoveri per bestiame e quanto altro eventualmente necessario per una razionale conduzione del fondo. ?Edifici agro industriali adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli ?Edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale, ?Silos e serbatoi ?Serre del tipo prefabbricato o eseguite in opera stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente a colture specializzate. Agli effetti delle presenti norme le serre mobili o altri sistemi di copertura stagionale, effettivamente impiantati e rimossi secondo il ciclo colturale, non sono considerate costruzioni. ?Laghi di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica ?Campi coltivati e patrimonio botanico-vegetazionale ?Infrastrutture agricole 36.06La distanza dalle strade pubbliche di nuovi manufatti ed edifici, la cui costruzione è ammessa dalle presenti norme, deve rispettare la distanza minima di ml 20,00. 36.07Gli edifici già agricoli e non più tali, utilizzati per la residenza civile o attività compatibili con la residenza e i caratteri agricoli delle zone circostanti, debbono avere un'area di pertinenza corrispondente a  $IF = 0,30 \text{ mc/mq}$  o inferiore. 36.08Gli edifici di tipo agro-industriale, gli edifici e gli impianti per gli allevamenti zootecnici di tipo industriale, i silos e i serbatoi agricoli, le serre devono avere un indice territoriale  $IT = 0,50 \text{ mc/mq}$  o inferiore. 36.09.1 Modalità di attuazione ?Diretta previa compatibilità paesistico ambientale (art 49) nelle zone E1 - E2. ?Diretta nella zona E3. 36.09.2 Beni storico culturali Per le zone E1 - E2 - E3. ?La tutela delle aree di pertinenza dei beni storico-culturali deve essere assicurata, prioritariamente,

mediante la conservazione ed il ripristino ambientale delle aree relative, e/o attraverso un accurato controllo dei necessari ed opportuni interventi di trasformazione relativi ai territori suddetti. ?E' vietata la demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono bene culturale ai sensi dell'art. 15 punti 3-5 individuati sulla base della cartografia IGM 1912.95, salvo verifica puntuale del bene, del suo attuale carattere extraurbano e della sua persistenza. 36.09.3 Edifici esistenti Per le zone E1 - E2 - E3. ?Nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere conservate e valorizzate le peculiarità ove queste assumano aspetti qualificanti (recinzioni, pavimentazioni, vegetazione, ecc.). La vegetazione esistente deve essere conservata ed eventuali abbattimenti, consentiti nel rispetto della L.R. n. 7/1985 e successive integrazioni e modificazioni, devono essere associati, in tutti i casi in cui sia opportuno e possibile, con interventi compensativi di piantumazione. Gli interventi, di sistemazione e/o di nuova realizzazione, delle aree di pertinenza devono comunque tendere, agendo sui diversi fattori, a renderle adeguate agli edifici e coerenti con il paesaggio circostante. Essi devono altresì contribuire alla integrazione dei nuovi edifici nel contesto, particolarmente nei casi in cui sia necessario un'opera di mascheramento. ?Gli interventi sugli edifici esistenti devono tendere alla salvaguardia dei valori storico-documentali e/o paesistico-ambientali presenti. Tale salvaguardia si esercita con la realizzazione di interventi che rispettino e valorizzino i caratteri tipologici, architettonici e costruttivi degli edifici. Particolare attenzione deve essere posta ai valori determinati dalle relazioni, formali e funzionale, tra i vari elementi (edificio principale, annessi, sistemazioni esterne e vegetazione circostante). Negli edifici che non presentano particolari valori gli interventi devono comunque tendere, agendo sui diversi fattori, al raggiungimento di una maggiore integrazione con il paesaggio circostante. ?Sono consentiti gli interventi di: Mo-Manutenzione ordinaria salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38. Ms-manutenzione straordinaria salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38. R-restauro salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38. Rc-risanamento conservativo salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38. Re-Ristrutturazione