



Allegato 3.1 – scheda del Lotto n. 1

LOTTO N. 1: AREA EDIFICABILE VIA FIORETTI, BARACCOLA - PORZIONE DI EX LOTTO PIP A16/3a	
OGGETTO	DESCRIZIONE
UBICAZIONE	Area ubicata nel Comune di Ancona, Località Baraccola, Via Fioretti
DESCRIZIONE	Area edificabile della superficie fondiaria di mq 1545 circa, costituita da un lotto di terreno pianeggiante di forma irregolare già individuato sul PIP come parte del lotto A16/3a. Sull'area è presente folta vegetazione spontanea.
CATASTO	Area contraddistinta al Catasto Terreni di Ancona al Fg.141 mappali, 334, 308, 976, 320, 333 parte, 370 parte, 291parte, 324parte, salvo altri, il tutto come meglio sarà definito a seguito della redazione di frazionamento catastale, da effettuarsi a cura e spese dell'aggiudicatario.
NORME URBANISTICHE	Con delibera di Consiglio n. 94 del 14/09/2020 – è stata approvata la variante normativa lotti a 14/1 - a 14/2 - a 16/3a del p.i.p. ai sensi art. 26 ter L.R.34/1992. Destinazione: Zone produttive a prevalenza industriale e artigianale. Usi consentiti: <ol style="list-style-type: none">1. Artigianato produttivo e industria U3/12. Depositi a cielo aperto U3/23. Depositi di Stoccaggio U4/104. Artigianato di servizio U4/115. Parcheggi attrezzati U4/256. Commercio al Dettaglio di prodotti finiti di grandi dimensioni U4/2 TER Ulteriori usi consentiti: <ol style="list-style-type: none">7. Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq. Esercizi di Vicinato U4/18. Commercio al Dettaglio con superficie di vendita compresa tra 251 mq. Ed i 2500 mq.– Medie Strutture di Vendita U4/29. Uffici e studi professionali U4/710. Complessi direzionali e terziari U4/811. Sedi istituzionali/amministrative U4/9 Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,60$ mq/ mq Sup.utile $mq\ 1545 \times 0,60 = mq\ 1288$ (SUL) Per le ulteriori prescrizioni consultare le norme tecniche di attuazione Elaborato 2 allegato alla DELIBERA di Consiglio N. 94 DEL 14/09/2020
VALORE	Euro 163.000,00 oltre IVA se dovuta ai sensi delle normative vigenti al momento della compravendita.
VINCOLI	Area libera.
REIMPIEGO ENTRATE	Bilancio corrente.



COMUNE DI ANCONA AREA CONTRATTI E SERVIZI

UFFICIO PATRIMONIO
\\dafne\Patrimo\User\GirDar\2026\085-2026_Asta2026\area PIP via fioretti A16,3a\PIP-163a_ViaFioretti_SchedaCompleta2026.docx

Immagine satellitare di localizzazione: l'area in oggetto è evidenziata con cerchio rosso





COMUNE DI ANCONA AREA CONTRATTI E SERVIZI

UFFICIO PATRIMONIO
\\dafne\Patrimo\User\GirDar\2026\085-2026_Asta2026\area PIP via fioretti A16.3a\PIP-163a_ViaFioretti_SchedaCompleta2026.docx

