



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 178/2016

PROCESSIONE PROMOSSA DA:  
REV-Gestione Crediti s.p.a.

DEBITORE:

GIUDICE:

Jonata Tellarini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/11/2019

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Gabriele Cardarelli**

CF: CRDGRLR2R19E783L

con studio in MACERATA (MC) Via Brigata Macerata, 28

telefono: 3400606765

email: gabrielecardarelli@gmail.com

PEC: gabriele.cardarelli@archiworldpec.it

- OMISSIS -

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 178/2016

## LOTTO 8

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

 appartamento a MONTE SAN GIUSTO Strada Macerata, della superficie commerciale di 86,10 mq per la quota di:

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 547 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4.5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Strada Macerata, piano: T-S1, intestato :

Coerenze: sub 1 (BUNC corte e ingresso), sub 3, salvo altri.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,10 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.117,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.117,50
Data della valutazione:	22/11/2019

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo del 08.01.2014 iscritta il 10.01.2014 ai nn **RP 26 RG 235**

A favore di Banca delle Marche SPA in amministrazione straordinaria

Contro:

Sorte capitale: euro 1.662.281,45

Ipoteca: euro 1.500.000,00

**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo del 30.04.2014 iscritta il 16.05.2014 ai nn **RP 638 RG 5431**

A favore di Banca Popolare di Ancona SPA

Contro:

Sorte capitale: euro 66.196,90

Ipoteca: euro 70.000,00

Premesso che in data 19/3/2010 \_\_\_\_\_ con sede in Monte San Giusto ha ottenuto un prestito \_\_\_\_\_ il cui prestito è garantito dalla fideiussione fino alla concorrenza di euro 285.000,00 dai signori \_\_\_\_\_ Banca Popolare di Ancona chiede che venga pagata la somma di euro 66.196,90 oltre interessi e spese.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**PIGNORAMENTO** trascritto il 04.08.2016 ai nn **RP 7461 RG 10250**

A favore di REV GESTIONE CREDITI spa

Contro

Si sottopone ad esecuzione forzata per espropriazione tutti i diritti sui seguenti immobili:

Proprietà \_\_\_\_\_

- porzione di fabbricato sito in Civitanova Marche, via Martiri delle Foibe censito al CF di detto Comune al F 12 P.IIe:

747 sub 63 cat A/3 vani 6,5

747 sub 102 cat C/6 superficie di mq 19

- porzione di fabbricato sito in Monte San Giusto p.zza Aldo Moro, censito al CF di detto Comune al F 13 P.IIe:

194 sub 19 cat A/3 vani 6

194 sub 23 cat A/3 vani 5

194 sub 25 cat C/2 superficie di mq 40

194 sub 10 cat C/1 superficie di mq 18

- porzione di fabbricato sito in Monte San Giusto, via Enrico Berlinguer censito al CF di detto Comune al F 17 P.IIe:

547 sub 22 cat A/2 vani 10,5

proprietà \_\_\_\_\_

- diritti di piena proprietà pari a 2/4 \_\_\_\_\_ e 1 \_\_\_\_\_  
appezzamento di terreno in Monte San Giusto, censito al CT di detto Comune al F 9 P.IIe 93

( sup ha 00.50.40) e 546 ( sup ha 00.69.80)

- diritti di piena proprietà pari a 2/12 ciascuno su porzione di fabbricato sito in Monte San Giusto, via Castelletta censito al CF di detto Comune al fF16 P.IIe:

495 sub 7 cat A/3 vani 6

495 sub 5 cat C/2 superficie di mq 50

- diritti di piena proprietà pari \_\_\_\_\_ le su  
porzione di fabbricato sito in Monte San Giusto, strada Macerata, censito al CF di detto  
Comune al F 9 P.IIe:

547 sub 2 cat A/3 vani 4,5

547 sub 3 cat A/3 vani 5

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

proprietà per 250/1000 \_\_\_\_\_ ,prieta` per 500/1000,  
proprietà per 250/1000.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Concessione edilizia N. 31\_79** prot 5422 prat 114/78 e succ varianti

Richiedent/ \_\_\_\_\_

Oggetto: lavori di realizzazione accessorio colonico

**Concessione edilizia N 66\_96** Pratica 46\_C/95 del 29.06.1996 domanda di concessione edilizia in sanatoria del 28.02.1995 prot 826

Richieden \_\_\_\_\_

Oggetto: regolarizzazione 2 locali cantina seminterrati, realizzati in assenza di concessione edilizia

**Concessione edilizia N 67\_96** Pratica 47\_C/95 del 29.06.1996 domanda di concessione edilizia in sanatoria del 28.02.1995 prot 825







L'intero appartamento è pavimentato con monocottura color cotto di formato 33x33, e presenta tinteggiature di colore bianco e battiscopa in gres.

Troviamo la stessa pavimentazione anche nella terrazza.

Il bagno dotato di doccia presenta pavimenti e rivestimenti di gres porcellanato di formato 15x15 di colore bianco con motivo decorativo a greca, sono installati sanitari in ceramica smaltata bianca.

I locali destinati a cantina e deposito sono pavimentati con ceramica formato 33x33, di colore beige.

Gli infissi esterni sono in legno di colore marrone con vetrocamera, sistema di oscuramento a persiane.

Gli infissi interni sono in legno, con ferramenta dorata.

Il portone è in legno del tipo non blindato.

Gli accessi e le bucaure dei locali cantina e cucina sono realizzati con infissi in alluminio.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrosanitario, antenna, termico.

L'impianto termico è centralizzato con caldaia collocata al piano seminterrato all'interno del locale destinato a deposito (sub 2), il sistema di emissione è a radiatori.

CLASSE ENERGETICA:



[282.36 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2019-10564 registrata in data 11/04/2019

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	60,00	x	100 %	=	60,00
deposito_cantina	75,00	x	30 %	=	22,50
balcone	12,00	x	30 %	=	3,60
<b>Totale:</b>	<b>147,00</b>				<b>86,10</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/11/2019

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Tempocasa\_rif 253\_c

Descrizione: casa singola con corte di 800 mq

Indirizzo: Strada Vallona\_Montegranaro

Superfici principali e secondarie: 236

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 508,47 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Butteri\_rif 225

Descrizione: Casolare ristrutturato con corte privata di circa 990 q

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 956,52 Euro/mq

#### INTERVENTI AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

Provincia: Macerata\_Comune: Monte San Giusto\_Fascia/zona: Periferica/Zona Industriale ed artigianale Piani di Chienti, San Giuscpc, Guido Rossa, Zona P.I.P. Cremonc

Valore minimo: 670,00

Valore massimo: 950,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

Per valutare l'appetibilità del bene si è tenuto conto dell'attuale condizione del mercato immobiliare, poco attivo e con poche compravendite negli ultimi anni a seguito della crisi economica.

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di 900,00 €/mq

**(Valore = 900,00 €/mq)**

#### Calcolo delle consistenze

La consistenza commerciale del locale è stata calcolata attraverso misurazioni effettuate direttamente durante il sopralluogo a verifica delle planimetrie catastali.

#### Superficie Commerciale

Per la valutazione della consistenza si utilizzerà la "superficie lorda vendibile", comprensiva cioè dei muri interni e perimetrali per intero (fino a un massimo di 50 cm) e di quelli di confine conteggiati per metà (fino a un massimo di 25 cm).

**Nota:** La corte di circa 4.500 mq, comune tra i due subalterni, non rientra nel conteggio della superficie commerciale ma viene considerata come un coefficiente maggiorativo nel calcolo del valore unitario di vendita.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale: 86,10 x 900,00 = 77.490,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 77.490,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 58.117,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Monte San Giusto, osservatori del mercato immobiliare Omi\_Provincia Macerata\_Comune Monte San Giusto

### DICHIARAZIONE IN CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORPO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	86,10	0,00	77.490,00	58.117,50
				<b>77.490,00 €</b>	<b>58.117,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 58.117,50

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 58.117,50

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 178/2016

## LOTTO 9

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

 appartamento a MONTE SAN GIUSTO strada Macerata, della superficie commerciale di 150,60 mq per la quota di:

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella <sup>1a</sup>57 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: via Macerata, piano: T-S1, intestato

Coerenze: sub 1 ( e ingresso), sub 2, e altri.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	150,60 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 107.302,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 107.302,50
Data della valutazione:	22/11/2019

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ n qualità di comproprietario e dal suo nucleo familiare.

**Nota:** per una migliore vendita dei beni pignorati si potrebbe ipotizzare una permuta tra i tre proprietari sulle quote di proprietà dei beni collocati in strada \_\_\_\_\_, (beni immobili e terreni).

Calcolati i valori di mercato dei vari cespiti distinti al NCEU dai F 9 p.lla 547 sub 3 , F 9 p.lla 547 sub 2, F 9 p.lla 546 e p.lla 93, *si può ragionevolmente ipotizzare* di lasciare piena proprietà sulla porzione del bene descritto al f 9 p.lla 547 sub 3 (appartamento collocato al piano terra e da lui utilizzato come abitazione), cedendo a \_\_\_\_\_ le quote relative ai restanti subalterni e la porzione del subalterno 3 relativa alla cantina e alla cucina posta al piano sottostrada.

Tale prassi prevede una pratica catastale di frazionamento dei subalterni e un atto notarile di permuta di quote di proprietà.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre controversie pregiudizievole: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo del 08.01.2014 iscritta il 10.01.2014 ai nn **RP 26 RG 235**

A favore di Banca delle Marche SPA in amministrazione straordinaria di cui alla sentenza n. 100/2014 del Tribunale di Ancona

Contro:

Sorte capitale: euro 1.662.281,45

Ipoteca: euro 1.500.000,00

**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo del 30.04.2014 iscritta il 16.05.2014 ai nn **RP 638 RG 5431**

A favore di Banca Popolare di Ancona

Contro:

Sorte capitale: euro 66.196,90

Ipoteca: euro 70.000,00

Premesso che in data 19/3/2014 il signor [redacted] con sede in Monte San Giusto ha ottenuto un prestito finanziario di euro 190.000,00, che il prestito è garantito dalla fidejussione fino alla concorrenza di euro 285.000,00 dai signori [redacted] e [redacted] la Banca Popolare di Ancona chiede che venga pagata la somma di euro 66.196,90 oltre interessi e spese.

#### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**PIGNORAMENTO** trascritto il 04.08.2016 ai nn **RP 7461 RG 10250**

A favore di REV GESTIONE CREDITI spa

Contro:

Si sottopone ad esecuzione forzata per espropriazione tutti i diritti sui seguenti immobili:

Proprie:

- porzione di fabbricato sito in Civitanova Marche, via Martiri delle Foibe censito al CF di detto Comune al F 12 P.11e:

747 sub 63 cat A/3 vani 6,5

747 sub 102 cat C/6 superficie di mq 19

- porzione di fabbricato sito in Monte San Giusto p.zza Aldo Moro, censito al CF di detto

Comune al F 13 P.IIe:

194 sub 19 cat A/3 vani 6

194 sub 23 cat A/3 vani 5

194 sub 25 cat C/2 superficie di mq 40

194 sub 10 cat C/1 superficie di mq 18

- porzione di fabbricato sito in Monte San Giusto, via Enrico Berlinguer censito al CF di detto Comune al F 17 P.IIe:

547 sub 22 cat A/2 vani 10,5

proprietà

- diritti di piena proprietà pari a 2/12  
appezzamento di terreno in Monte San Giusto, censito al CF di detto Comune al F 9 P.IIe 93 (sup ha 00.50.40) e 546 (sup ha 00.69.80)
- diritti di piena proprietà pari a 2/12 ciascuno su porzione di fabbricato sito in Monte San Giusto, via Castelletta censito al CF di detto Comune al F 16 P.IIe:

495 sub 7 cat A/3 vani 6

495 sub 5 cat C/2 superficie di mq 50

- diritti di piena proprietà pari a  
porzione di fabbricato sito in Monte San Giusto, strada Macevata, censito al CF di detto Comune al F 9 P.IIe:

547 sub 2 cat A/3 vani 4,5

547 sub 3 cat A/3 vani 5

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

proprietà per 250/1000  
proprietà per 250/1000.

proprietà per 500/1000,

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Concessione edilizia N. 31 70** prot 5472 prat 114/78 e succ varianti

Richiedente:

Oggetto: lavori di realizzazione accessorio colonico

**Concessione edilizia N 66\_96** Pratica 46\_C/95 del 29.06.1996 domanda di concessione edilizia in sanatoria del 28.02.1995 prot 826

Richieder

Oggetto: regolarizzazione 2 locali cantina seminterrati, realizzati in assenza di concessione edilizia

**Concessione edilizia N 67\_96** Pratica 47\_C/95 del 29.06.1996 domanda di concessione edilizia in sanatoria del 28.02.1995 prot 825

Richieder

Oggetto: realizzazione al piano terra (locale destinato al deposito di atrezzi agricoli) di due unità immobiliari destinate a civile abitazione.

**DIA 122/02** prot 3592 per aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli accertamenti urbanistici svolti dallo scrivente, risulta che il bene oggetto di esecuzione identificato in Catasto al F 9 part 547, sub 2 e sub 3 e part 93 e 546 ricade, ai sensi dell'attuale strumento urbanistico PRG del Comune di Monte San Giusto, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.27 del 18/6/2016, "Approvazione definitiva Variante Parziale al vigente Piano Regolatore Comunale: Provvedimenti", sotto "**Zona B \_Zone residenziali di completamento\_Sottozona B1\_**" definite dall'art 19 e 19.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

### ART. 19

**B - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO:** Zone prevalentemente residenziali, sature o semisature, sorte in diverse epoche a ridosso dell'edificato storico, talvolta caratterizzate dalla presenza di edifici e manufatti di pregio storico-artistico.

Tutte le zone B individuate dal PRG sono assimilate alle zone B di cui al D.M. 1444/'68.

Il Piano, al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alle specifiche realtà urbane, individua le seguenti sottozone: B1, B2 e B3.

**DESTINAZIONI D'USO GENERALI:** All'interno delle zone B sono ammesse destinazioni d'uso definite al precedente art. 9 ai punti: 1 - 2 - 4 - 5 - 6 - 7 - 11 - 12 - 16 - 17- 18 -19 - 20 - 21 - 22 - 25 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33.

All'interno delle zone B, fatta eccezione per gli edifici esclusivamente destinati ad attività ricettive (art.9 punti 4 e 5), la superficie utile lorda (SUL) destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della SUL di ogni singolo edificio. Tale rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente in ogni intervento edilizio, comprese le variazioni di destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

( D.G.P. n. 74 del 05/03/09 )

### ART. 19.1 SOTTOZONE B1, B2 e B3:

**DEFINIZIONE:** Parti dell'abitato di recente edificazione, derivate da naturali espansioni dei nuclei principali, dotate di servizi ed infrastrutture e con un assetto urbanistico definito.

**ATTUAZIONE DEL PRG:** Il Piano si attua mediante Intervento Edilizio Diretto di Iniziativa pubblica e/o privata.

**CATEGORIE DI INTERVENTO:** All'interno delle sottozone B1, B2e B3 sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;

- ristrutturazione edilizia;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizione con ricostruzione;
- nuove costruzioni su lotti liberi.

Per gli edifici ridotti allo stato di rudere, valgono le norme di cui al precedente art. 13.

#### **INDICI E PARAMETRI:**

##### **SOTTOZONE B1**

If - indice fondiario = da 1,0 a 1,5 mc./mq.

Hmax - altezza massima = 9,0 ml.

dc - distanza dai confini = 5,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

è ammessa la costruzione in aderenza su parete o porzione di parete preesistente a confine previa presentazione di un progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza.

ds - distanza dalle strade 5,00 ml.