edilizia, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38. D-demolizione salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38. Ds-Distanza dalle strade: esistente salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38. Dc-Distanza dai confini: esistente salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38. De-Distanza tra gli edifici: esistente salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38. H max-Altezza massima misurata a valle nei terreni in declivio: esistente, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38. Nella zona E1 sono consentiti gli interventi di A (Nc) ampliamento e/o sopraelevazione (Se) non maggiore del 20% del Ve (volume esistente) fino ad un max di mc 200 e nel rispetto di mc/mq 0,03 fatte salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38. Nella zona E2 sono consentiti gli interventi di A (Nc) ampliamento e/o sopraelevazione (Se) fino ad un massimo di mc 1000 (comprensivi del volume esistente) nel rispetto di mc/mq 0,03 e fatte salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38. Nella zona E3 sono consentiti gli interventi di A (Ne) ampliamento e/o sopraelevazione (Se) fino ad un massimo di mc 1000 (comprensivi del volume esistente) nel rispetto di mc/mq 0,03 e fatte salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38. 36.09.4 Nuovi edifici Per le zone E1 - E2 - E3 ?La qualità dei nuovi interventi deve essere garantita evitando atteggiamenti di mimetismo schematico od elementi di contrasto incontrollato, basandosi piuttosto sullo studio attento della distribuzione planimetrica ed altimetrica, sulla accurata verifica dei rapporti visuali e formali, sul controllo delle altezze dei fabbricati, dei profili, delle coperture, dei materiali, dei colori e dei dettagli. ?Gli edifici di nuova realizzazione devono avere caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive tali da renderli coerenti con le caratteristiche dell'insediamento in cui sono inseriti e con il paesaggio circostante. Nella progettazione particolare attenzione deve essere posta sia nella collocazione del nuovo edificio, valutando il sito ed il posizionamento dell'edificio, sia nella sistemazione dell'area di pertinenza. I nuovi edifici devono sorgere, preferibilmente, lungo le strade esistenti e in prossimità di altri edifici isolati o di gruppi. ?La realizzazione di qualsiasi manufatto dovrà valutare la compatibilità della struttura stessa con la vegetazione circostante, al fine di non alterare l'equilibrio dell'ecosistema e il rapporto della risorsa botanico-vegetazionale con il paesaggio; a tal fine si prescrive di lasciare sempre una fascia di rispetto da valutare caso per caso attorno a ciascun

elemento "diffuso" per garantire un mantenimento delle condizioni stazionali preesistenti. ?Le opere di contenimento e/o di sostegno possono essere realizzate solo nei casi in cui siano strettamente necessarie e, comunque, devono essere esclusivamente utilizzati tipi e tecniche che ne garantiscano un migliore inserimento nel paesaggio, quali terre armate e sostegni in tufo (in questo ultimo caso limitati ad 1,00 mt di altezza) o con l'utilizzo di tecniche di ingegneria biologica. ?Esternamente alle aree inedificabili (art. 1), sono consentiti interventi di nuova edificazione (Nc) nel rispetto dei seguenti parametri. 36.09.5 Nuovi edifici d'abitazione Per le zone E1 - E2 - E3 ?Parametri per l'edificazione: If) (indice di utilizzazione fondiaria)0,03 mc/mq (con il limite max di mc 1000) Ds (distanze dalle strade) ml 20,00 Dc (distanza dai confini) = ml 20,00 De (distanze tra gli edifici della stessa azienda)ml 10,00 H max (altezza massima misurata a valle nei terreni in declivio) ml 7,50 ?L'indice IF) comprende il volume delle costruzioni accessorie e delle pertinenze costituenti corpo unico con l'edificio abitazione o realizzate a distanza inferiore a 10,00 ml da questo ?Nella zona E1 ed E2 la Nc (nuova edificazione agricola di edifici d'abitazione) può avvenire solo su fondi con superficie uguale o maggiore di 30.000 mq. privi di edificio colonico. ?Alloggi nell'ambito della volumetria ammessa: l'edificio di abitazione può essere suddiviso in più unità abitative in relazione ai nuclei componenti la famiglia coltivatrice. ?In tutte le zone E1, E2 ed E3 è possibile la ricostruzione degli edifici demoliti (D) nel rispetto della consistenza accertata conservando volumi e superficie utile lorda. 