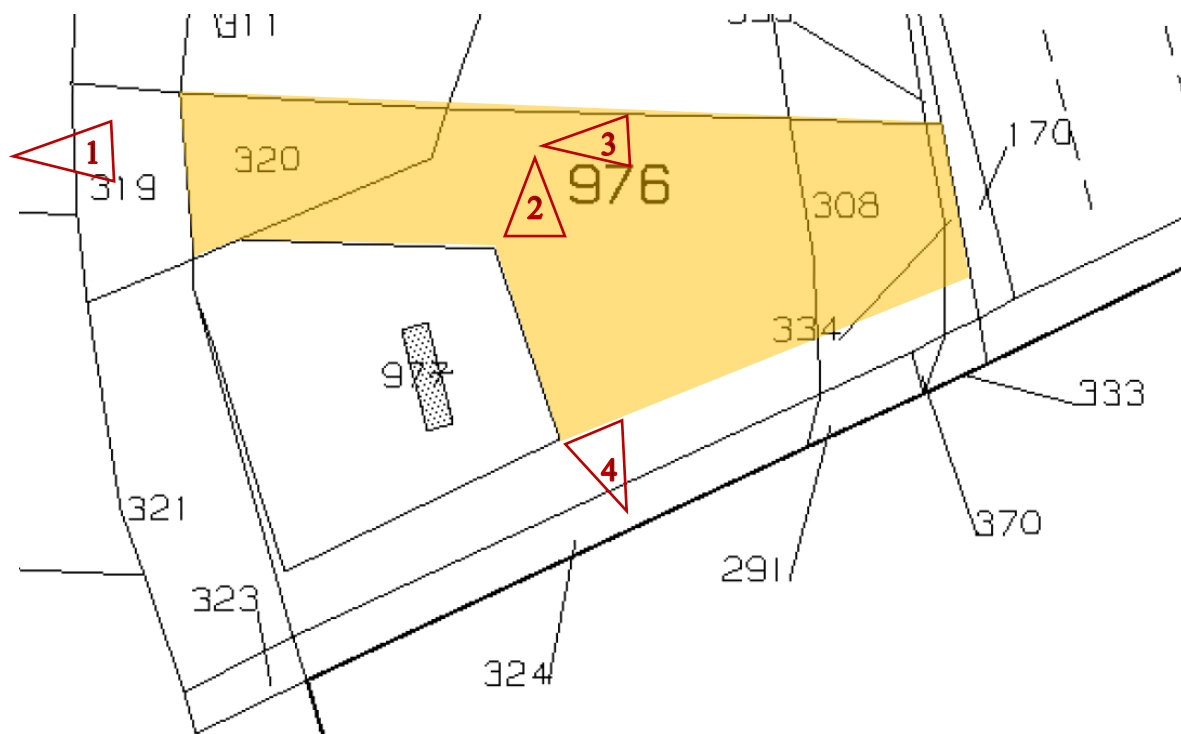
Immagine satellitare di localizzazione: l'area in oggetto è evidenziata con cerchio rosso





COMUNE DI ANCONA
AREA CONTRATTI E SERVIZI

UFFICIO PATRIMONIO
\\dafne\Patrimoni\User\GirDar\2026\085-2026_Asta2026\area PIP via fioretti A16.3a\PIP-163a_ViaFioretti_SchedaCompleta2026.docx



Stralcio di mappa catastale (fuori scala) con area evidenziata in giallo e punti di presa fotografici



COMUNE DI ANCONA
AREA CONTRATTI E SERVIZI

UFFICIO PATRIMONIO
\\dafne\Patrimoni\User\GirDar\2026\085-2026_Asta2026\area PIP via fioretti A16.3a\PIP-163a_ViaFioretti_SchedaCompleta2026.docx

Documentazione fotografica:

Vista 1, da Via Fioretti (cono 1 nella mappa catastale)





COMUNE DI ANCONA
AREA CONTRATTI E SERVIZI

UFFICIO PATRIMONIO
\\dafne\Patrimoni\User\GirDar\2026\085-2026_Asta2026\area PIP via fioretti A16.3a\PIP-163a_ViaFioretti_SchedaCompleta2026.docx

Vista 2 (cono 2 nella mappa catastale)





COMUNE DI ANCONA
AREA CONTRATTI E SERVIZI

UFFICIO PATRIMONIO
\\dafne\Patrimoni\User\GirDar\2026\085-2026_Asta2026\area PIP via fioretti A16.3a\PIP-163a_ViaFioretti_SchedaCompleta2026.docx

Vista 3 (cono 3 nella planimetria catastale)





COMUNE DI ANCONA
AREA CONTRATTI E SERVIZI

UFFICIO PATRIMONIO
\\dafne\Patrimoni\User\GirDar\2026\085-2026_Asta2026\area PIP via fioretti A16.3a\PIP-163a_ViaFioretti_SchedaCompleta2026.docx

Vista 4 (cono 4 nella planimetria catastale)