##### **zona B-223 (variante n.123)**

if= è consentito il riconoscimento dei volumi esistenti, pertanto non sono ammessi incrementi volumetrici rispetto allo stato attuale;

H max = 9.00 ml

In sede di progettazione definitiva degli interventi sarà necessario tener conto del principio d'invarianza idraulica e la relazione geotecnica andrà corredata da indagini in sito e/o prove per la definizione dei parametri geotecnici e quindi delle opere fondali. La relazione geologica dovrà tenere conto della possibile influenza dell'area perimetrata dal PAI F19-0209 rispetto al sito di variante.

(Commi modificati in base alle prescrizioni della D.G.P. n. 20 del 10/02/16)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta conforme a quanto sanato con condono Pratica 46\_C/95 prot 826 e Pratica 47\_C/95 prot 825.

Il manufatto presente sul lato nord dell'abitazione è stato autorizzato con pratica DIA 122/02 prot 3592 per aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie.

*Nota: I lavori descritti in tale pratica sono stati parzialmente realizzati.*

Ad oggi la validità della pratica è decaduta, il manufatto parzialmente realizzato ( vano tecnico e scala) previsto nel progetto sopracitato non è da considerarsi abusivo in vista di un rinnovo dei permessi da parte della proprietà o di futuri acquirenti.

Nell'eventualità di completamento di questo iter le planimetrie urbanistiche e catastali dovranno essere aggiornate con la conclusione della pratica, in caso di mancata prosecuzione dei lavori, dovrà essere demolito quanto realizzato o presentata pratica per realizzazione parziale lavori



L'ingresso si apre su un piccolo disimpegno che dà verso la zona giorno di circa mq 24,00, sul lato sud si trova la cucina a vista.

La zona notte è distribuita da un piccolo disimpegno ed è costituita da una camera di circa mq 11,00, una di mq 10,5 e un bagno di circa 4,5 mq.

Sul lato est si trova un balcone di circa mq 13,00 che si sviluppa per tutta la lunghezza del fabbricato e che è accessibile dalle due camere.

Pertinenza dell'abitazione sono due cantine con accesso esterno dal lato est del fabbricato che occupano in pianta l'intero sviluppo della corte lastricata collocata al piano sovrastante per una superficie di circa mq 98,00, per una altezza di m 2.55.

Al piano seminterrato si colloca una zona destinata a cucina/rustico con accesso dal fronte est.

Si presenta come un unico ambiente dotato di una piccola cucina e di un camino.

L'intero appartamento è pavimentato con monocottura color cotto di formato 33x33, e presenta tinteggiature di colore bianco e battiscopa in gres.

Troviamo la stessa pavimentazione anche nella terrazza.

Il bagno dotato di doccia presenta pavimenti e rivestimenti di gres porcellanato di formato 15x15 di colore bianco con motivo decorativo a greca; sono installati sanitari in ceramica smaltata bianca.

I locali della cantina sono pavimentati con ceramica formato 33x33, la cantina collocata nel lato nord presenta pareti con rivestimenti con piastrelle, quella a sud è tinteggiata.

La cucina/rustico collocata al piano sottostrada presenta pavimentazione in ceramica beige e rivestimento a parete nella zona destinata a angolo cottura.

Gli infissi esterni sono in legno di colore marrone con vetrocamera, sistema di oscuramento a persiane.

Gli infissi interni sono in legno, con ferramenta dorata.

Il portone è in legno del tipo non blindato.

Gli accessi e le bucaure dei locali cantina e cucina sono realizzati con infissi in alluminio.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrosanitario, antenna, termico.

L'impianto termico è centralizzato con caldaia collocata al piano seminterrato all'interno del locale destinato a deposito (sub 2), il sistema di emissione è a radiatori.

Nei locali collocati al piano seminterrato sono installati anche un ventilconvettore e uno split.

**Nota:** sulla parete sud del fabbricato si rileva una importante lesione verticale dovuta forse a un cedimento del terreno. Tale lesione si riscontra in orizzontale nel pavimento della cantina di pertinenza del sub 3.

#### CLASSE ENERGETICA:



[263.35 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2019-10568 registrata in data 11/04/2019

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	105,00	x	100 %	=	105,00
Cantina	120,00	x	35 %	=	42,00
balcone	12,00	x	30 %	=	3,60

Totale:	237,00	150,60
---------	--------	--------

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 06/11/2019  
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Tempocasa\_rif 253\_c  
Descrizione: casa singola con corte di 800 mq  
Indirizzo: Strada Vallona\_Montegranaro  
Superfici principali e secondarie: 236  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 508,47 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Butteri\_rif 225  
Descrizione: Casolare ristrutturato con corte privata di circa 990 q  
Superfici principali e secondarie: 115  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 956,52 Euro/mq

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Provincia: Macerata\_Comune: Monte San Giusto\_Fascia/zona: Periferica/Zona Industriale ed artigianale Piani di Chienti, San Giuseppe, Guido Rossa, Zona P.I.P. Cremona  
Valore minimo: 670,00  
Valore massimo: 950,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

Per valutare l'appetibilità del bene si è tenuto conto dell'attuale condizione del mercato immobiliare, poco attivo e con poche compravendite negli ultimi anni a seguito della crisi economica.

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di 950,00 €/mq

**(Valore = 950,00 €/mq)**

**Calcolo delle consistenze**

La consistenza commerciale del locale è stata calcolata attraverso misurazioni effettuate direttamente durante il sopralluogo a verifica delle planimetrie catastali.

### Superficie Commerciale

Per la valutazione della consistenza si utilizzerà la "superficie lorda vendibile", comprensiva cioè dei muri interni e perimetrali per intero (fino a un massimo di 50 cm) e di quelli di confine conteggiati per metà (fino a un massimo di 25 cm).

**Nota:** La corte di circa 4.500 mq, comune tra i due subalterni, non rientra nel conteggio della superficie commerciale ma viene considerata come un coefficiente maggiorativo nel calcolo del valore unitario di vendita.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 150,60 x 950,00 = 143.070,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 143.070,00  
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 107.302,50

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Monte San Giusto, osservatori del mercato immobiliare Omi\_Provincia Macerata\_Comune Monte San Giusto

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORPO

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	150,60	0,00	143.070,00	107.302,50
				143.070,00 €	107.302,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 107.302,50

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 107.302,50</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 178/2016

## LOTTO 10

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**1** terreno agricolo a MONTE SAN GIUSTO strada Macerata, della superficie commerciale di 5.040,00 mq per la quota di:

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 93 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 5040 reddito agrario 24,73 €, reddito dominicale 19,52 €, intestato a Vinicio

**2** terreno agricolo a MONTE SAN GIUSTO strada Macerata, della superficie commerciale di 6.980,00 mq per la quota di:

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 546 (catasto terreni), porzione AA AB, qualita/classe semin arbor uliveto, superficie 6980, intestato

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12.020,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 12.186,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 12.186,00
Data della valutazione:	22/11/2019

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo i proprietari sono nel pieno possesso del terreno, il terreno risulta incolto per quanto riguarda la parte a seminativo, il restante è piantumato a vigneto e uliveto.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Di-grandi, giudiziari o altre trascrizioni pregiudizievole: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo del 08.01.2014 iscritta il 10.01.2014 ai nn **RP 26 RG 235**

A favore di Banca delle Marche SPA in amministrazione straordinaria

Contro

Sorte capitale: euro 1.662.281,45

Ipoteca: euro 1.500.000,00

**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo del 30.04.2014 iscritta il 16.05.2014 ai nn **RP 638 RG 5431**

A favore di Banca Popolare di Ancona SPA

Contro

Sorte capitale: euro 66.196,90

Ipoteca: euro 70.000,00

Premesso che in data 19.03.2010 con sede in Monte San Giusto ha ottenuto un prestito finanziato di euro 285.000,00, che il prestito è garantito dalla fideiussione fino alla concorrenza di euro 285.000,00 dai sign Banca Popolare di Ancona chiede che venga pagata la somma di euro 66.196,90 oltre interessi e spese.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**PIGNORAMENTO** trascritto il 04.08.2016 ai nn **RP 7461 RG 10250**

A favore di REV GESTIONE CREDITI spa

Contro

Si sottopone ad esecuzione forzata per espropriazione tutti i diritti sui seguenti immobili:

Proprietà

- porzione di fabbricato sito in Civitanova Marche, via Martiri delle Foibe censito al CF di detto Comune al F 12 P.lla:

747 sub 63 cat A/3 vani 6,5

747 sub 102 cat C/6 superficie di mq 19

- porzione di fabbricato sito in Monte San Giusto p.zza Aldo Moro, censito al CF di detto Comune al F 13 P.lla:

194 sub 19 cat A/3 vani 6

194 sub 23 cat A/3 vani 5

194 sub 25 cat C/2 superficie di mq 40

194 sub 10 cat C/1 superficie di mq 18

- porzione di fabbricato sito in Monte San Giusto, via Enrico Berlinguer censito al CF di detto Comune al F 17 P.lle:

547 sub 22 cat A/2 vani 10,5

proprietà

- diritti di piena proprietà pari a 1/12 ciascuno su porzione di terreno in Monte San Giusto, censito al CT di detto Comune al F 9 P.lle 93 (sup ha 00.50.40) e 546 (sup ha 00.69.80)
- diritti di piena proprietà pari a 2/12 ciascuno su porzione di fabbricato sito in Monte San Giusto, via Castelletta censito al CF di detto Comune al fF16 P.lle:

495 sub 7 cat A/3 vani 6

495 sub 5 cat C/2 superficie di mq 50

- diritti di piena proprietà pari a 1/12 ciascuno su porzione di fabbricato sito in Monte San Giusto, strada Macerata, censito al CF di detto Comune al F 9 P.lle:

547 sub 2 cat A/3 vani 4,5

547 sub 3 cat A/3 vani 5

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Proprietà per 1/4, allo stesso per cento in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA del n. 02.1983 trascritto a Macerata ai nn RP 1175 RG 1471

Notaio: Claudio Alessandrini Calisti

Presenti

Proprietà di 1/4 su appezzamento di terreno a Monte San Giusto della superficie di ettari 1 are 65 e centiare 0 (ha 1.65.00) da distinguere al Catasto Terreni al foglio 9 part. 93 ex 93° e 402 ex 26b con reddito domenicale di lire 952,20 e agrario di lire 390,96 confinante con strada provinciale fermana.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli accertamenti urbanistici svolti dallo scrivente, risulta che il bene oggetto di esecuzione identificato in Catasto al F 9 part 93 e 546 ricade, ai sensi dell'attuale strumento urbanistico PRG del Comune di Monte San Giusto, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.27 del 18/6/2016, "Approvazione definitiva Variante Parziale al vigente Piano Regolatore Comunale: Provvedimenti", parte in Zona Agricola E- Sottozona EI -zone agricole di interesse paesistico-ambientale art 22.2 Nta e parte in Zona Agricola E-Sottozona ER- Aree degradate e/o dissestate da sottoporre a recupero ambientale art 22.4 NTA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONTE SAN GIUSTO STRADA MACERATA

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MONTE SAN GIUSTO strada Macerata, della superficie commerciale di 5.040,00 mq per la quota di:

- 
- 

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 93 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 5040, reddito agrario 21,77 € annuo, rendita catastale 19,52 €, intestato a

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**TERRENO (F9 PART 93)**

Il lotto di terreno agricolo è ubicato in località strada Macerata, a ovest del centro storico cittadino.  
Ha superficie complessiva di circa 5.040,00 mq.

Presenta una forma regolare con giacitura in declivio da ovest ad est.

Risulta incolto.

Il fondo è intercluso, vi si accede dalla limitrofa particella.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	5.040,00	x	100 %	=	5.040,00
<b>Totale:</b>	<b>5.040,00</b>				<b>5.040,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

VAM Valori Agricoli Medi della provincia Annualità 2013 REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINE LITORANEE DI MACERATA -Comune di Monte San Giusto\_Valore Agricolo (Euro/Ha) SEMINATIVO ARBORATO

Valore massimo: 20.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In mancanza di una casistica di compravendite comparative con altri beni simili collocati nel contesto di riferimento, la stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico, valore stabilito acquisendo dati da tecnici e operatori del settore e listini dei valori immobiliari dei terreni recentemente pubblicati.

Come primo riferimento oggettivo e in assenza dei VAM -Valori Agricoli medi della Provincia di Macerata-aggiornati (alla data odierna non risultano pubblicati i dati riferiti all'anno 2018-2019), si sono consultati i dati riferiti all'anno 2013:

REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINE LITORANEE DI MACERATA

Valore Agricolo (Euro/Ha)

SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO 20.200,00

Altro riferimento pratico oggettivo è il LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI dei terreni agricoli riferiti alla Provincia di Macerata per l'anno 2019 edito dalle Edizioni Exeo srl che riporta valori medi agricoli coltura per coltura per tutti Comuni della Provincia di Macerata, evidenziando comunque sostanzialmente la stabilità dei prezzi di compravendita dei terreni agricoli degli ultimi anni soprattutto per quanto riguarda i casi di seminativi "asciutti" come nel caso di specie.

In particolare vengono riportate le seguenti analisi /dati di riferimento :

SEMINATIVO 12.000,00 /26.000,00

Da colloqui intercorsi con operatori del settore attivi nel Comune di Monte San Giusto è emerso che il mercato dei terreni risulta poco attivo nell'area in oggetto.

In virtù di tali considerazioni e tenendo conto delle caratteristiche del terreno in oggetto quali la giacitura, l' accesso, la forma, l'ubicazione e l' ampiezza si perviene ad un valore di: **Euro 1,2/mq- Euro 12.000/ha**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.040,00 x 1,20 = 6.048,00

RIFERITO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 6.048,00  
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 4.536,00

BENI IN MONTE SAN GIUSTO STRADA MACERATA  
**TERRENO AGRICOLO**  
DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a MONTE SAN GIUSTO strada Macerata, della superficie commerciale di 6.980,00 mq per la quota di:

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 546 (catasto terreni). porzione A A A D qualità/classe semin arbor uliveto, superficie 6980, intestate

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**TERRENO (F9 PART 546)**

Il lotto di terreno agricolo è ubicato in località strada Macerata, a ovest del centro storico cittadino. Ha superficie complessiva di circa 6.980,00 mq, di cui 242,00 mq di uliveto, 1.250,00 di viti e i restanti 5.488,00 a seminativo.

Presenta una forma regolare con giacitura in declivio da ovest ad est.

La parte a seminativo risulta incolta.

Il fondo non è intercluso, vi si accede dalla particella limitrofa.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*  
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno_seminativo	5.488,00	x	100 %	=	5.488,00
terreno_ulivi	242,00	x	100 %	=	242,00
terreno_viti	1.250,00	x	100 %	=	1.250,00
<b>Totale:</b>	<b>6.980,00</b>				<b>6.980,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

VAM\_Valori Agricoli Medi della provincia Annualità 2013\_REGIONE AGRARIA N°: 6\_COLLINE LITORANEE DI MACERATA -Comune di Monte San Giusto\_Valore Agricolo (Euro/Ha)SEMINATIVO ARBORATO

Valore massimo: 20.200,00

VAM\_Valori Agricoli Medi della provincia Annualità 2013\_REGIONE AGRARIA N°: 6\_COLLINE LITORANEE DI MACERATA -Comune di Monte San Giusto\_Valore Agricolo (Euro/Ha)\_ULIVETO

Valore massimo: 29.450,00

VAM\_Valori Agricoli Medi della provincia Annualità 2013\_REGIONE AGRARIA N°: 6\_COLLINE LITORANEE DI MACERATA -Comune di Monte San Giusto\_Valore Agricolo (Euro/Ha)\_VIGNETO

Valore massimo: 34.700,00

SVELEPPO VALUTAZIONE.