36.09.6 Pertinenze ed accessori agricoli Norma comune alle zone E1 - E2 - E3 If- Indice di utilizzazione fondiaria mc/mq 0,03 Ds- Distanza dalle strade ml 20,00 Dc- Distanza dai confini= 20,00 De- Distanza tra gli edifici della stessa azienda=10,00 H max = ml 4,50 mentre l'altezza massima misurata a valle nei terreni in declivio e' pari a ml 5,50 Sc- Superficie coperta max 200 mq. salvo maggiori esigenze documentate nel piano o programma aziendale di cui al comma 1 dell'art. 12 della L.R.13/90. Pn- Piani dell'edificio 1 Nella zona E1 è ammessa l'edificazione (Nc) di accessori e pertinenze solo su fondi privi di adeguati tali accessori e nel rispetto dell'art. 8 della LR. 13/90. 36.09.7 Edifici di tipo agro-industriale (per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli) Per le zone E1, E2 non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici di tipo agro-industriale; è invece ammesso l'ampliamento degli edifici di tipo agro-industriale per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli per una quantità inferiore al 10% della Sc e nel limite di mc/mq 0,30. L'altezza delle parti ampliate non può essere superiore a ml 4,50. In sede di verifica di compatibilità ambientale, al solo fine di migliorare le condizioni paesistiche ed ambientali dei luoghi, è possibile prefigurare anche eventuali interventi di demolizione e ricostruzione, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli art. 37, 38. Per la zona E3 sono ammessi nuovi edifici di tipo agro-industriali con i seguenti indici: If- Indice di utilizzazione fondiaria mc/mq 0,30 Ds- Distanza dalle strade ml 20,00 Dc- Distanza dai confini= 20,00 De- Distanza dalle abitazioni dell'azienda= 10,00 H max- Altezza massima ml 4,50 Df- Distanza tra pareti finestrate ml 10,00 36.09.8 Edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale Per le zone E1 - E2 - E3 Sono considerati allevamenti zootecnici di tipo industriale quelli la cui consistenza supera il rapporto peso/superficie stabilito dalla L. 319/76. Gli edifici dovranno essere protetti da recinzione e da adeguata vegetazione arborea ed arbustiva disposta su una superficie non inferiore a cinque (5) volte la superficie coperta. Gli allevamenti di tipo industriale dovranno distare dal perimetro delle ZTO A, B, C, D, F ml 500; ml 1000 nel caso di allevamenti di suini. Il numero dei piani Pn = 1. In zona E1, E2 non è ammessa la realizzazione di edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale; l'ampliamento degli esistenti edifici ed impianti è ammesso per una quantità inferiore al 10% Sc. e nel limite di mc/mq 0,50. Ds - Distanza dalle strade 30,00 Dc - Distanza dai confini 50,00 De- Distanza dalla abitazione più vicina non dell'azienda 150,00 H max- Altezza massima misurata a valle nei terreni in declivio 4,50 In sede di verifica di compatibilità ambientale, al solo fine di migliorare le condizioni paesistiche ed ambientali dei luoghi, è possibile prefigurare anche eventuali interventi di demolizione e ricostruzione, salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38. Nella zona E3: If - Indice di utilizzazione fondiaria mc/mq 0,50 Ds - Distanza dalle strade 20,00 Dc- Distanza dai confini 40,00 De- Distanza dalla abitazione più vicina non dell'azienda 100,00 H max- Altezza massima misurata a valle nei terreni in declivio 4,50 36.09.9 Silos e serbatoi di altezza massima pari a ml 12,00 In zona E1, E2 ammessi solo previa ristrutturazione degli edifici esistenti e nel rispetto