Allegato 3.2 – Scheda lotto n. 2

LOTTO N. 2 : GARAGE VIA DEL FARO “EX CASERMA FAZIO”	
OGGETTO	DESCRIZIONE
UBICAZIONE	L'immobile in oggetto è sito al piano terra di un edificio residenziale, costituito da cinque piani fuori terra, facente parte del complesso immobiliare “ex Caserma Fazio”, ubicato nel centro antico di Ancona, quartiere Guasco, in via Scosciacavalli, angolo via del Faro.
DESCRIZIONE	<p>Il complesso immobiliare destinato fino agli anni '60 a Caserma dei Carabinieri, “Caserma Fazio”, deriva da un antico convento, le cui origini risalgono agli inizi del XV secolo.</p> <p>L'immobile ha accesso dalla corte interna del complesso immobiliare ed è di seguito descritto:</p> <p>Garage di superficie lorda pari a 71 mq Ripostiglio di superficie lorda pari a 36 mq</p> <p>I suddetti locali sono arieggiati da piccole aperture che si trovano alla quota della sede stradale di via del Faro, inoltre nel locale garage è presente una finestra, che affaccia sul locale adiacente, tale apertura non risulta sulla pianta catastale.</p> <p>Immobile in condizioni di conservazione e manutenzione pessime, le pareti e il solaio di copertura presentano distacchi di intonaco e macchie dovute infiltrazioni di umidità.</p> <p>E' presente l'impianto elettrico non conforme alle norme vigenti in materia di sicurezza.</p> <p>L'edificio ha struttura portante mista in muratura e conglomerato di cemento armato, copertura in parte a tetto e in parte a terrazzo.</p> <p>L'immobile è individuato a Catasto Fabbricati del Comune di Ancona, foglio 4, mappale n.84, sub 12, categoria: C6 (autorimessa).</p>
P.R.G.	<p>Nel Piano Regolatore Generale l'immobile ricade in Zona territoriale omogenea Z.T.O. prevalentemente residenziali, regolata dall'art. 32 delle Norme tecniche di attuazione.</p> <p>In particolare ricade nella ZT1 "Storica di impianto ottocentesco con isolati chiusi", regolata dall'art. 39 delle Norme tecniche di attuazione.</p> <p>Usi consentiti:</p> <ul style="list-style-type: none">- Abitazioni U1/1- Abitazioni collettive U1/2- Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq. Esercizi di Vicinato U4/1- Pubblici esercizi U4/4- Attrezzature per lo spettacolo U4/5- Uffici e studi professionali U4/7- Sedi istituzionali/amministrative U4/9- Artigianato di servizio U4/11 limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose- Attrezzature d'interesse comune civili e religiose U4/12- Attrezzature per l'istruzione superiore U4/14- Attrezzature sociosanitarie U4/19- Attrezzature culturali U4/20



COMUNE DI ANCONA
AREA CONTRATTI E SERVIZI

UFFICIO PATRIMONIO
\\dafne\Patrimoni\User\GirDar\2026\085-2026_Asta2026\garage ex cas fazio\documenti-
2026\scheda_lotto\Garage_ViaDelFaro_SchedaCompleta2026.docx