In mancanza di una casistica di compravendite comparative con altri beni simili collocati nel contesto di riferimento, la stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico, valore stabilito acquisendo dati da tecnici e operatori del settore e listini dei valori immobiliari dei terreni recentemente pubblicati.

Come primo riferimento oggettivo e in assenza dei VAM -Valori Agricoli medi della Provincia di Macerata-aggiornati (alla data odierna non risultano pubblicati i dati riferiti all'anno 2018-2019), si sono consultati i dati riferiti all'anno 2013:

REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINE LITORANEE DI MACERATA

Valore Agricolo (Euro/Ha)

SEMINATIVO 20.200,00

ULIVETO 29.450,00

Altro riferimento pratico oggettivo è il LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI dei terreni agricoli riferiti alla Provincia di Macerata per l'anno 2019 edito dalle Edizioni Exeo srl che riporta valori medi agricoli coltura per coltura per tutti Comuni della Provincia di Macerata, evidenziando comunque sostanzialmente la stabilità dei prezzi di compravendita dei terreni agricoli degli ultimi anni soprattutto per quanto riguarda i casi di seminativi "asciutti" come nel caso di specie.

In particolare vengono riportate le seguenti analisi /dati di riferimento :

SEMINATIVO 12.000,00 /26.000,00

ULIVETO 15.000,00 /35.000,00

VIGNETO 26.000,00 /50.000,00

Da colloqui intercorsi con operatori del settore attivi nel Comune di Monte San Giusto è emerso che il mercato dei terreni risulta poco attivo nell'area in oggetto.

In virtù di tali considerazioni e tenendo conto delle caratteristiche del terreno in oggetto quali la giacitura, l'accesso, la forma, l'ubicazione e l'ampiezza si perviene ad un valore di:

**Euro 1,2/mq- Euro 12.000/ha. seminativo**

**Euro 1,5/mq- Euro 15.000/ha. uliveto**

**Euro 2,6/mq- Euro 26.000/ha. vigneto**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.200,00**

RIPIUOCO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 7.650,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Monte San Giusto, osservatori del mercato immobiliare Vam\_Valori agricoli medi \_provincia Macerata\_ anno 2013

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORPO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	5.040,00	0,00	6.048,00	4.536,00
B	terreno agricolo	6.980,00	0,00	10.200,00	7.650,00
				<b>16.248,00 €</b>	<b>12.186,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 12.186,00

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 12.186,00

data 22/11/2019

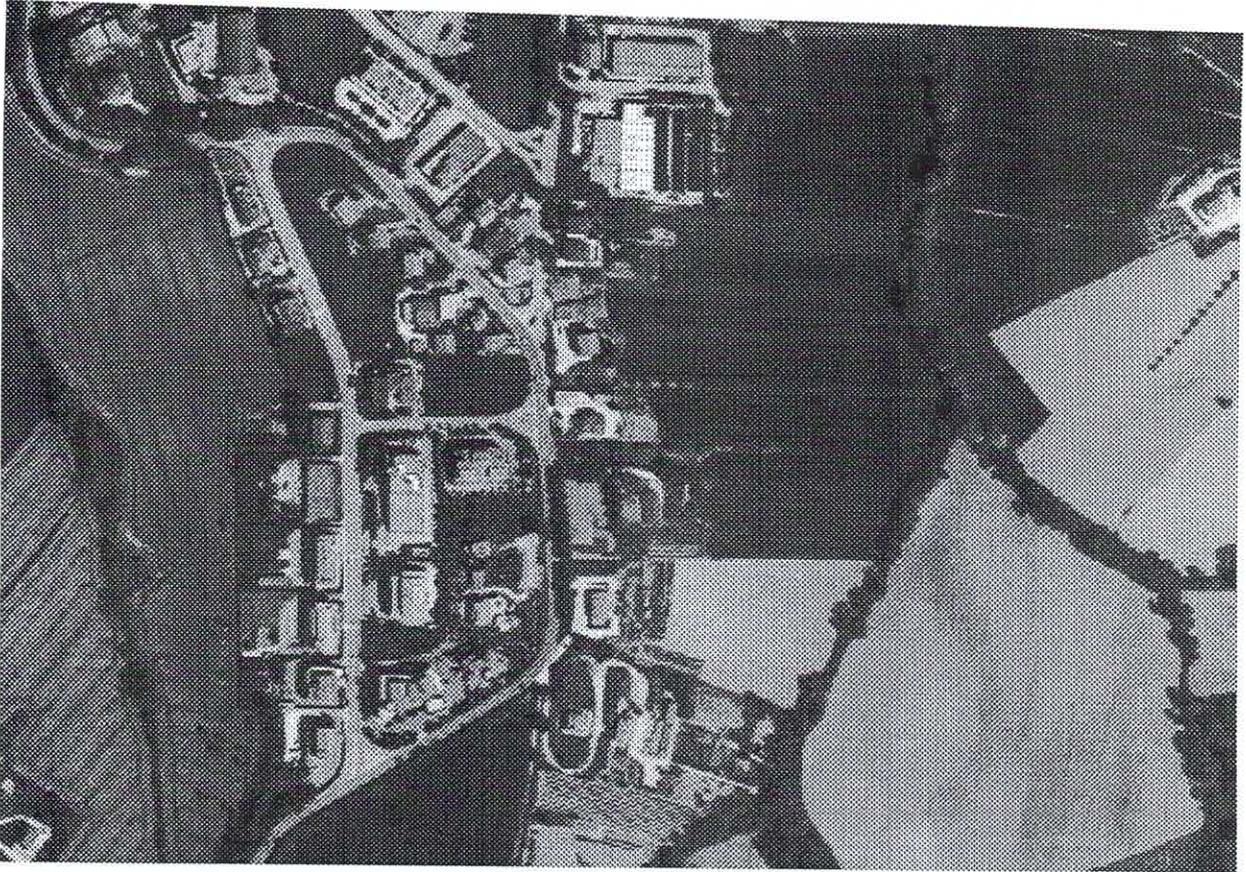
il tecnico incaricato  
Gabriele Cardarelli

-OMISSIS-

lotto 8

**Relazione fotografica**

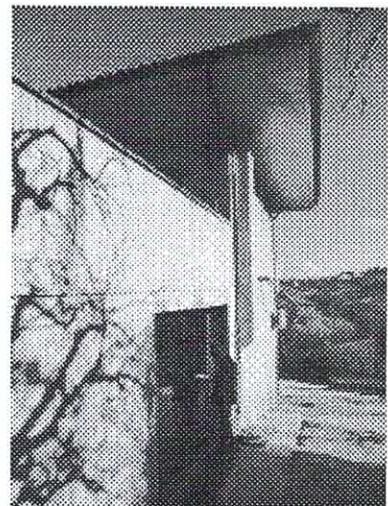
IMMOBILE SITO IN STRADA MACERATA, MONTE SAN GIUSTO (MC)