dell'indice fondiario IF = 0,30. In zona E3: If- Indice di utilizzazione fondiaria mc/mq 0,30 Ds- Distanza dalle strade ml 20,00 Dc- Distanza dai confini ml 20,00 De- Distanza tra gli edifici dell'azienda ml 10,00 H max- Altezza massima ml 12,00 Df- Distanza da pareti finestrate ml 10,00 36.09.10 Serre Nelle zone E2, E3 le serre sono ammesse sulla base dei seguenti parametri: If - Indice di utilizzazione fondiaria mc/mq 0,5 Ds- Distanza dalle strade ml 20,00 Dc- Distanza dai confini ml 5,00 De- Distanza tra gli edifici della stessa azienda ml 5,00 H max- Altezza massima ml 4,50 In zona E1 non sono ammesse serre per nuove attività. Per l'ampliamento di attività esistenti valgono i parametri previsti per le zone E2 ed E3. 36.09.11 Lagoni di accumulo liquami Nelle zone E2, E3 i lagoni dovranno essere protetti da recinzione e da adeguata vegetazione arborea ed arbustiva disposta su una superficie non inferiore a cinque (5) quella d'intervento Ds- Distanza dalle strade 100 Dc- Distanza dai confini 100 De- Distanza dalle abitazioni 100 In zona E1 non sono ammessi lagoni d'accumulo liquami mentre sono ammessi i laghetti ad uso irriguo. 36.09.12 Pratiche agricole e patrimonio botanico-vegetazionale Per le zone E1 - E2 - E3 ?Le pratiche agricole devono essere coerenti con l'assetto geologico, geomorfologico ed idrogeologico del territorio e con le sue caratteristiche ambientali e naturalistiche ed essere accompagnate, qualora esitano condizioni di pericolosità, da opere di difesa idraulico-agraria. ?Sono consentiti gli interventi di riqualificazione delle formazioni vegetali lineari (siepi e filari poderali e interpoderali) mediante rinfoltimenti, reintroduzioni, manutenzioni curative e selettive. ?Gli interventi di rinaturalizzazione del paesaggio agrario ottenuti attraverso l'impianto di siepi e fasce boscate o il recupero di essenze arboree ed arbustive già esistenti, debbono attingere a degli elenchi di specie arboree ed arbustive consigliate, elenchi stilati con lo scopo di preservare l'integrità floristica tipica del territorio. Nelle singole realizzazioni la scelta di specie da impiantare, il numero, la consociazione e le modalità di piantumazione saranno subordinate ad indagini ecologiche e microclimatiche svolte in relazione al sito di impianto. ?Le superfici delle aree attualmente boscate devono essere conservate, non possono essere ridotte di superficie, pertanto ne è vietata la sostituzione con altre colture. ?Le normali pratiche silvicolture devono essere rispondenti a criteri naturalistici, quali: il divieto di taglio a raso nei boschi di alto fusto, favorire le specie spontanee nei boschi di alto fusto, promuovere iniziative per la conversione ad alto fusto del ceduo trentennale. ?Nella fascia contigua di 4,00 m, a partire dal margine delle sponde o dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua, è vietata qualunque forma di aratura e di dissodamento del terreno. ?E' vietata l'aratura nell'area di insidenza della chioma di alberi (sia isolati che a gruppi, che in filari). ?E' vietata l'aratura di profondità superiore a 0,50 m nella fascia contigua di: -10,00 m, a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua; - 5,00 m, a partire dal margine della vegetazione riparia esistente e della vegetazione presente ai bordi delle scarpate. ?Le specie floristiche rare, compresi gli ambienti di particolare interesse biologico e naturalistico, nonché le associazioni vegetali alle quali danno ricetto, devono essere conservati. ?Nella realizzazione di interventi di mitigazione di situazioni di degrado e/o alterazione del contesto territoriale mediante l'uso di schermature arboree e/o arbustive, devono essere utilizzate specie autoctone e della specifica fascia bioclimatica. ?E' vietato l'abbattimento, la distruzione e il danneggiamento di tutte le specie vegetali, arbustive e di alto fusto. Sono comunque ammessi gli interventi di ordinaria manutenzione e l'abbattimento della vegetazione infestante, secca e/o malata, e l'abbattimento delle piante di tipo produttivo. ?Sono vietate le potature drastiche e la capitozzatura dei tronchi, salvo per le specie tradizionalmente allevate a "testa di salice" (salici, aceri campestri, gelsi). ?E' vietato il danneggiamento della rinnovazione di specie autoctone all'interno del perimetro dei boschetti residui di latifoglie e nelle formazioni ripariali. ?E' vietata qualunque variazione culturale sulle aree a pascolo localizzate su versanti con pendenze superiori al 30%. Per le zone E1, E2: ?L'assetto culturale ed insediativo attuale (suddivisione dei campi, presenza di boschi, macchie arboree, aree incolte, alberature isolate e sparse, reticolo dei fossi minori) deve essere conservato. ?La realizzazione di verde ornamentale nelle pertinenze coloniche deve essere regolamentato attraverso la costituzione di elenchi prescrittivi che impediscano l'utilizzo di specie esotiche e non particolarmente consone all'ambiente circostante. ?E' vietato il dissodamento dei pascoli ed il cambio di coltura, fatti salvi gli interventi di rimboschimento con criteri naturalistici. ?E' vietato l'allevamento zootecnico di tipo intensivo. ?E' vietata la realizzazione di recinzioni, fatte salve quelle temporanee a servizio delle attività agro-silvo-