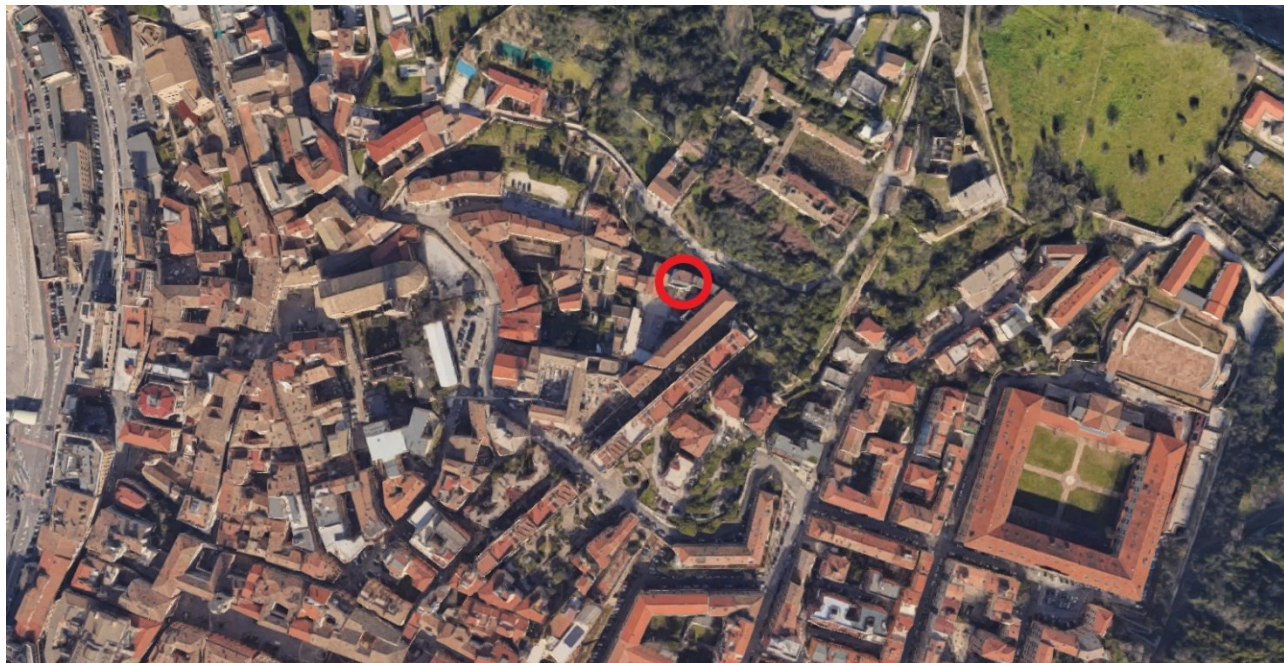
	<ul style="list-style-type: none">- Attrezzature per la mobilità meccanizzata U4/23- Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile U4/24- Parcheggi attrezzati U4/25- Attrezzature ricettive U5/1 <p>Rischio archeologico: noto interesse; (obbligo di comunicare alla competente Soprintendenza l'avvio di attività di scavo nel sottosuolo).</p> <p>Categorie principali di intervento negli isolati regolate dall'Art. 34 - CPI 1. Restauro.</p> <p>L'immobile è inoltre compreso nel Piano Particolareggiato Esecutivo, PPE Guasco – S.Pietro, in “Area con edifici nodali complessi”, regolata dall'art.3.8 delle Norme Tecniche di Attuazione, che prescrive un progetto di massima per l'intero complesso che, sulla base del rilievo e delle possibili riutilizzazioni, individui le unità edilizie, la loro appartenenza alle classi tipologiche previste dalle norme stesse, l'eliminazione e la sostituzione di parti aggiunte non compatibili.</p>
VINCOLI	<p>Il complesso immobiliare ex “Caserma Fazio” è stato dichiarato di interesse culturale con D.M. n.5 del 15/08/1894, la vendita è stata autorizzata, con prescrizioni, dalla Direzione Regionale ai Beni Culturali e Paesaggistici delle Marche, con Decreto n.212 del 21/09/2012</p> <p>Su una parete del locale garage è presente una finestra che affaccia sul locale adiacente. Tale apertura non presente sulla pianta catastale dovrà essere chiusa prima della stipula del contratto di compravendita a cura e spese dell'acquirente o dovrà essere presentata una pratica di sanatoria edilizia a cura e spese dell'acquirente.</p> <p>L'immobile non è dotato di certificato di agibilità</p>
VALORE	<p>€ 33.000,00 (trentatremila/00)</p> <p>Esente IVA ai sensi dell'art.10, comma 1 -n.8-ter del D.p.r. 633/72</p> <p>.</p>
REIMPIEGO ENTRATE	<p>L.734/72</p>



COMUNE DI ANCONA
AREA CONTRATTI E SERVIZI

UFFICIO PATRIMONIO
\\dafne\Patrimoni\User\GirDar\2026\085-2026_Asta2026\garage ex cas fazio\documenti-
2026\scheda_lotto\Garage_ViaDelFaro_SchedaCompleta2026.docx