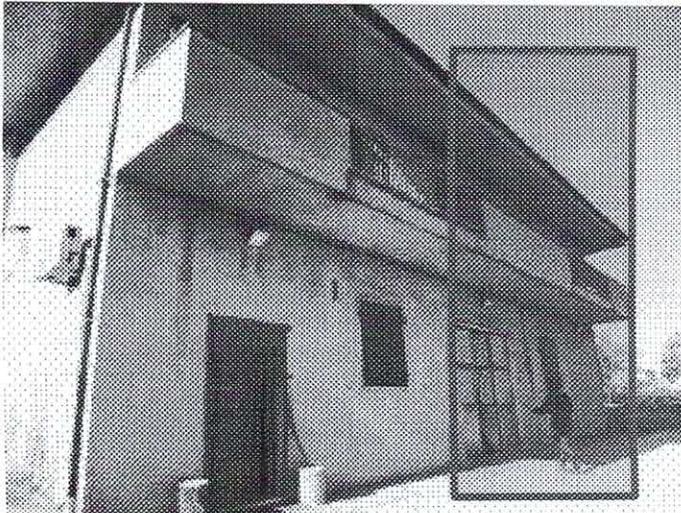
Inquadramento aereo\_ F 9 Part.IIa 547



01\_Prospetto Ovest



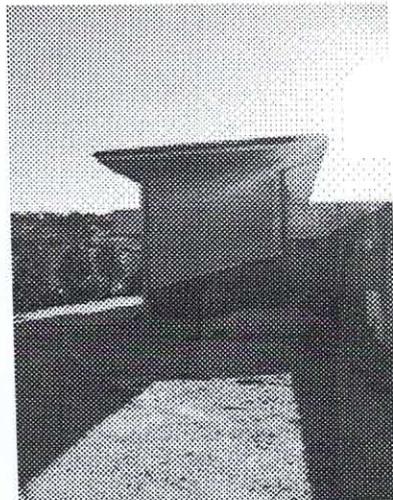
02\_Prospetto Sud



03\_Prospetto Est



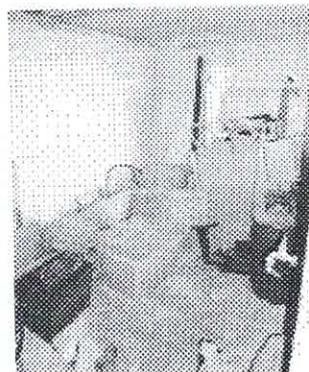
04\_Vista dalla corte



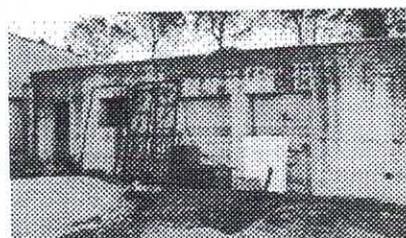
05\_Prospetto Nord



06\_07\_08\_Accessorio lato Nord

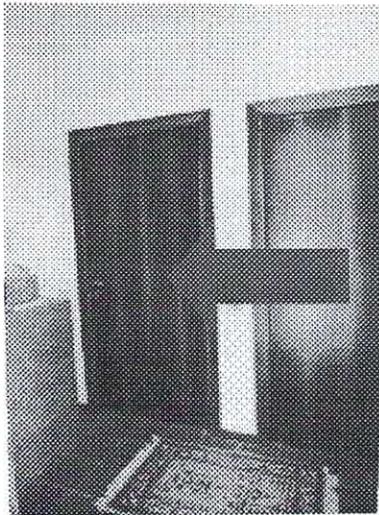


07

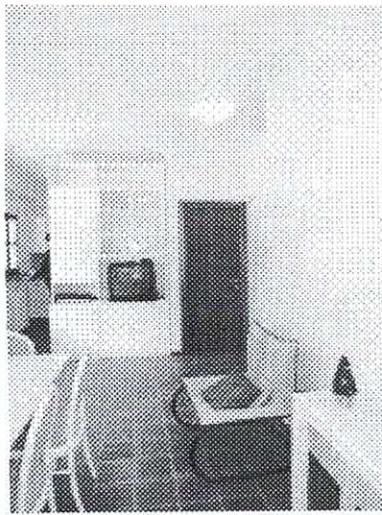


08

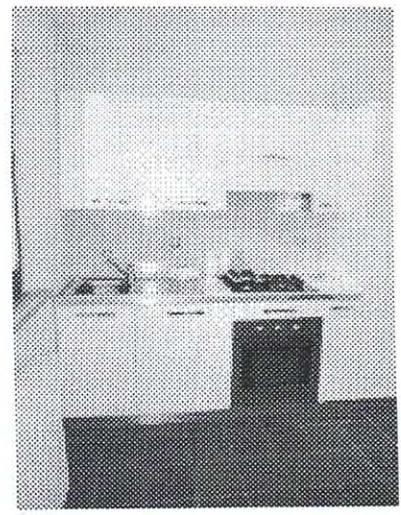
APPARTAMENTO PIANO TERRA



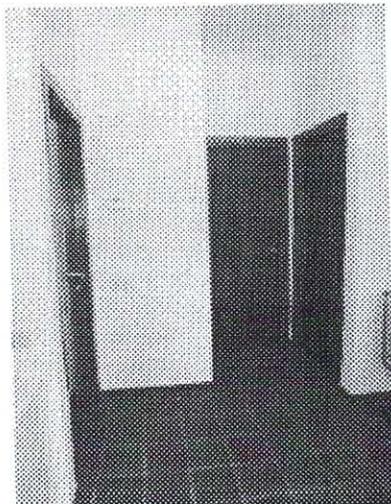
09\_Ingresso



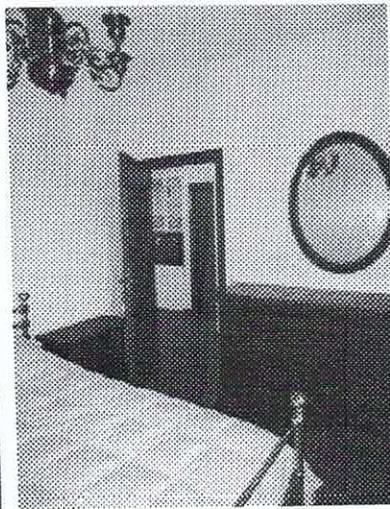
10\_Soggiorno



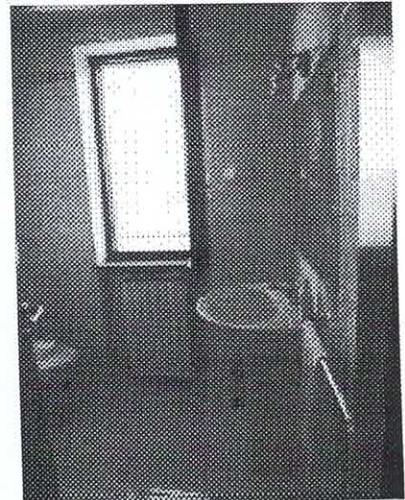
11\_Angolo cottura



12\_Disimpegno



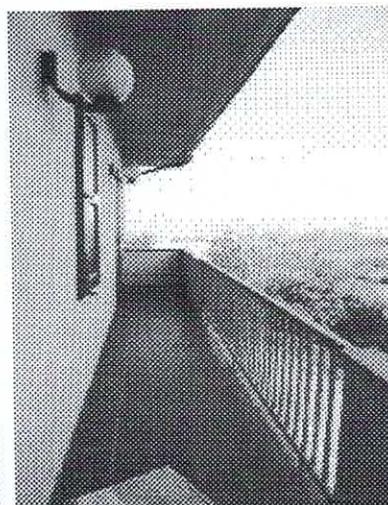
13\_Camera1



14\_Bagno

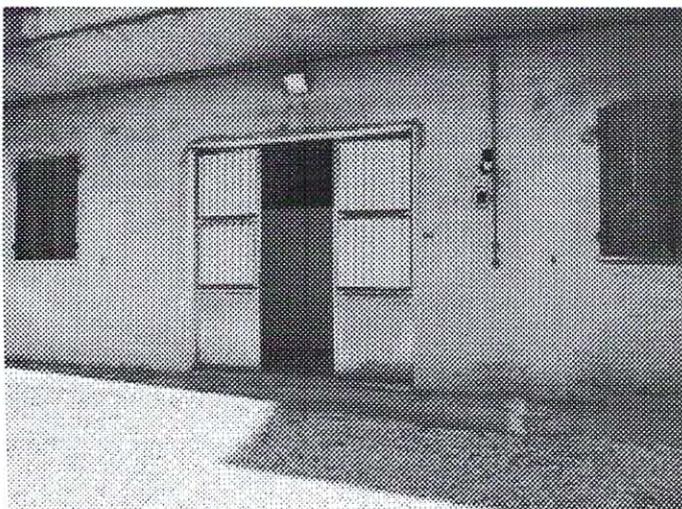


15\_Camera2

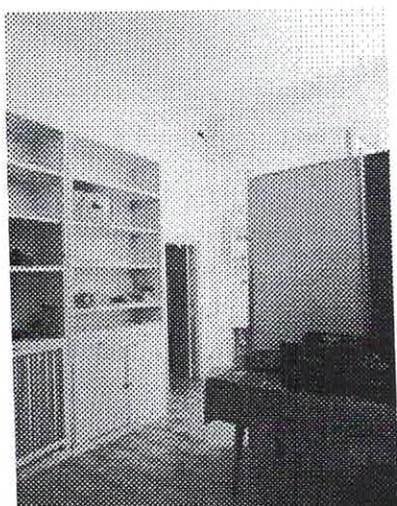


16\_Terrazzo lato Est

**SEMINTERRATO**



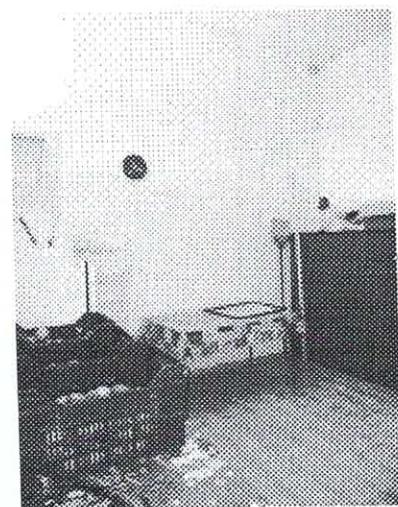
17\_Accesso\_Prospetto Est



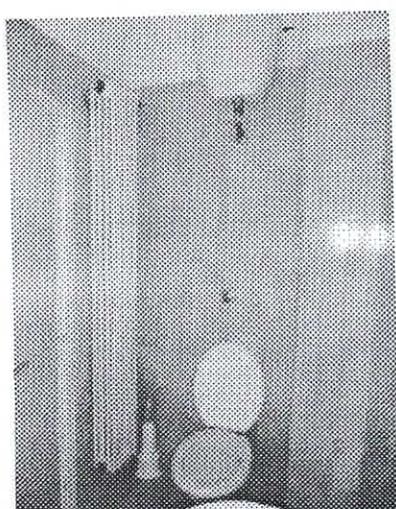
18\_19\_20\_Deposito



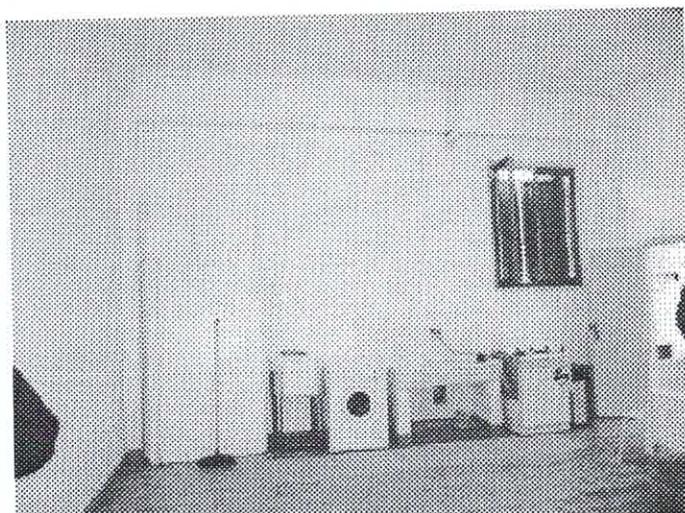
19



20



21\_Bagno

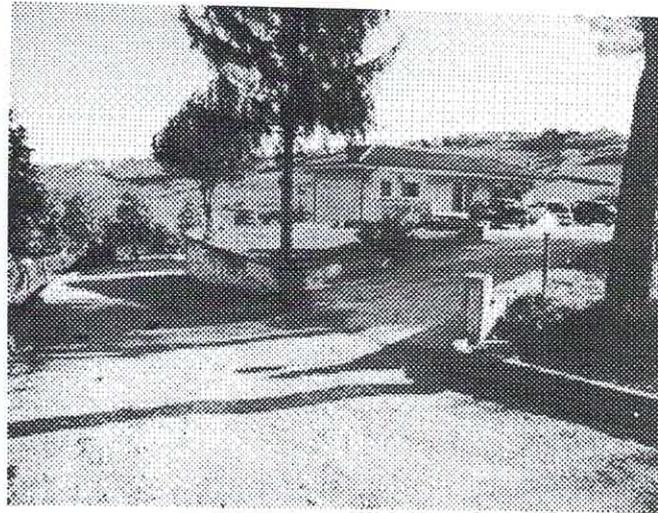


22\_Cantina

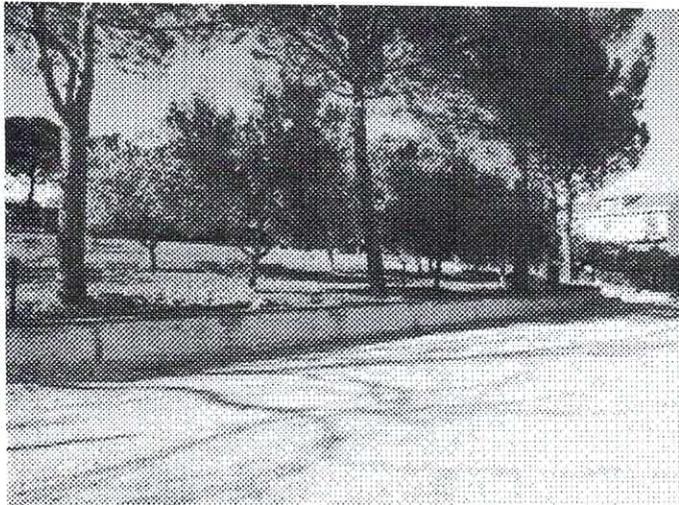
**CORTE**



23\_Accesso da Strada Macerata



24\_25\_26\_Corte



25



26

**DATI GENERALI**

**Destinazione d'uso**

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E.1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo.

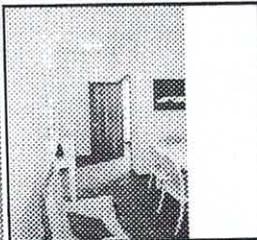
**Oggetto dell'attestato**

- Intero Edificio
- Unità immobiliare
- Gruppo di unità immobiliare

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 2

- Nuova costruzione
- Passaggio di proprietà
- Locazione
- Ristrutturazione importante
- Riqualificazione energetica
- Altro: Esec Imm.

**Dati identificativi**



Regione: Marche

Comune: Monte San Giusto

Indirizzo: Strada Macerata snc

Piano: S1-1

Interno:

Coordinate GIS: 43.2433832536349 - 13.5872383298108

Zona Climatica: D

Anno di costruzione: 1990

Superficie utile riscaldata (m²): 49,68

Superficie utile raffrescata (m²): 0

Volume lordo riscaldato (m³): 205,32

Volume lordo raffrescato (m³): 0

Comune catastale	F621	Sezione	0	Foglio	9	Particella	547
Subalterni	da	a	da	a	da	a	
Altri Subalterni	2						

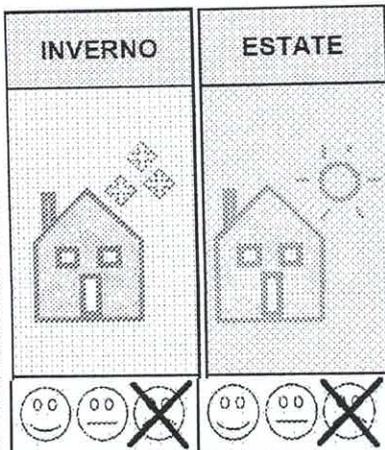
**Servizi energetici presenti**

- Climatizzazione invernale
- Climatizzazione estiva
- Ventilazione meccanica
- Prod. acqua calda sanitaria
- Illuminazione
- Trasporto di persone cose

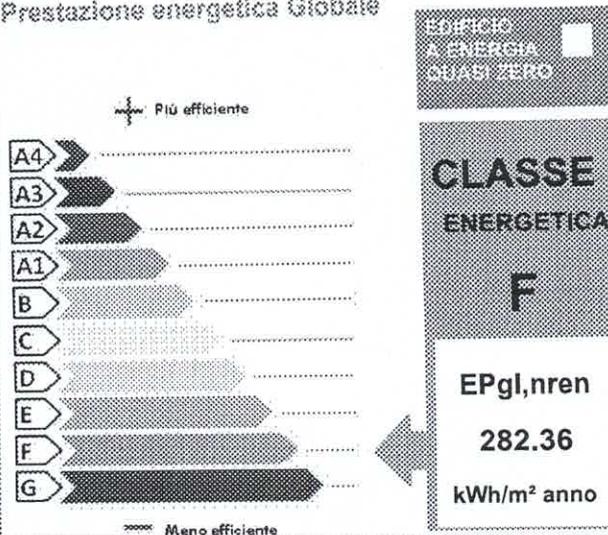
**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti

**Prestazione energetica del fabbricato**



**Prestazione energetica Globale**



**Riferimenti**

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B (104.82)



**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

**Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia**

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	180 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub>  kWh/m <sup>2</sup> anno  282.36
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1378 Sm <sup>3</sup>	
	GPL		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub>  kWh/m <sup>2</sup> anno  1.7
	Carbone		
	Gasolio		
	Olio combustibile		
	Biomasse solide		
	Biomasse liquide		Emissioni di CO <sub>2</sub>  Kg/m <sup>2</sup> anno  55.76
	Biomasse gassose		
	Solare fotovoltaico		
	Solare termico		
	Eolico		
	Teleriscaldamento		
	Teleraffrescamento		
	Altro (specificare)		

**RACCOMANDAZIONI**

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE**  
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
Ren1	Involucro opaco del fabbricato	No	8	E ( 234,23 kWh/m <sup>2</sup> anno)	E  234.23  kWh/m <sup>2</sup> anno



**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico:
-------------------	------------	---------------------

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	205.32	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	212.29	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	1.034	
EP <sub>H,nd</sub>	173.27	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> / A <sub>sup utile</sub>	0.0648	--
YIE	0.4353	W / m <sup>2</sup> K

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

Servizio Energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Categoria catastale degli impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominata kW	Efficienza media stagionale	EP <sub>pre</sub>	EP <sub>pre</sub>
Climatizzazione invernale	1 - Caldaia standard	2019		Energia elettrica da rete	10	0.72 η <sub>H</sub>	1	239.73
Climatizzazione estiva								
Produzione Acqua calda sanitaria	1 - Caldaia standard	2019		Energia elettrica da rete	10	0.48 η <sub>W</sub>	0.71	42.63
Impianti Combinati								
Produzione da Fonti Rinnovabili								
Ventilazione Meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di Persone o Cose								

**INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Essendo la caldaia condivisa con l'altra UI dell'edificio la potenza è stata calcolata proporzionalmente. Le raccomandazioni tengono conto delle detrazioni fiscali del 65%. Si allega stralcio del libretto di impianto.

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

<input type="checkbox"/> Ente / Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
--	---	--

Nome e Cognome	CARDARELLI GABRIELE
Indirizzo	Via Brigata Macerata 28, MACERATA (MC)
E-mail	gabrielecardarelli@gmail.com
Telefono	3400606765
Titolo	Architetti
Ordine/Iscrizione	Macerata / 565
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore CARDARELLI GABRIELE Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.
Informazioni aggiuntive	

**SOPRALLUOGO E DATI DI INGRESSO**

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

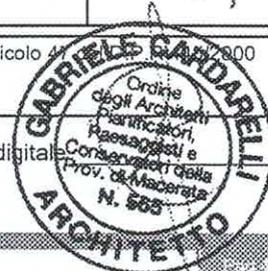
**SOFTWARE UTILIZZATO**

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 46 del D.Lgs 39/2013 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013

Data di emissione: 29/03/2019

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**

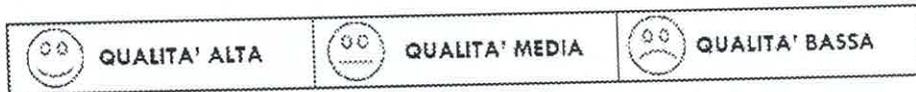
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

**PRIMA PAGINA**

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren) :** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

**SECONDA PAGINA**

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO / UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici**

Codice	TIPO DI INTERVENTO
<b>Ren1</b>	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
<b>Ren2</b>	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
<b>Ren3</b>	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
<b>Ren4</b>	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
<b>Ren5</b>	ALTRI IMPIANTI
<b>Ren6</b>	FONTI RINNOVABILI

**TERZA PAGINA**

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



Servizio Infrastrutture Trasporti Energia  
PF Efficienza Energetica e Fonti Rinnovabili

## RICEVUTA AVVENUTA TRASMISSIONE 2019-10564

Il certificatore: **CARDARELLI GABRIELE**

iscritto all' albo / collegio: Architetti

numero di iscrizione: 565

Sezione albo / collegio: Macerata

ha trasmesso alla Regione Marche con protocollo  
n.

**0452789|11/04/2019|R\_MARCHE|GRM|CRB|A|440.110.30/2019/CRB/4**

l'attestato di prestazione energetica dell'immobile sito

nel Comune: Monte San Giusto

indirizzo: Strada Macerata snc

Provincia: MC - CAP 62015

avente i seguenti dati catastali :

Sezione: **0** Foglio: **9** Particella **547**

Sub **2**

con classe energetica: **F**

**RAPPORTO DI CONTROLLO DI EFFICIENZA ENERGETICA - Tipo 1 (gruppi termici)**

**A. DATI IDENTIFICATIVI**  
 codice catasto \_\_\_\_\_  
 Impianto di Potenza termica nominale totale max 24,7 kW sito nel Comune Monte S. Cassio Prov. MC  
 Indirizzo Jos. Maccarata N. 322 Piazza \_\_\_\_\_  
 Responsabile dell'impianto: \_\_\_\_\_ Cognome \_\_\_\_\_ PIVA \_\_\_\_\_  
 Ragione Sociale \_\_\_\_\_  
 Indirizzo \_\_\_\_\_  
 Titolo di responsabilità:  Proprietario  Occupante  Amministratore Condominio  Terzo Responsabile

**B. DOCUMENTAZIONE TECNICA A CORREDO**  
 Dichiarazione di Conformità presente   
 Libretto impianto presente   
 Libretto Usi manutenzione generatore presente   
 Libretto compilato in tutte le sue parti

**C. TRATTAMENTO DELL'ACQUA**  
 Durata totale dell'acqua 15 min. Trattamento in riscaldamento:  Non richiesto  Assente  Filtrazione  Appiamento  Condiz. chimico  
 Trattamento in ACS:  Non richiesto  Assente  Filtrazione  Appiamento  Condiz. chimico

**D. CONTROLLO DELL'IMPIANTO**  
 Per installazione interna: in locale idoneo   
 Per installazione esterna: generazione idonea   
 Apertura di ventilazione: operazione libera da ostacoli   
 Adeguate dimensioni aperture di ventilazione/ventilazione   
 Canale da fumo o condotto di scarico idoneo presente   
 Sistema di regolazione temperatura ambiente funzionante   
 Assenza di perdite di combustibile liquido   
 Idonea tenuta dell'impianto interno, a ricambi con il generatore