pastorale e quelle delle aree di pertinenza degli edifici. ?È vietato l'impiego di specie arboree ed arbustive non autoctone nella realizzazione di siepi di recinzione, giardini, viali alberati. 36.09.13 Infrastrutture agricole Per le zone E1 - E2 - E3. ?La realizzazione di strade e di impianti tecnologici fuori terra, e/o rilevanti modifiche di quelle esistenti è ammessa se compatibile con l'attuale configurazione paesistico-ambientale del territorio. ?E' possibile, una volta accertata la compatibilità paesistica, l'allestimento di impianti, tracciati e percorsi per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati. ?Devono essere attuate la salvaguardia, la qualificazione e la valorizzazione delle visuali panoramiche percepite dai luoghi di osservazione puntuali e lineari. Per le zone E1, E2: ?Eventuali modifiche al sistema delle strade poderali, interpoderali e dei sentieri esistenti è subordinato ad una valutazione di compatibilità ambientale. Per la zona E1: ?Il sistema delle strade rurali esistenti, con i relativi tracciati, dimensioni, pavimentazioni ed arredi particolari, ove possibile, deve essere conservato. Eventuali adeguamenti sono consentiti nei casi in cui si giustifichino ai fini della sicurezza della circolazione. 36.09.14 Difesa del suolo Per le zone E1 - E2 - E3. ?Nelle zone interessate da pericolosità e rischi geologici devono essere evitati gli interventi (edificazione, realizzazione di infrastrutture. ecc.) che possano alterare le condizioni di equilibrio esistenti. ?Nelle zone interessate da pericolosità e rischi geologici devono essere, altresì, previsti interventi di sistemazione, bonifica e consolidamento, regimazione delle acque superficiali e sotterranee volti alla riduzione delle pericolosità e dei rischi geologici. ?Devono essere evitati gli interventi, di qualsiasi natura, che possano alterare i caratteri geologici, geomorfologici e idrogeologici del territorio. Qualora essi siano necessari per la riduzione delle pericolosità e dei rischi geologici, devono essere adottate le tecniche più appropriate per la conservazione delle caratteristiche ambientali e naturalistiche esistenti. ?Sono vietati interventi di qualsiasi natura che siano di impedimento al deflusso delle acque. ?Sono vietati gli scarichi solidi e liquidi all'interno delle zone umide. ?È vietata l'edificazione sui versanti con pendenza uguale o superiore al 30%. Per le zone E1 - E2. ?Gli interventi, di qualsiasi natura, che possano alterare i caratteri geologici, geomorfologici e idrogeologici del territorio, devono essere compatibili con l'attuale configurazione paesistico-ambientale del territorio. 36.10 Tipologie rurali Tutti gli interventi edificatori da realizzare nelle ZTO E dovranno rispettare, oltre le norme contenute nelle presenti N.T.A., le seguenti tipologie costruttive: 36.10.1 Nuovi edifici d'abitazione. I nuovi edifici d'abitazione colonica saranno realizzati di norma su due piani (il piano terra ad accessori ed annessi, il piano primo ad abitazione colonica). In casi particolari, ad esempio la presenza sul fondo di adeguati accessori o l'esigua capacità edificatoria del terreno o la scelta progettuale di separare completamente l'abitazione dai locali produttivi, potranno essere realizzati su un solo piano ed eventualmente con aggiunta di piano seminterrato o interrato. Il piano sottotetto a soffitta potrà essere praticabile ma senza i requisiti di abitabilità. La pianta degli edifici dovrà essere regolare, il tetto a falde regolari con esclusione della tipologia a padiglione. Le finiture esterne saranno