Immagine satellitare: l'immobile è evidenziato con cerchietto rosso

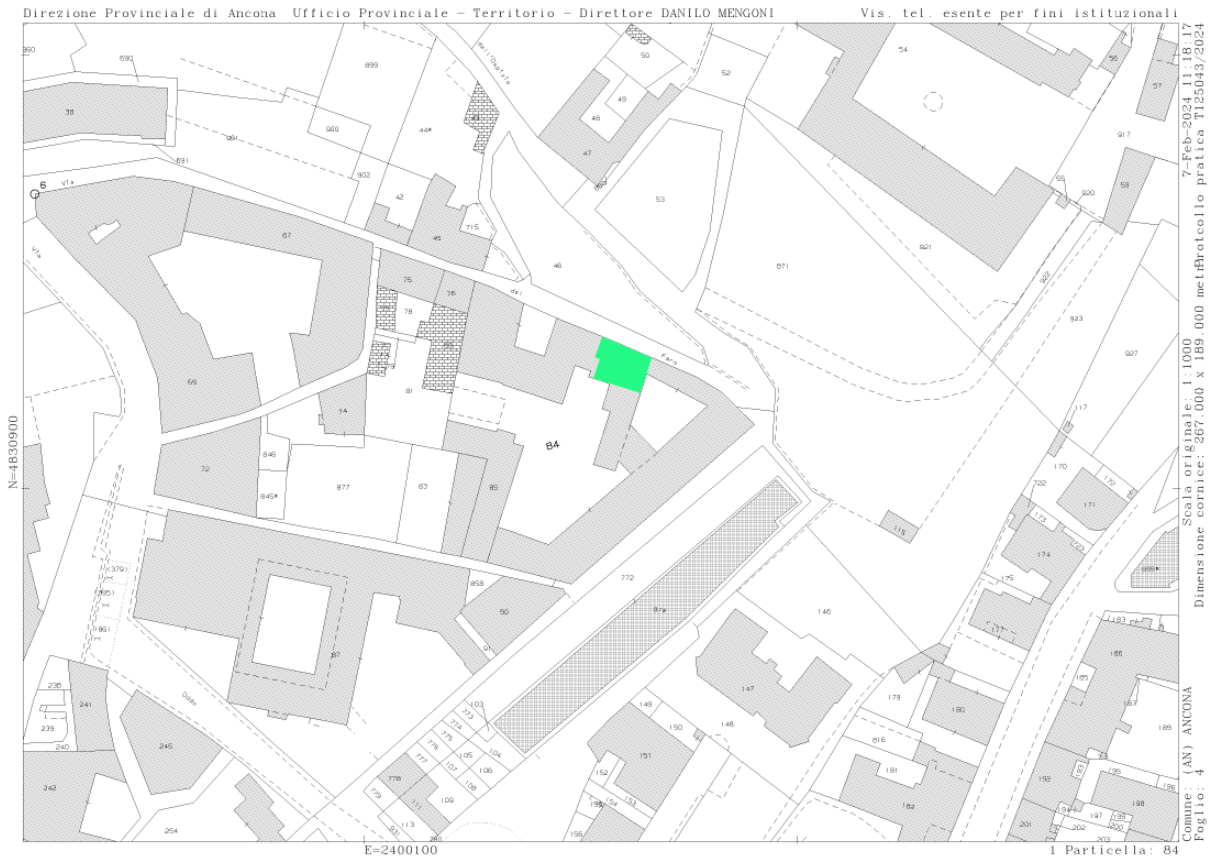




COMUNE DI ANCONA AREA CONTRATTI E SERVIZI

UFFICIO PATRIMONIO
\\dafne\Patrimoni\User\GirDar\2026\085-2026_Asta2026\garage ex cas fazio\documenti-
2026\scheda_lotto\Garage_ViaDelFaro_SchedaCompleta2026.docx

Estratto di mappa catastale (fuori scala) con immobile evidenziato in verde





COMUNE DI ANCONA
AREA CONTRATTI E SERVIZI

UFFICIO PATRIMONIO
\\dafne\Patrimo\User\GirDar\2026\085-2026_Asta2026\garage ex cas fazio\documenti-
2026\scheda_lotto\Garage_ViaDelFaro_SchedaCompleta2026.docx

Data presentazione: 02/02/2000 - Data: 07/02/2024 - n. T128363 - Richiedente: _____

MOD. CAPIO
9 F.C. n. 497

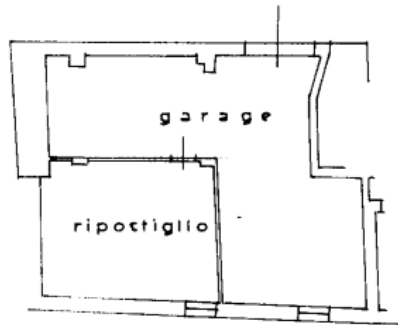


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

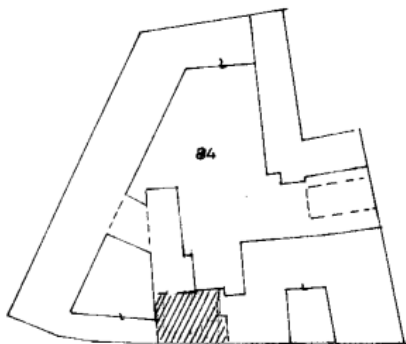
MOD. BN (CEU)

IRF
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di ANCONA via DEL FARO civ. 13



PIANO TERRA
h. m. 3,50



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
Gino Falleroni

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti
Identificativi catastali

Iscritto all'albo de Uffici del Territorio

E 000 80/00

Data presentazione: 02/02/2000 - Data: 07/02/2024 - n. T128363 - Richiedente: _____
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiester: A4(210x297)
data 2-2-2000 Firma [Firma]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2024 - Comune di ANCONA(A271) - < Foglio 4 - Particella 84 - Subalbero 12 >
VIA DEL FARO n. 13 Piano T