**E. CONTROLLO E VERIFICA ENERGETICA DEL GRUPPO TERMICO GT**  
 Fabbricante Devi Gruppo termico a gasolio  Gruppo termico mediano   
 Modello B40-TEC (24000) + 4GT Tubo: nastri in rame  Generatore d'aria calda   
 Matricola 170727144 Pot. term. nominale max al focolare 24,7 kW Pot. term. nominale utile 24,0 kW  
 Climatizzazione invernale:  Produzione ACS   
 Combustibile:  GPL  Gas naturale  Gasolio  Altro \_\_\_\_\_  
 Modalità di evacuazione fumi:  Naturale  Forzata  
 Depressione nel canale da fumo: PaP  
 Dispositivo di comando e regolazione funzionanti correttamente   
 Dispositivo di sicurezza non manomessi e/o coibitizzati   
 Valvola di sicurezza aria sovrapressure a scatto libero   
 Controllata e pulita lo scambiatore lato fumi   
 Presenza rilascio dei prodotti della combustione   
 Realizzati controlli, secondo UNI 10189-1, conformi alla legge

Temperatura Fumo	Temperatura aria comburante	O <sub>2</sub>	CO	Rechenstein	CO corretto	Rendimento di combustione	Efficienza di rendimento di legge	Modello termico
588	13,1	5,8	8,1		51	101,2	92,0	

**F. CHECK-LIST**  
 Scopo di questa checklist, da quale va valutata la convenienza economica, che questo applicati all'impianto, potrebbero comportare un miglioramento della prestazione energetica:  
 L'adozione di valvole termostatiche sui corpi scaldati   
 L'isolamento della rete di distribuzione nei man non riscaldati   
 L'introduzione di un sistema di trattamento dell'acqua sanitaria a per riscaldamento, che assenti   
 La sostituzione di un sistema di regolazione analogo con un sistema programmabile su più livelli di temperatura

**OSSERVAZIONI**

**RACCOMANDAZIONI**

**PRESCRIZIONI**

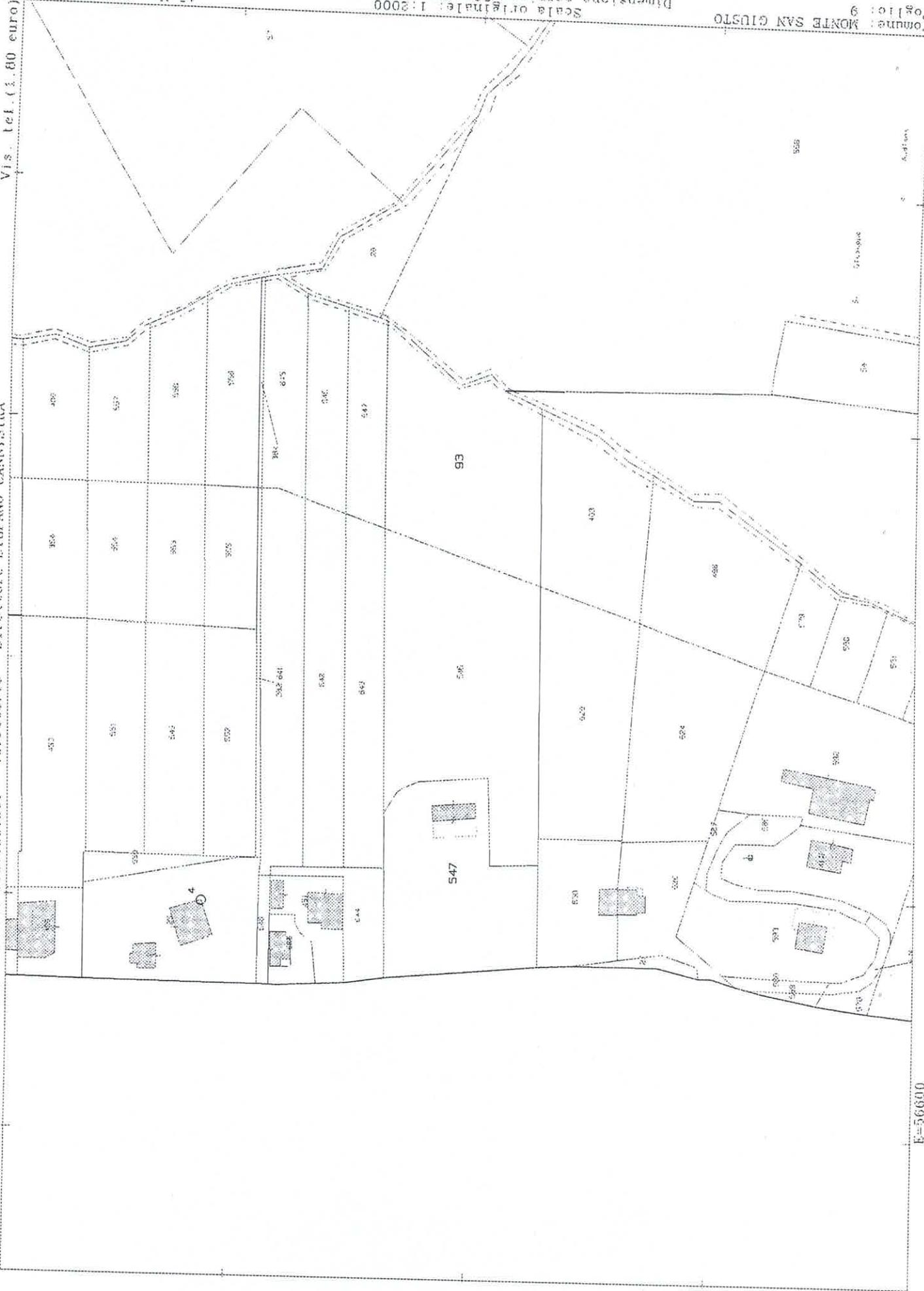
Il tecnico dichiara, in riferimento ai punti A,B,C,D,E (sopra menzionati), che l'apparecchio può essere messo in servizio ed usato normalmente ai fini dell'efficienza energetica senza compromettere la sicurezza delle persone, degli animali e dei beni.

L'impianto può funzionare  Sì  No  
 Il tecnico declina altresì ogni responsabilità per danni a persone, animali o cose derivanti da malfunzionamenti dell'impianto e dell'apparecchio da parte di terzi, ovvero da carenze di manutenzione successiva. In presenza di carenze riscontrate e non eliminate, il responsabile dell'impianto si impegna, entro breve tempo, a provvedere alle loro rissezione dandole, senza alcun costo, a carico dell'operatore incaricato. Si raccomanda un intervento manutentivo entro il \_\_\_\_\_

Data del presente controllo 22/01/2019 GENESIO 2321  
 Titolo di incarico (parlente presso l'impianto) MAURO CERCHI  
 Tecnico che ha effettuato il controllo Nome e Cognome \_\_\_\_\_  
 Firma leggibile per presa visione del responsabile dell'impianto \_\_\_\_\_

**GAS SERVICE**  
 [Firma]





Direzione Provinciale di Macerata  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali  
 Comune di: MONTE SAN GIUSTO  
 Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
MONTE SAN GIUSTO			9	547			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	STRADA MACERATA		T			Partita speciale A	
2	STRADA MACERATA		T S1			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	
3	STRADA MACERATA		T S1			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

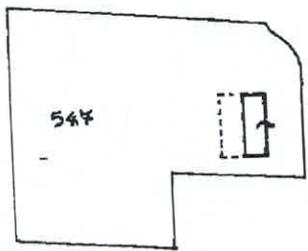
**Ufficio Tecnico Erariale  
MACERATA  
C. E. U.**

**Comune di** Monte San Giusto  
F.° ..... 9 ..... N° ..... 547

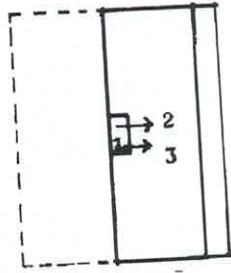
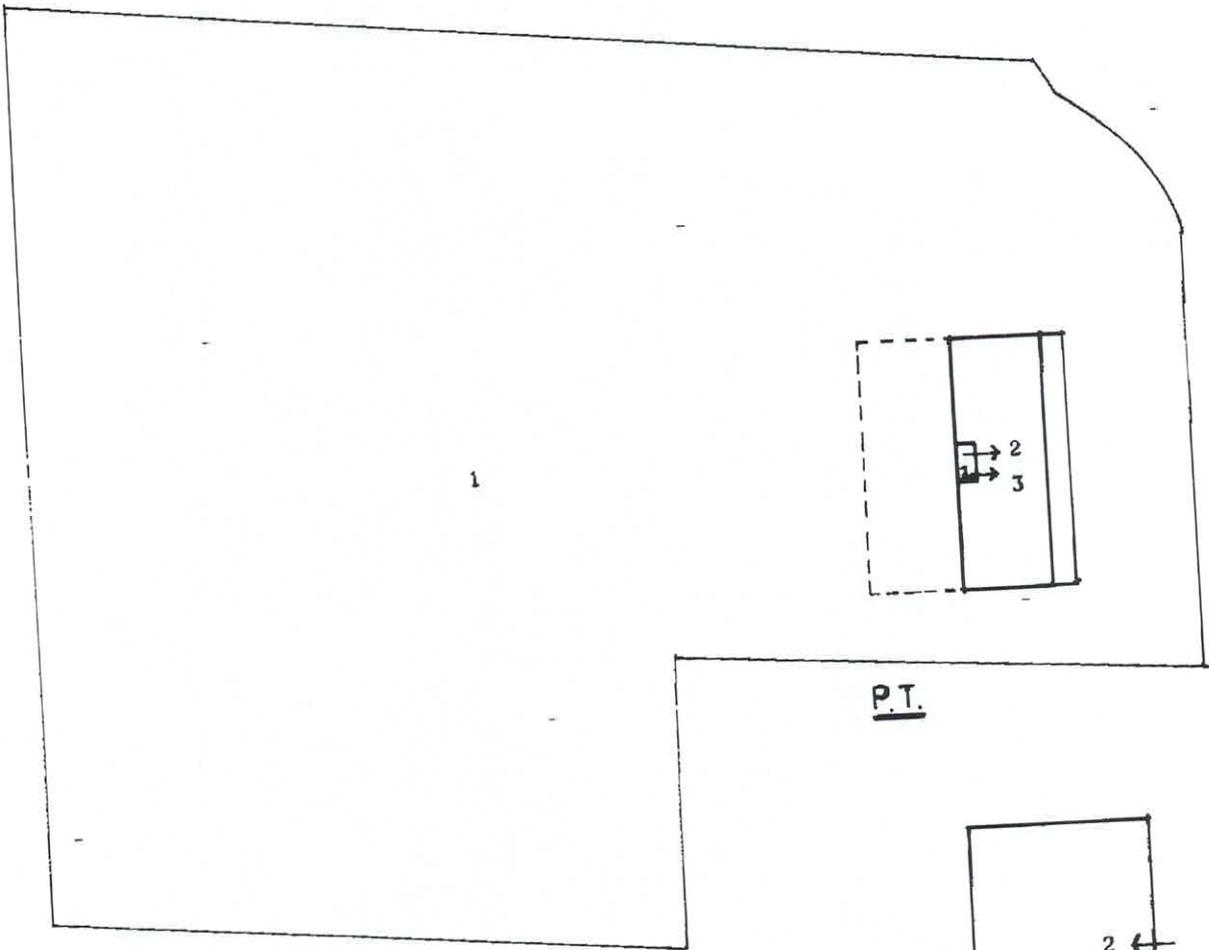
**ELABORATO  
PLANIMETRICO**  
Scala 1: 500 Pag 1/1



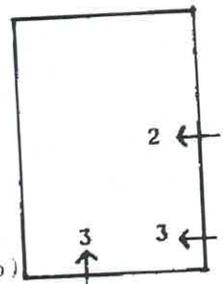
T.M. 71/96



UBICAZIONE SCALA 1:2000



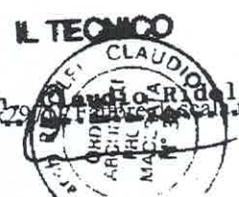
P.T.



P.S.1°

- 1 - area caudale non sensibile al E. o S. (Corte - Ingresso)
- 2 - abitazione (P.T. - P.S.1°)
- 3 - abitazione (P.T. - P.S.1°)

Ultima planimetria in atti



Situazione al 15/11/2018 - Comune di MONTE SAN GIUSTO (F621) - < Foglio: 9 - Particella: 547 - Elaborato planimetrico >



Direzione Provinciale di Macerata  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

Data: 15/11/2018 - Ora: 14.20.42 Segue

Visura n.: T212697 Pag: 1

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/11/2018

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MONTE SAN GIUSTO ( Codice: F621)</b> <b>Provincia di MACERATA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 9 Particella: 547 Sub.: 2</b>

### INTESTATI

1	(1) Proprietà per 250/1000
2	(1) Proprietà per 500/1000
3	(1) Proprietà per 250/1000

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	9	547	2	Cens.	Zona	A/3	1	4,5 vani	Totale: 80 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 76 m <sup>2</sup>	Euro 232,41	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		STRADA MACERATA piano: T-S1;										
Utilità comuni:		Foglio: 9 Particella: 547 Sub.: 1		Partita		Mod.58						
Notifica		1633/1996										

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/10/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	9	547	2	Cens.	Zona	A/3	1	4,5 vani		Euro 232,41	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2011 protocollo n. MC0183740 in atti dal 01/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 75475.1/2011)
Indirizzo		. STRADA MACERATA piano: T-S1;										
Utilità comuni:		Foglio: 9 Particella: 547 Sub.: 1		Partita		Mod.58						
Notifica		1633/1996										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/11/2018

### Situazione dell'unità immobiliare dal 22/02/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	9	547	2			A/3	1	4,5 vani		Euro 232,41 L. 450,000	VARIAZIONE del 22/02/1996 in atti dal 27/02/1996 RETTIFICA CLASSAMENTO AUTOMATICO (n. 292/1/1996)
Indirizzo										VIA MACERATA piano: T-S1;		
Utilità comuni:										Foglio: 9 Particella: 547 Sub.: 1		
Notifica										1633/1996		
										Partita		500053
										Mod.58		-

### Situazione dell'unità immobiliare dal 21/02/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	9	547	2			A/7	1	4,5 vani		L. 1.012,500	COSTITUZIONE del 21/02/1996 in atti dal 21/02/1996 (n. 292/2/1996)
Indirizzo										STRADA MACERATA piano: T-S1;		
Utilità comuni:										Foglio: 9 Particella: 547 Sub.: 1		
Notifica										-		
										Partita		500053
										Mod.58		-

### Situazione degli intestati dal 21/02/1996

N.	DATI ANAGRAFICI					DATI DERIVANTI DA			
	Cognome	Nome	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1									
2									
3									
COSTITUZIONE del 21/02/1996 in atti dal 21/02/1996 Registrazione: (n. 292/2/1996)									