o in mattoni faccia vista o ad intonaco a calce da concordate nei colori con il Servizio Edilizia Privata. La copertura del tetto sarà con coppo tradizionale ed i cornicioni in mattoni faccia vista; i marcapiani saranno in mattoni faccia vista. Gli stillicidi saranno in mattoni o in pietra locale. Tutti gli infissi interni ed esterni saranno in legno; per le persiane potranno essere utilizzati in alternativa infissi in alluminio verniciato o in PVC da concordare preventivamente nei colori e tipologia con il Servizio Edilizia Privata. Sono ammissibili scale esterne in muratura, di tipologia tradizionale, per accedere al piano primo anche dotate di loggia. Non sono ammissibili aggetti e superfetazioni, balconi e terrazzi a parete o a tetto di alcun tipo. Sono ammessi terrazzi incassati, anche in copertura. Non sono ammissibili logge o porticati se non al piano terra, dove è possibile la realizzazione anche con sviluppo su più lati. Non sono ammissibili lucernai. I canali di gronda e discendenti saranno in rame. Sono ammissibili logge con struttura in legno o mattone a vista con copertura uguale a quella del fabbricato, con profondità non superiore a 4 metri. Sono ammissibili pensiline a sbalzo in legno o laterizio delle dimensioni massime di cm. 150 x 80 a protezione di porte e portoncini e pergolati con orditura orizzontale in legno addossati alle pareti (questo solo nel caso non siano previsti porticati e con le stesse limitazioni imposte a queste strutture). Eventuali piani interrati o seminterrati potranno essere raggiungibili con rampe che non comportino rilevanti movimenti di terreno o la realizzazione di interrati posticci. Le pareti contro terra potranno essere realizzate in c.a.

adeguatamente tinteggiate o rivestite, e/o muri a secco, con altezza limitata all'effettiva necessità di interrimento e con andamento degradante verso l'esterno. 36.10.2 Nuove pertinenze ed accessori agricoli. Questi edifici saranno di norma ricavati al piano terra degli edifici d'abitazione o realizzati singolarmente su un solo piano fuori terra. Sono fattibili accessori che non rispettino queste indicazioni tipologiche ad esempio nei casi di forte pendenza del terreno o di particolari esigenze aziendali. Le costruzioni realizzate singolarmente avranno pianta regolare e tetto a due falde. Le costruzioni addossate al fabbricato principale potranno avere tetto ad una sola falda. Le finiture esterne saranno o in mattoni faccia vista o ad intonaco a calce da concordare nei colori con il Servizio Edilizia Privata. Per gli accessori agricoli di modeste dimensioni (fino a mq. 50) il tetto sarà con coppo tradizionale ed i cornicioni in mattoni mentre per le strutture più grandi si potranno utilizzare coperture con pannelli isolanti tipo simil-coppo in lamiera o altre strutture che si riterranno idonee, anche per il raggiungimento di requisiti termici ed acustici, da concordare preventivamente con il Servizio Edilizia Privata. Le bucatore di finestre dovranno essere realizzate ad una altezza minima di mt. 1,50 rispetto al piano di calpestio (sia dello stillicidio che del piano). Gli infissi esterni saranno di legno o in alternativa, previo accordo con il Servizio Edilizia Privata, in alluminio verniciato o altro materiale idoneo. I canali di gronda e discendenti saranno in rame o in lamiera verniciata. 36.10.3 Costruzioni esistenti. Gli interventi sugli edifici esistenti devono tendere alla salvaguardia dei valori storico-documentali e/o paesistico-ambientali presenti. Tale salvaguardia si esercita con la realizzazione di interventi che rispettino e valorizzino i caratteri tipologici, architettonici e costruttivi degli edifici. Particolare attenzione deve essere posta ai valori determinati dalle relazioni, formali e funzionale, tra i vari elementi (edificio principale, annessi, sistemazioni esterne e vegetazione circostante). Negli edifici che non presentano particolari valori gli interventi devono comunque tendere, agendo sui diversi fattori, al raggiungimento di una maggiore integrazione con il paesaggio circostante. In dettaglio per le costruzioni esistenti che rientrano nelle tipologie rurali tradizionali (quelle realizzate