Planimetria catastale (scala visiva dei 10 metri a lato del disegno)



COMUNE DI ANCONA AREA CONTRATTI E SERVIZI

UFFICIO PATRIMONIO

\\dafne\Patrimoni\User\GirDar\2026\085-2026_Asta2026\garage ex cas fazio\documenti-2026\scheda_lotto\Garage_ViaDelFaro_SchedaCompleta2026.docx

Data presentazione: 02/02/2000 - Data: 07/02/2024 - n. T128363 - Richiedente: _____

MOD. CAPIO
9 F.C. n. 497

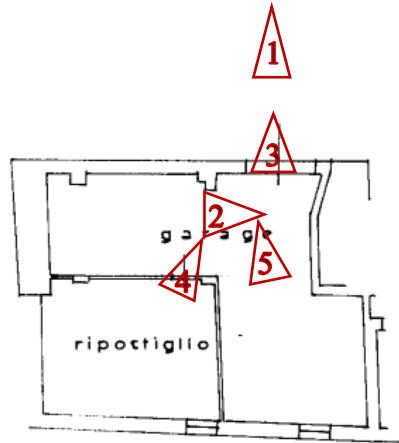


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

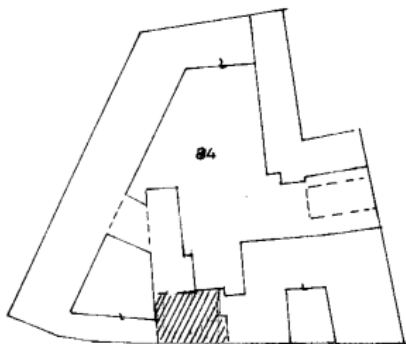
MOD. BN (CEU)

IRF
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di ANCONA via DEL FARO civ. 13



PIANO TERRA
h. m. 3,50



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Gino Falleroni

E 000 80 / 00

Ultima planimetria in atti
Identificativi catastali

Iscritto all'albo de Uffici del Territorio

Data presentazione: 02/02/2000 - Data: 07/02/2024
Totale schede: 4 sub 12

Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiedente: A4(210x297)
data 2-2-2000 Firma Gino Falleroni

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2024 - Comune di ANCONA(A271) - < Foglio 4 - Particella 84 - Subaltemo 12 >
VIA DEL FARO n. 13 Piano T

Planimetria catastale con punti di presa fotografici



COMUNE DI ANCONA
AREA CONTRATTI E SERVIZI

UFFICIO PATRIMONIO
\\dafne\Patrimon\User\GirDar\2026\085-2026_Asta2026\garage ex cas fazio\documenti-
2026\scheda_lotto\Garage_ViaDelfaro_SchedaCompleta2026.docx

Documentazione fotografica:

Vista dal cortile (cono 1 nella planimetria catastale)





COMUNE DI ANCONA
AREA CONTRATTI E SERVIZI

UFFICIO PATRIMONIO
\\dafne\Patrimoni\User\GirDar\2026\085-2026_Asta2026\garage ex cas fazio\documenti-
2026\scheda_lotto\Garage_ViaDelFaro_SchedaCompleta2026.docx

Vista interna (cono 2 nella planimetria catastale)





COMUNE DI ANCONA
AREA CONTRATTI E SERVIZI

UFFICIO PATRIMONIO
\\dafne\Patrimoni\User\GirDar\2026\085-2026_Asta2026\garage ex cas fazio\documenti-
2026\scheda_lotto\Garage_ViaDelFaro_SchedaCompleta2026.docx

Vista interna (cono 3 nella planimetria catastale)





COMUNE DI ANCONA
AREA CONTRATTI E SERVIZI

UFFICIO PATRIMONIO
\\dafne\Patrimon\User\GirDar\2026\085-2026_Asta2026\garage ex cas fazio\documenti-
2026\scheda_lotto\Garage_ViaDelfaro_SchedaCompleta2026.docx

Vista interna (cono 4 nella planimetria catastale)





COMUNE DI ANCONA
AREA CONTRATTI E SERVIZI

UFFICIO PATRIMONIO
\\dafne\Patrimon\User\GirDar\2026\085-2026_Asta2026\garage ex cas fazio\documenti-
2026\scheda_lotto\Garage_ViaDelFaro_SchedaCompleta2026.docx

Vista interna (cono 5 nella planimetria catastale)