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

MODULARIO  
F. rig. rend. 497

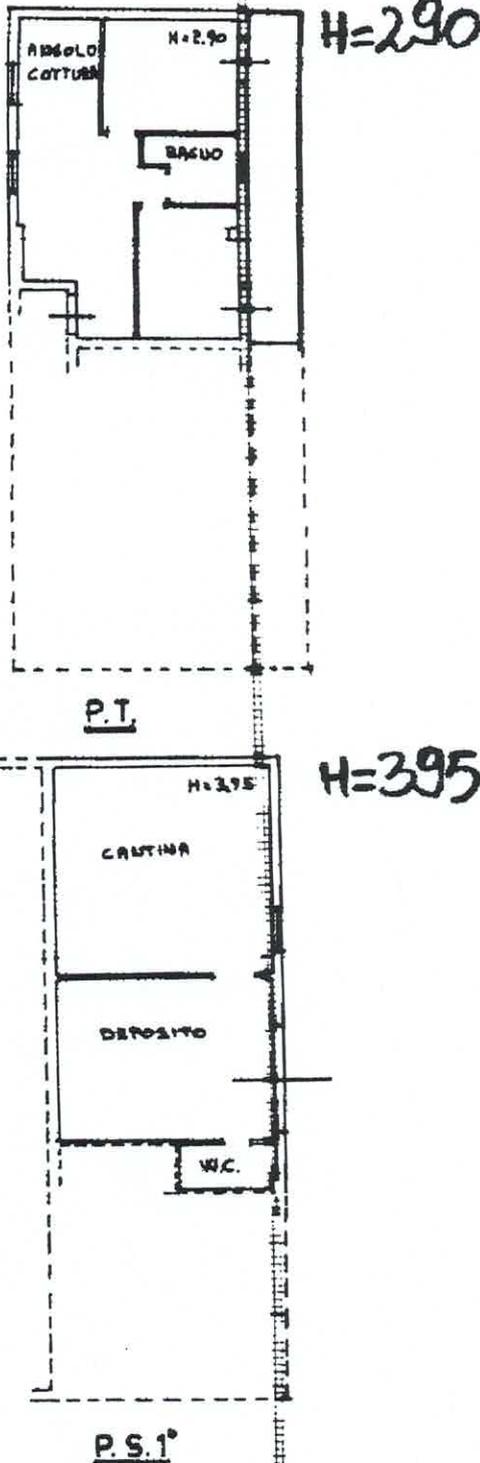


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 8N (CEU)

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTE SAN GIUSTO via MACERATA civ.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Dichiarazione di inabitabilità

Compilata dal ARCH. RIDOLEI  
(Titolo, cognome e nome)  
CLAUDIO

RISERVATO ALL'UFFICIO

*D242/16*

Data presentazione: 22/02/1996 - Data: 16/11/2018 - n. T156104 - Richiedente: CRDGRL82R19E783L  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)  
n. 543 sub. 2  
della provincia di MACERATA

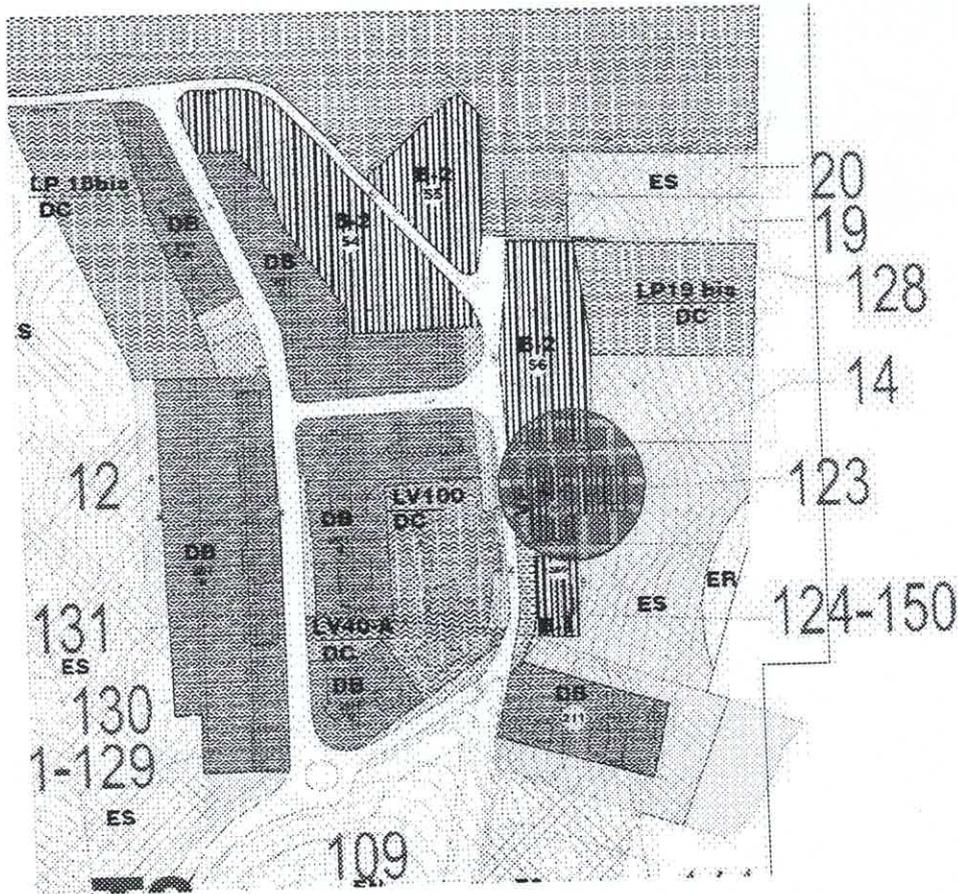
data ..... Firma

Cat. Fabbricati - Situazione al 16/11/2018 - Comune di MONTE SAN GIUSTO (F621) - Foglio: 9 - Particella: 547 - Subalterno: 2 >

lotto 8 e 9

prg

PRG\_COMUNE DI MONTE SAN GIUSTO  
VARIANTE AL PRG\_ANNO 2013



LEGENDA

<b>A</b>	Area verde NTA Art. 17
	Zone di riserva di interesse storico-artistico NTA Art. 18
	NTA Art. 19
	NTA Art. 20
<b>VF</b>	Zone produttive di vocazione NTA Art. 21a
	Parche pubblici a costo zero NTA Art. 21c
	Zone produttive di destinazione NTA Art. 21d
<b>DB</b>	Zone produttive di equazione NTA Art. 21e
<b>DCC</b>	Zone produttive di equazione collettiva NTA Art. 21f
<b>F</b>	Arretrazione NTA Art. 22
	Arretrazione - servizi di servizio NTA Art. 23
	Arretrazione per i servizi di pubblica utilità NTA Art. 24

<b>LP</b>	Composizione di progetto NTA Art. 4
<b>LV</b>	Limitazione lineare NTA Art. 8
<b>PUD</b>	Progettazione urbanistica di dettaglio NTA Art. 11.1
<b>FV</b>	Viale pubblico NTA Art. 13.1
<b>FS</b>	Arretrazione sportiva NTA Art. 13.2
<b>FI</b>	Arretrazione per il consumo NTA Art. 13.3
<b>FD</b>	Colonnati NTA Art. 13.4
<b>FC</b>	Corriere NTA Art. 13.5
<b>FM</b>	Spazio verde NTA Art. 13.6
	Spazio verde NTA Art. 13.7
	Spazio verde NTA Art. 13.8

## ART. 9 DESTINAZIONI D'USO

Nell'attuazione del Piano, sia per Intervento Edilizio Diretto che per Intervento Urbanistico Preventivo, deve essere indicata la destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati in conformità alle previsioni e prescrizioni di cui al TIT. II delle presenti NTA.

Il cambiamento della destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 6 della LR n. 14/'86, è soggetto alle autorizzazioni di legge.

I cambi di destinazione d'uso, anche nel caso di subentri, ed anche nel caso che non comportino interventi edilizi, sono ammessi qualora la nuova destinazione sia compresa tra quelle previste o ammesse per ciascuna zona e sottozona ed area al successivo TIT. II.

In questo caso il rispetto degli standards specifici è richiesto solo laddove la norma stabilisca per il nuovo uso dotazioni superiori a quelle previste per l'uso preesistente, indipendentemente dall'effettiva dotazione.

Si riporta di seguito l'elenco delle principali destinazioni d'uso con le loro articolazioni, cui si farà esplicito riferimento nel Tit. II delle presenti NTA.

### ELENCO DELLE DESTINAZIONI D'USO

- 1) Residenze - permanenti e temporanee, urbane ed extraurbane;
- 2) Abitazioni collettive - collegi, convitti, conventi, carceri;
- 3) Attrezzature per il campeggio, bungalows;
- 4) Pubblici esercizi - bar, ristoranti, trattorie, pizzerie;
- 5) Attrezzature ricettive - alberghi, pensioni, locande, motels, residences, comprensivi sia delle parti ricettive vere e proprie sia delle parti di servizio, soggiorno e ritrovo;
- 6) Attrezzature per lo spettacolo - cinema, teatri, sale da ballo, centri e sale polivalenti, sale di ritrovo;
- 7) Commercio al dettaglio - singoli esercizi;
- 8) Commercio all'ingrosso - magazzini, depositi e spazi di servizio e supporto;
- 9) Complessi commerciali - centri commerciali, supermercati, grandi magazzini, ipermercati, grandi strutture di vendita, esercizi commerciali anche singoli con superficie utile complessiva superiore a mq. 500;
- 10) Esposizioni merceologiche;
- 11) Uffici e studi professionali - agenzie varie, attività di servizio alle imprese, ambulatori medici;
- 12) Artigianato di servizio - gommisti, meccanici, elettrauto, carrozzieri, barbieri, parrucchieri, piccola produzione tradizionale;
- 13) Artigianato di produzione e industria - tutti i tipi di attività artigianali e industriali che risultano compatibili con l'ambiente, compresi gli spazi di supporto, gli uffici, i laboratori di ricerca;
- 14) Magazzini - depositi coperti, centri merce, luoghi di raccolta, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci con gli annessi spazi di supporto e servizio;

- 15) Omissis.
- 16) Attrezzature di interesse comune - servizi socio-sanitari e assistenziali di quartiere, centri culturali, educativi e ricreativi, a gestione pubblica o convenzionata;
- 17) Attrezzature religiose - edifici per il culto e le opere parrocchiali, istituti religiosi, compresi gli spazi per le attività complementari, ricreative e sportive;
- 18) Scuole - asili nido, scuole materne, elementari, medie inferiori e superiori, comprese le aree scoperte destinate al gioco, al verde ed allo sport;
- 19) Uffici pubblici - sedi dell'Amministrazione Comunale, comprese quelle decentrate, nonché delle altre Amministrazioni Pubbliche;
- 20) Sedi di associazioni - sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali, ricreative;
- 21) Attrezzature e servizi di interesse generale - sanitari ed ospedalieri, culturali e ricreativi di livello superiore, a gestione pubblica o convenzionata; aree libere destinati all'allestimento di campi di emergenza in caso di calamità naturali;
- 22) Attrezzature militari - impianti a servizio delle Forze Armate, della Pubblica Sicurezza, della Protezione Civile, della Guardia di Finanza;
- 23) Attrezzature e servizi tecnici urbani - impianti tecnologici (gas, acqua, energia elettrica, telefoni), stazioni per l'autotrasporto, sedi delle aziende di trasporto pubblico, magazzini e depositi comunali;
- 24) Impianti di depurazione delle acque reflue;
- 25) Attrezzature per il verde - aree di uso pubblico sistemate a verde, percorsi pedonali e ciclabili ed elementi di arredo, destinate alla ricreazione, al gioco, al riposo, al tempo libero;
- 26) Attrezzature per lo sport - impianti e servizi necessari per l'attività sportiva all'aperto ed al chiuso (palestre, piscine coperte, palazzetti), comprensivi degli spazi di servizio;
- 27) Cimiteri;
- 28) Strade - sedi viarie per la circolazione veicolare;
- 29) Spazi pedonali e ciclabili - marciapiedi, piazze pedonali, percorsi pedonali e ciclabili in sede propria;
- 30) Parcheggi pubblici e di uso pubblico, in superficie; piazzali per circhi e giostre;
- 31) Parcheggi pubblici e di uso pubblico multipiano, fuori ed entro terra, comprensivi degli spazi di servizio;
- 32) Stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;
- 33) Orti urbani, campi urbani, giardini privati, prati urbani;
- 34) Abitazioni a servizio dell'agricoltura e dell'attività zootecnica (art. 4 LR 13/90);
- 35) Fabbricati di servizio all'agricoltura ed alla pastorizia - depositi, fienili, silos, ricoveri, serbatoi idrici (art. 8 LR 13/90);
- 36) Allevamenti zootecnici industriali e lagoni di accumulo (art. 9 LR 13/90);
- 37) Serre (art. 10 LR 13/90);
- 38) Lavorazione di prodotti aziendali - cantine, frigoriferi, caseifici, mangimifici, industrie forestali (art. 11 LR 13/90);
- 39) Infrastrutture agricole ed opere di difesa del suolo;
- 40) Attrezzature agrituristiche;
- 41) Terreni agricoli e pascoli;
- 42) Formazioni vegetali naturali (boschi, arbusteti, vegetazione ripariale, ecc.).

Per destinazioni d'uso assimilabili a quelle esemplificate nel presente articolo l'Amministrazione

dovranno essere ampiamente documentate. Questo in funzione del fatto che tutti gli interventi dovranno essere eseguiti nel pieno rispetto delle caratteristiche originali degli edifici, dei manufatti e degli elementi esterni originali, tenendo conto delle tecnologie e dei materiali propri della tradizione locale.

### ART. 18

#### AF - ZONE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO NELLE FRAZIONI

**DEFINIZIONE:** La sottozona AF comprende l'edificato "antico" della Frazione di Villa San Filippo dove gli edifici, i manufatti e le tipologie insediative, costituiscono documentazione patrimonio collettivo degno di tutela e salvaguardia.

**ATTUAZIONE DEL PRG:** Il Piano si attua mediante Intervento Urbanistico Preventivo di iniziativa pubblica: Piano Particolareggiato o Piano di Recupero esteso al comparto minimo di intervento perimetrato nella tavola di Piano scala 1:2.000.

### ART. 19

#### B - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

**DEFINIZIONE:** Zone prevalentemente residenziali, sature o semisature, sorte in diverse epoche a ridosso dell'edificato storico, talvolta caratterizzate dalla presenza di edifici e manufatti di pregio storico-artistico.

Tutte le zone B individuate dal PRG sono assimilate alle zone B di cui al D.M. 1444/'68. Il Piano, al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alle specifiche realtà urbane, individua le seguenti sottozone: B1, B2 e B3.

**DESTINAZIONI D'USO GENERALI:** All'interno delle zone B sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso definite al precedente art. 9 ai punti: 1 - 2 - 4 - 5 - 6 - 7 - 11 - 12 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 25 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33.

All'interno delle zone B, fatta eccezione per gli edifici esclusivamente destinati ad attività ricettive (art.9 punti 4 e 5), la superficie utile lorda (SUL) destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della SUL di ogni singolo edificio. Tale rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente in ogni intervento edilizio, comprese le variazioni di destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.  
( D.G.P. n. 74 del 05/03/09 )

All'interno delle zone B, gli edifici con destinazione d'uso commerciale dovranno essere dotati di parcheggi privati in misura pari al 40 % della Superficie Utile Lorda, e comunque non inferiori a 1 mq per 10 mc di costruzione ( art. 62 comma 1° del REC). Qualora l'esercizio commerciale, per dimensione, rientri nelle categorie di cui alla L.R. 26/99 va applicata la norma regionale.  
( D.G.P. n. 74 del 05/03/09 )

**NORME GENERALI:** 1. Qualora all'interno delle zone B perimetrare nelle tavole di Piano siano incluse le sedi stradali pubbliche, di uso pubblico, private, consortili, ecc., la superficie di queste ultime non potrà essere utilizzata nel calcolo della volumetria.

2. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati ai sensi della normativa nazionale vigente in materia di inquinamento acustico ed elettromagnetico.

3. Le costruzioni dovranno essere tenute a distanza di metri 5, oltre che dalla linea di separazione delle diverse proprietà esistenti, dalla delimitazione di zona di PRG solo in corrispondenza dei diversi lotti o comparti dei piani attuativi nonché dalla linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici”.

( D.G.P. n. 74 del 05/03/09 ).