fino agli anni '50/'60) ogni tipo di intervento attuabile, anche nel caso di ampliamenti, dovrà essere compatibile con le tipologie rurali tradizionali, in particolare in riferimento alla forma geometrica, alle scelte progettuali riguardanti la copertura, alle finiture esterne ed i materiali, tenendo conto delle innovazioni tecnologiche per impianti ed infissi. Si dovrà cercare, nei vari interventi, di mantenere le strutture lignee dei solai e del tetto e di mantenere e restaurare gli elementi tradizionali a vista (cornicioni, marcapiani, scale esterne, ecc.). Per le costruzioni esistenti realizzate dopo tale periodo ed edificate in maniera avulsa rispetto le tipologie rurali tradizionali, si dovrà provvedere, nei limiti del fattibile, ad una riqualificazione generale del fabbricato nel caso lo stesso venga interessato da opere di manutenzione straordinaria, ristrutturazione o ampliamento. Nel caso di ampliamenti di fabbricati con questa ultima tipologia, gli eventuali ampliamenti dovranno adeguarsi all'architettura dell'esistente. In tutti i casi è possibile la completa demolizione e ricostruzione, anche con elementi di recupero, per miglioramento e/o adeguamento strutturale antisismico. La ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti capoversi del presente articolo, e comunque prevedendo interventi di valorizzazione della tipologia rurale. 36.10.4 Norme generali Nelle zone agricole ed in tutte le altre zone adiacenti (ZTO A, B, C, D, F) per il solo perimetro direttamente a confine con la zona agricola, è vietata la costruzione di muri di sostegno e contenimento eseguite con ogni tipologia o materiale. Sono ammissibili muretti di recinzione e di contenimento con altezza massima di cm. 100, realizzati in c.a. rivestiti in tufo o mattoni faccia a vista e/o tinteggiati, ovvero realizzati con tipologie a secco. Solo per i muri destinati al contenimento negli ingressi in trincea dei piani interrati, sono applicabili le prescrizioni di cui all'ultimo capoverso del precedente art. 36.10.1. Per contenere importanti dislivelli di terreno sono consigliate le terre armate, interventi di ingegneria naturalistica o la profilatura delle scarpate con terre inerbita fino a raggiungere una pendenza massima del 30 %. Le aree esterne di pertinenza dei fabbricati, sia in progetto che esistenti, dovranno essere completamente permeabili all'acqua, sono esclusi gli stillicidi e le superfici strettamente necessarie per camminamenti o aree di sosta autovetture. Art. 37 - Qualificazione del patrimonio edilizio rurale di valore artistico e/o storico documentario 37.01II Piano in conformità agli indirizzi e direttive della pianificazione paesistico-ambientale regionale (art. 40 del PPAR e dell'art. della LR n. 13/90) ha effettuato il



censimento del patrimonio edilizio rurale e quello di particolare valore architettonico e/o storico-documentario mostrato nella Tav. 3. 37.02L'Amministrazione Comunale può provvedere alla integrazione e al classamento degli edifici e dei manufatti non censiti ma ritenuti meritevoli di conservazione in sede di più specifica e dettagliata valutazione. Può anche provvedere alla formulazione di specifici Piani attuativi (piani particolareggiati, piani di Recupero, e simili) avente per oggetto i manufatti extraurbani ed urbani di particolare valore artistico e/o storico-documentario. 37.03I fabbricati e manufatti extraurbani sono stati oggetto di valutazione di natura morfologica, tipologica e costruttiva e a fini normativi sono stati classificati in due insiemi A e B. La disciplina degli interventi è la medesima dell'articolo 38 (tav. 3). Art. 38 - Fabbricati colonici 38.01I fabbricati colonici censiti (tav. 3.0.0) sono stati suddivisi in due classi a seconda del loro valore: 38.02Classe A - Fabbricati rurali di rilevante valore Comprende i fabbricati colonici di particolare valore architettonico, tipologico e storico-documentario e in condizioni di conservazione della struttura originaria tipologica e costruttiva tali da consentirne il recupero e/o il mantenimento alla originaria configurazione. 38.03 Per gli edifici della Classe A sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo così come definiti nell'art. 3, D. Lgs. n. 301, del 27.12 02; la stessa prescrizione va estesa a quegli accessori costituenti - anche se distaccati - insieme unitario con il fabbricato residenziale sotto gli aspetti tipologici e costruttivi. Solo in caso di accertata e comprovata non conformità strutturale dell'immobile rurale alle vigenti normative antisismiche, potrà essere previsto un intervento di demolizione con fedele ricostruzione del fabbricato al fine di consentirne il recupero e/o il mantenimento dell'originaria configurazione. L'intervento sarà consentito esclusivamente nel caso di accertata consistenza volumetrica ed area di sedime, con progettazione volta al completo recupero e riproposizione delle peculiarità architettoniche dell'immobile oggetto di intervento. Il Piano, al fine di evitare la compromissione ambientale e visiva dei fabbricati censiti individua un ambito determinato dalla misura di ml 50,00 a partire dal sedime del fabbricato all'interno del quale non sono consentite nuove costruzioni; l'eventuale realizzazione delle costruzioni accessorie ammesse dalla normativa agricola dovrà essere effettuata con tipologie e materiali tradizionali e non potrà avvenire a meno di m. 50,00 dal fabbricato individuato. 38.04 Classe B - Fabbricati rurali di valore ambientale Comprende i fabbricati che, pur non presentando rilevanti caratteristiche sotto il profilo architettonico e/o tipologico, costituiscono testimonianza del patrimonio edilizio rurale tradizionale da salvaguardare sia per la integrità del manufatto (assenza di sostanziali manomissioni tipologiche e/o costruttive) sia per lo stato di conservazione dell'ambito circostante (assenza di rilevanti alterazioni dell'ambiente con nuove costruzioni non conformi). 38.05Per gli edifici della Classe B, sono ammessi gli interventi di Mo, Ms, R, Re, D, Nc nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali e caratteristici, nonché, qualora consentito dalla normativa della zona e nei limiti della stessa, eventuali ricomposizioni e/o integrazioni volumetriche finalizzate al raggiungimento di un adeguato livello di comfort abitativo. Qualora l'intorno del bene individuato non risulti assoggettato a normativa di tutela, eventuali fabbricati residenziali ammessi non possono essere realizzati a meno di m. 20,00 dal fabbricato censito. Nuove costruzioni accessorie qualora ammesse, debbono essere realizzate a non meno di m. 20,00 dal fabbricato residenziale individuato.

**Prezzo base d'asta: € 53.403,20**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.403,20**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 164, Sub. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	158,11 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, al suo interno, si trova in uno stato conservativo normale. Si evidenzia la necessità di un intervento di rinnovo delle finiture esterne.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto della presente procedura consiste in un appartamento di civile abitazione, sito in Via Ponte Musone n. 1 nel Comune di Filottrano (AN). Esso ricade in una zona periferica del Comune in esame e l'area è costituita principalmente da edifici ad uso abitativo ma comprende anche immobili ad uso industriale, artigianale e terziario.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Immobile occupato dal debitore.		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Filottrano (AN) - Via Ponte Musone n. 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 164, Sub. 5, Categoria C6	<b>Superficie</b>	48,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, al suo interno, si trova in uno stato conservativo normale. Si evidenzia la necessità di un intervento di rinnovo delle finiture esterne.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto della presente procedura consiste in un garage, sito in Via Ponte Musone n. 1 nel Comune di Filottrano (AN). Esso ricade in una zona periferica del Comune in esame e l'area è costituita principalmente da edifici ad uso abitativo ma comprende anche immobili ad uso industriale, artigianale e terziario.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Immobile occupato dal debitore.		