4. Per limitare l'impatto visivo degli edifici la lunghezza massima dei medesimi non dovrà eccedere la misura di ml 30.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Le zone urbanizzate ricadenti all'interno dell'area AVD – R3 del PAI (Aree di Versante in Dissesto elevato) sono soggette alle seguenti prescrizioni, ai sensi dell'Art.12 delle NTA del PAI:

In tali aree sono consentiti:

- a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 475, senza aumenti di superficie e volume e nel rispetto della destinazione d'uso esistente;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia e di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, così come definiti alla lettera d) dell'art.31 della L. 5 agosto 1978, n. 475;
- d) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, anche con cambi di destinazione d'uso, purché non comportino un aumento del carico antropico e siano compatibili con la pericolosità gravitativa della zona;
- e) la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con la pericolosità della zona;
- f) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- g) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo dei beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- h) gli interventi relativi ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità gravitativa della zona, che non comportino edificazione, purché siano attivate opportune misure di allertamento.

Le zone urbanizzate ricadenti all'interno dell'area esondabile individuata dal PAI sono soggette alle prescrizioni contenute nell'art.9 delle NTA del PAI, integrative di quelle di cui all'art.7 delle stesse:

In tali aree sono consentiti:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 475, senza aumenti di superficie e volume e nel rispetto della destinazione d'uso esistente;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia e di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, così come definiti alla lettera d) dell'art.31 della L. 5 agosto 1978, n. 475;
- c) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, anche con cambi di destinazione d'uso, purché non comportino un aumento del carico antropico e siano compatibili con la pericolosità idraulica della zona;

- d) la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con la pericolosità idraulica della zona;
- e) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- f) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo dei beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- g) gli interventi relativi ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità gravitativa della zona, che non comportino edificazione, purché siano attivate opportune misure di allertamento;
- h) limitatamente alle aree AIN-R3, AIN-R2, AIN-R1, gli interventi di demolizione con ricostruzione senza aumenti di superficie e volume, anche con cambi di destinazione d'uso, purché non comportino un aumento del carico antropico e siano compatibili con la pericolosità idraulica della zona.

**ART. 19.1**  
**SOTTOZONE B1, B2 e B3:**

**DEFINIZIONE:** Parti dell'abitato di recente edificazione, derivate da naturali espansioni dei nuclei principali, dotate di servizi ed infrastrutture e con un assetto urbanistico definito.

**ATTUAZIONE DEL PRG:** Il Piano si attua mediante Intervento Edilizio Diretto di Iniziativa pubblica e/o privata.

**CATEGORIE DI INTERVENTO:** All'interno delle sottozone B1, B2e B3 sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizione con ricostruzione;
- nuove costruzioni su lotti liberi.

Per gli edifici ridotti allo stato di rudere, valgono le norme di cui al precedente art. 13.

**INDICI E PARAMETRI:**

**SOTTOZONE B1**

If - indice fondiario = da 1,0 a 1,5 mc./mq.

Hmax - altezza massima = 9,0 ml.

dc - distanza dai confini = 5,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

è ammessa la costruzione in aderenza su parete o porzione di parete preesistente a confine previa presentazione di un progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza.

ds - distanza dalle strade 5,00 ml.

### **SOTTOZONE B2**

If - indice fondiario = 2,5 mc/mq

Hmax - altezza massima = 9,0 ml.

dc - distanza dai confini = 5,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

è ammessa la costruzione in aderenza su parete o porzione di parete preesistente a confine previa presentazione di un progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza.

ds - distanza dalle strade 5,00 ml.

### **SOTTOZONE B3**

If - indice fondiario = 3,00 mc/mq

Hmax - altezza massima = 10,00 ml.

dc - distanza dai confini = 5,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

è ammessa la costruzione in aderenza su parete o porzione di parete preesistente a confine previa presentazione di un progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza.

ds - distanza dalle strade 5,00 ml.

( vedi tabelle allegate per singola zona )

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI:**

Per gli edifici e manufatti contrassegnati, nelle tavole di Piano, con un numero e/o numero ed una lettera, valgono le norme e prescrizioni di cui al precedente art. 12.

Per gli edifici ridotti allo stato di rudere, valgono le norme e prescrizioni di cui al precedente art. 13.

#### **zona B1-53 (variante 18)**

if= 1.5 mc/mq

H max = 7.50.

Nella variante 18 è stato previsto l'ampliamento della zona di completamento residenziale B1-53 pari a mq 245 con if=1.5mc/mq.

Nel caso di necessità di potenziamento delle linee idriche adduttrici l'onere è a carico del proprietario.

#### **zona B2-98 (variante n. 107)**

**Si prevede la modifica dell'altezza massima portata fino a a ml 9**

if= 2.5 mc/mq

H max = 9.00

Si prescrive di rispettare le disposizioni dell'art. 9 del D.M. 1444/68 ( sui limiti di distanza tra i fabbricati), inoltre in sede di progettazione dovrà essere acquisita l'autorizzazione ai sensi dell'art. 90 del DPR 380/01, le relazioni geologia e geotecnica dovranno tenere conto della vicinanza dell'area PAI F19-0194 e dell'eventuale incremento dei carichi indotti sulle strutture e terreni di fondazione;

**zona B1-209 (variante n. 109)**

$if = 1mc/mq$

$H_{max} = 7.50$ .

In base al parere del Tennacola del 19/03/2014 si precisa la mancanza di reti idriche in quella zona sufficienti ed adeguate per garantire il servizio con incremento di nuove utenze, pertanto si prevede che l'onere per il potenziamento della linea idrica sia a carico del proprietario richiedente.

**zona B1-212 (variante n. 112)**

$if = 1mc/mq$

$H_{max} = 7.50$ .

Si prescrive l'inserimento di alberature perimetrali in quanto l'ambito è vincolato paesaggisticamente.

Si prescrive inoltre la chiusura dei pozzi per l'approvvigionamento idrico non più utilizzati, salvo che siano attrezzati in modo da escluderne l'inquinamento.

**zone B1-222 e B2-68 (variante 122-16)**

Non sono consentiti interventi edificatori, fatta esclusione di quelli finalizzati alla messa in sicurezza o bonifica di aree in dissesto, nella zona a massima penalità edificatoria, così come individuate nella tavola 10 della relazione geologica-geotecnica- sismica (dott. A. Paoletti, marzo 2014)

Ad integrazione delle prescrizioni generali di cui ai punti a) e b) ( vedi art.14)vengano recepite anche quelle impartite nello studio geologico effettuato per la variante (dott Paoletti, marzo 2014)

**zone B1-222 e B2-68 (variante n.122-16) limitrofe al VP (verde privato)**

Dette aree sono interessate dal passaggio di due condotte idriche adduttrici che approvvigionano il Comune di Monte San Giusto. Pertanto, al fine di garantire il regolare svolgimento del pubblico servizio di acquedotto, sopra dette tubazioni, per una fascia di larghezza minima di 6 ml, è prevista una limitazione d'uso del suolo e l'impossibilità di realizzare pavimentazioni, recinzioni o qualsiasi altro manufatto che possa costituire impedimento all'esercizio e manutenzione delle condotte.

**zona B-223 (variante n.123)**

**e zona B1-250 (variante n.124-150)**

$if =$  è consentito il riconoscimento dei volumi esistenti, pertanto non sono ammessi incrementi volumetrici rispetto allo stato attuale;

$H_{max} = 9.00$  ml

In sede di progettazione definitiva degli interventi sarà necessario tener conto del principio d'invarianza idraulica e la relazione geotecnica andrà corredata da indagini in sito e/o prove per la definizione dei parametri geotecnici e quindi delle opere fondali. La relazione geologica dovrà

tenere conto della possibile influenza dell'area perimetrata dal PAI F19-0209 rispetto al sito di variante.

(Commi modificati in base alle prescrizioni della D.G.P. n. 20 del 10/02/16)

**zona B1-234** (variante 103-134)

if= 1.5 mc/mq

H max = 7.50.

## ART. 20

### C - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

**DEFINIZIONE:** Zone residenziali di nuova previsione, poste a completamento e sviluppo del tessuto urbano esistente.

Tutte le zone C individuate dal PRG sono assimilate alle zone C di cui al D.M. 1444/'68. In relazione ai modi di attuazione, alle diverse caratteristiche territoriali ed alle destinazioni d'uso assegnate, le zone C sono state suddivise nelle seguenti sottozone:

LV1...n/C - CON PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO E VIGENTE;;

LP1...n/C - DOTATE DI SCHEDA PROGETTO PER ORIENTARE LA SUCCESSIVA REDAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

La dicitura LV, posta vicino alla simbologia delle sottozone C nelle tavole di PRG (scala 1:2000), sottintende che il comparto risulta interessato da un Piano di Lottizzazione approvato e vigente.

La dicitura LP posta vicino alla simbologia delle sottozone C nelle tavole di PRG (scala 1:2000), sottintende che il comparto risulta interessato da una SCHEDA PROGETTO (scala 1:2000) in allegato alle NTA (allegato B) redatta al fine di orientare la successiva progettazione del Piano Attuativo;

**DESTINAZIONI D'USO GENERALI:** All'interno delle zone C sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso definite al precedente art. 10 ai punti: 1 - 4 - 5 - 7 - 11 - 12 - 16 - 20 - 25 - 28 - 29 - 30 - 31 - 33.

All'interno delle zone LP1...n/C, la superficie utile lorda (SUL) da destinare alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della volumetria totale.

**NORME GENERALI:** Le sistemazioni a verde attrezzato e parcheggi pubblici dovranno essere eseguite secondo le prescrizioni di cui agli artt. 23.1 e 23.2 delle presenti NTA.

- OMISSIS -

lotto 9

**Relazione fotografica**

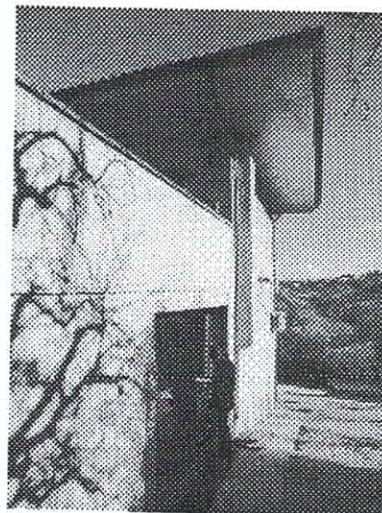
IMMOBILE SITO IN STRADA MACERATA, MONTE SAN GIUSTO (MC)



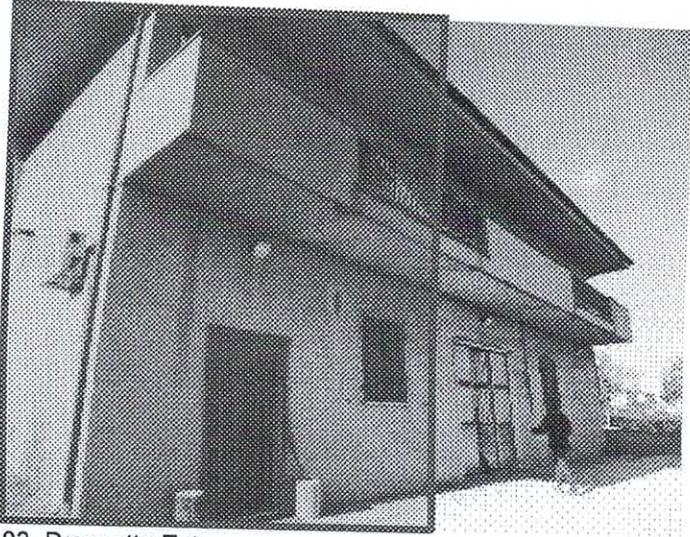
Inquadramento aereo\_ F 9 Part.Ila 547



01\_Prospetto Ovest



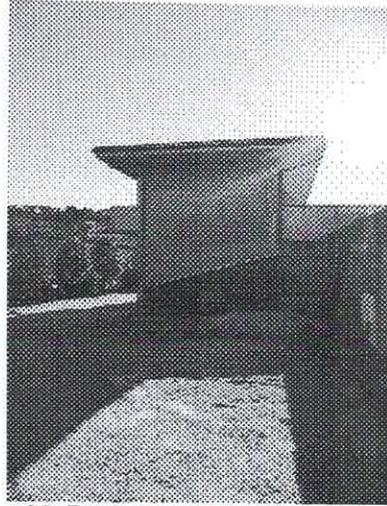
02\_Prospetto Sud



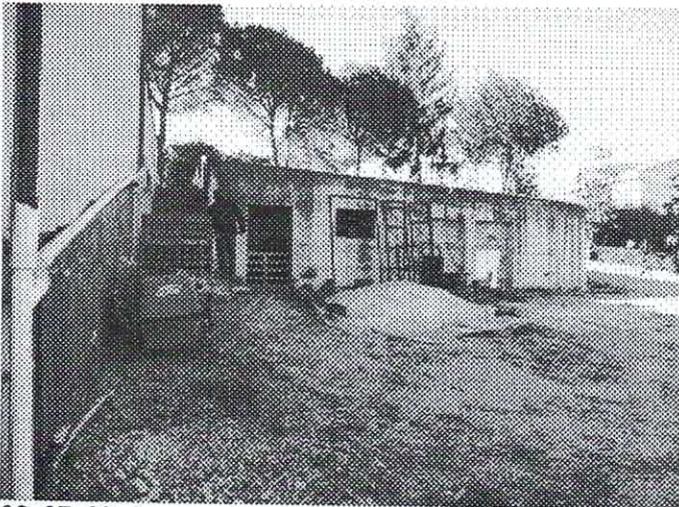
03\_Prospetto Est



04\_Vista dalla corte



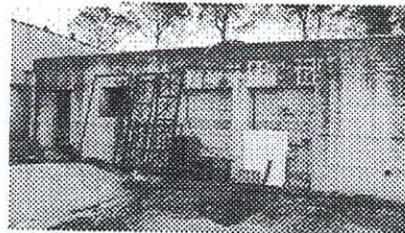
05\_Prospetto Nord



06\_07\_08\_Accessorio lato Nord



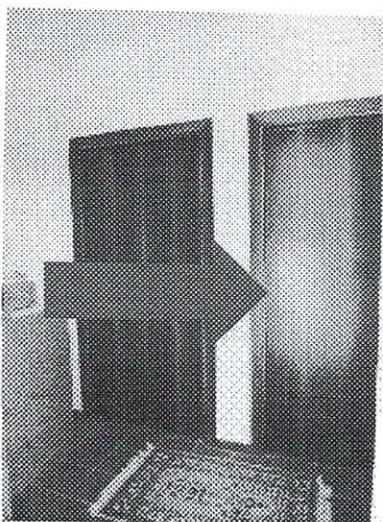
07



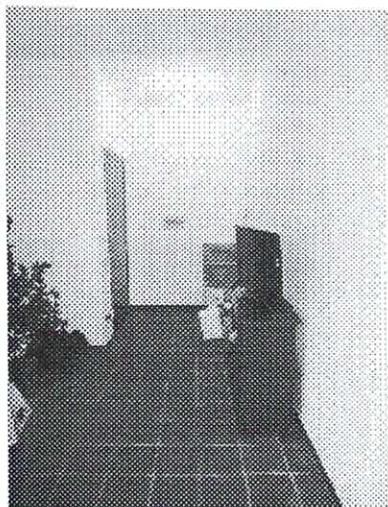
08

F 9\_p.lla 547\_sub 3

APPARTAMENTO PIANO TERRA



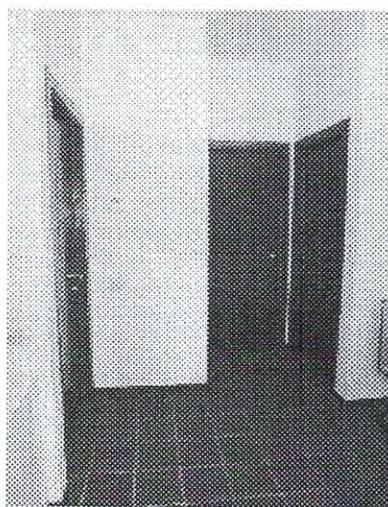
09\_Ingresso



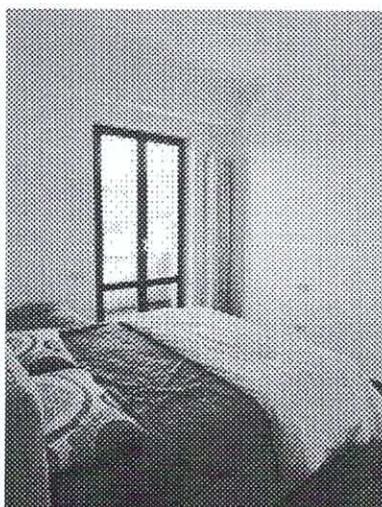
10\_Zona giorno



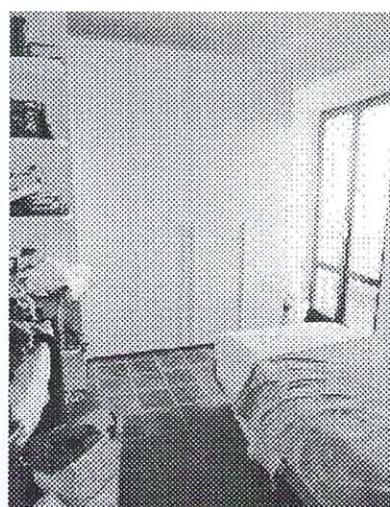
11\_Cucina



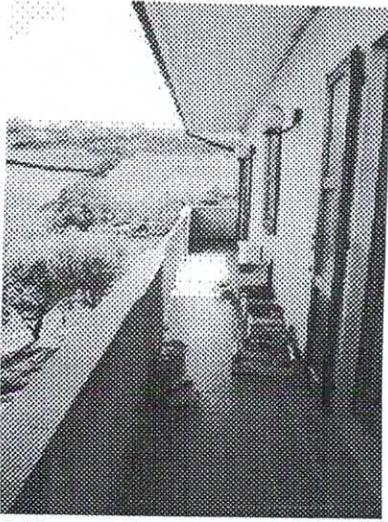
12\_Disimpegno



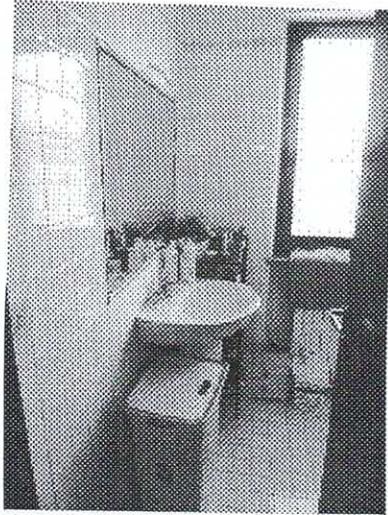
13\_Camera 1



14\_Camera 2



15\_Terrazza lato Est



16\_Bagno

**SEMINTERRATO**



17\_18\_Cantina lato Sud



18



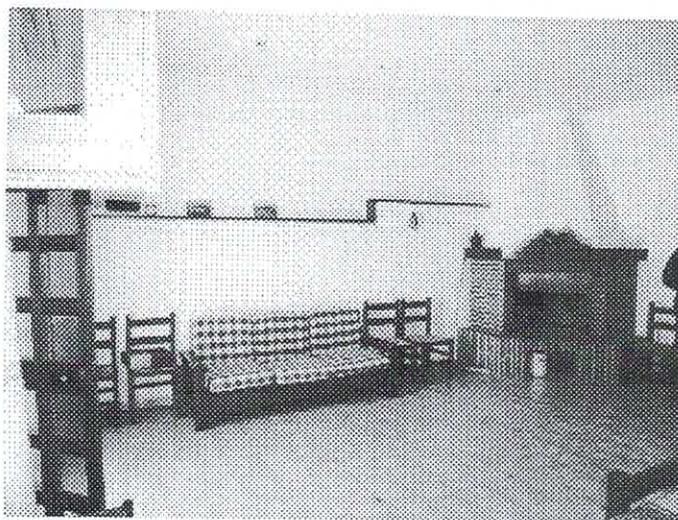
19\_20\_Cantina lato Nord



20



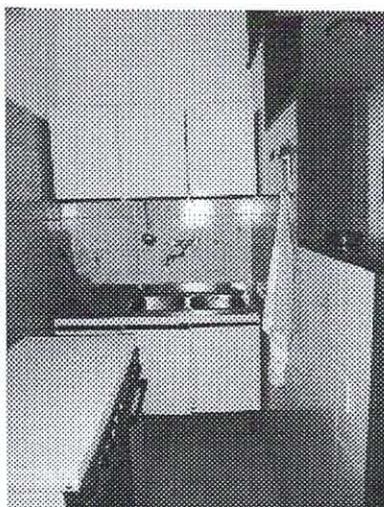
21\_22\_23\_24\_Cucina



22



23

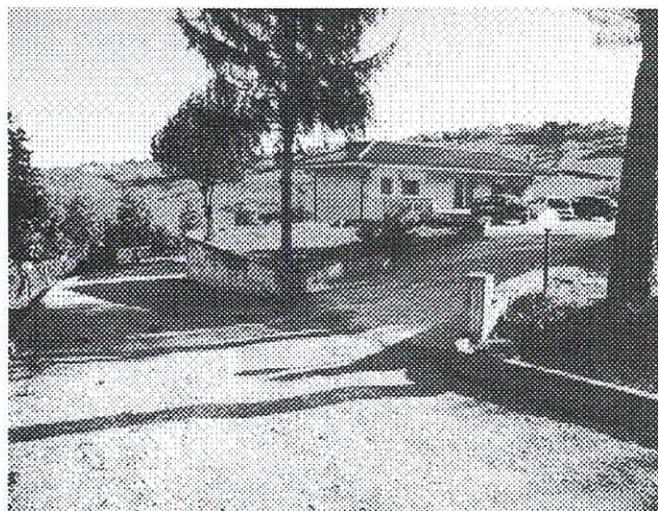


24

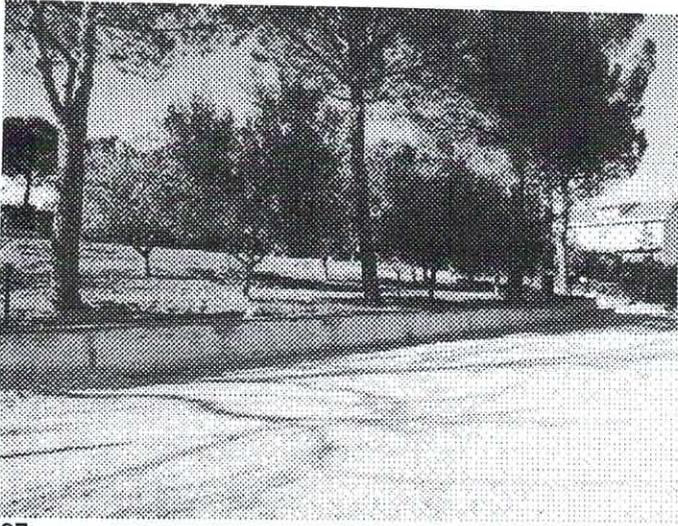
## CORTE



25\_Accesso da Strada Macerata



26\_27\_28\_Corte



27



28



Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 634,000 x 378,000 metri  
 13-Nov-2018 14:9:44  
 Prot. n. T209848/2018

Comune: MONTE SAN GIUSTO  
 Foglio: 9  
 Particelle: 93.547

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
MONTE SAN GIUSTO			9	547			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	STRADA MACERATA		T			Partita speciale A	
2	STRADA MACERATA		T S1			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	
3	STRADA MACERATA		T S1			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	

Unità immobiliari n. 3

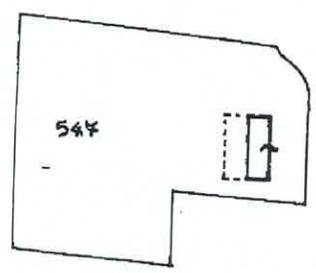
Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

**Ufficio Tecnico Erariale**  
**MACERATA**  
**C. E. U.**

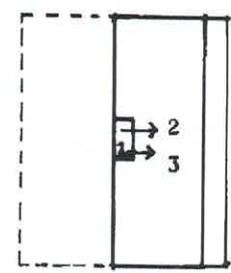
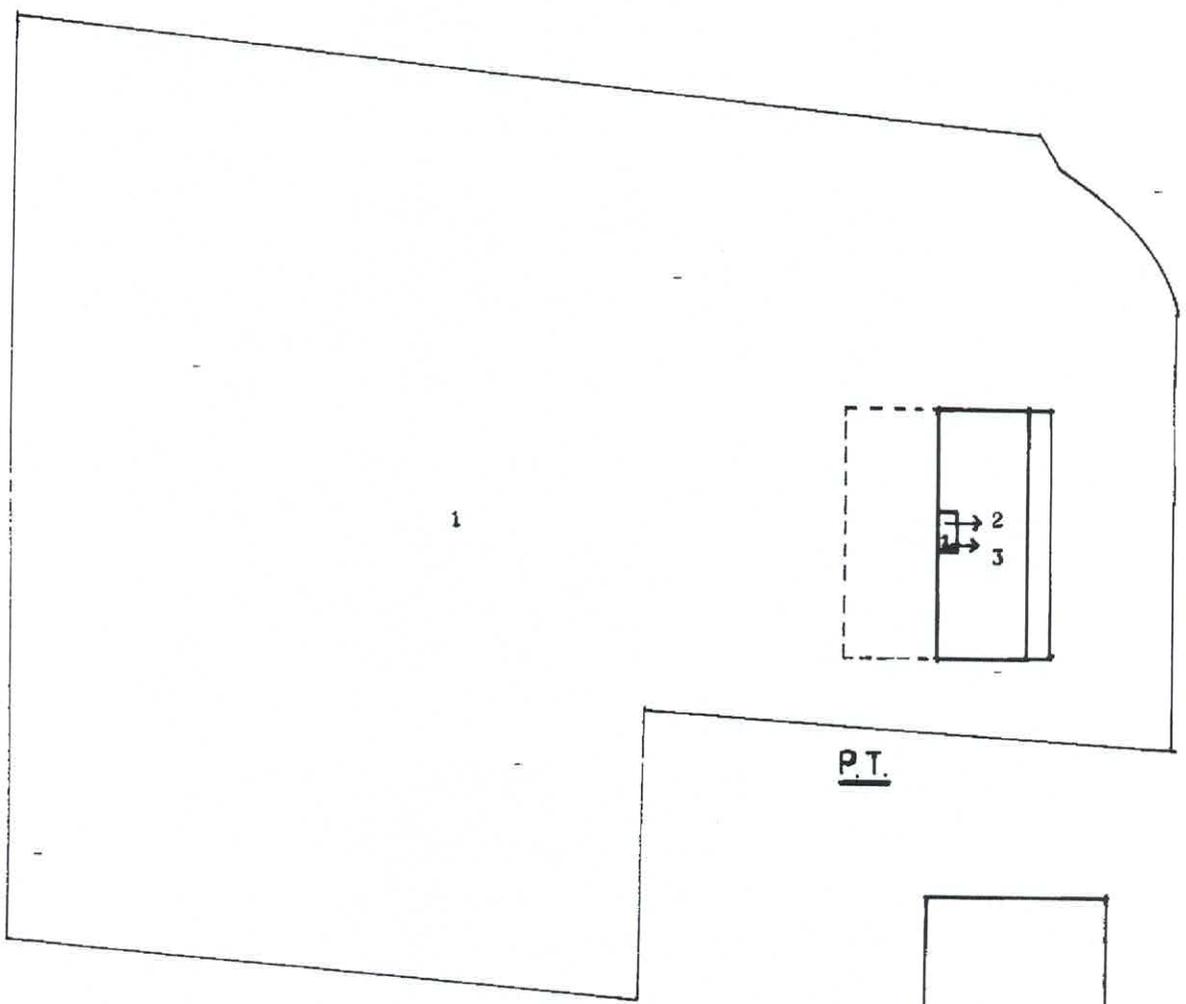
**Comune di** Monte San Giusto  
F.° ..... 9 ..... N° ..... 547

**ELABORATO**  
**PLANIMETRICO**  
Scala 1:500 Pag 1/1

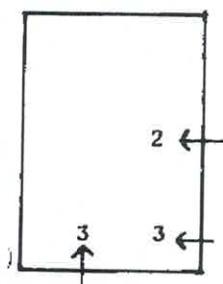


T.M. 71/96

UBICAZIONE SCALA 1:2000



P.T.



P.S.1°

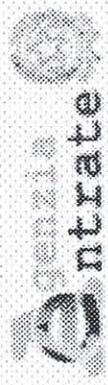
- 1 - area caudale non sensibile ai 2 - 3 (Corte - Ingresso)
- 2 - abitazione (P.T. - P.S.1°)
- 3 - abitazione (P.T. - P.S.1°)

Ultima planimetria in atti

**IL TECNICO**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/11/2018 - Comune di MONTE SAN GIUSTO (F621) - < Foglio: 9 - Particella: 547 - Elaborato planimetrico >



Direzione Provinciale di Macerata  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 15/11/2018 - Ora: 14.21.41 Segue

Visura n.: T212980 Pag: 1

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/11/2018

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di MONTE SAN GIUSTO ( Codice: F621)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di MACERATA Foglio: 9 Particella: 547 Sub.: 3

### INTESTATI

1		(1) Proprieta' per 250/1000
2		(1) Proprieta' per 500/1000
3	T*	(1) Proprieta' per 250/1000

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		9	547	3			A/3	1	5 vani	Totale: 130 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**.: 126 m <sup>2</sup>	Euro 258,23	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>												
STRADA MACERATA piano: T-S1;												
<b>Utilità comuni:</b>												
Foglio: 9 Particella: 547 Sub.: 1												
<b>Notifica</b> 1633/1996												
<b>Partita</b> - Mod.58 -												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/10/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		9	547	3			A/3	1	5 vani		Euro 258,23	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2011 protocollo n. MC0183741 in atti dal 01/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 75476.1/2011)
<b>Indirizzo</b>												
, STRADA MACERATA piano: T-S1;												
<b>Utilità comuni:</b>												
Foglio: 9 Particella: 547 Sub.: 1												
<b>Notifica</b> 1633/1996												
<b>Partita</b> - Mod.58 -												



Direzione Provinciale di Macerata  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/11/2018

Data: 15/11/2018 - Ora: 14.21.41 Fine  
Visura n.: T212980 Pag: 2

### Situazione dell'unità immobiliare dal 22/02/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	547	3			A/3	1	5 vani		Euro 258,23 L. 500.000	VARIAZIONE del 22/02/1996 in atti dal 27/02/1996 RETTIFICA CLASSAMENTO AUTOMATICO (n. 292.1/1996)	
<b>Inirizzo</b> : VIA MACERATA piano: T-S1; <b>Utilità comuni:</b> Foglio: 9 Particella: 547 Sub.: 1 <b>Notifica</b> 1633/1996													
				<b>Partita</b>		500053				<b>Mod.58</b>			

### Situazione dell'unità immobiliare dal 21/02/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	547	3			A/7	1	5 vani		L. 1.125.000	COSTITUZIONE del 21/02/1996 in atti dal 21/02/1996 (n. 292.2/1996)	
<b>Inirizzo</b> : STRADA MACERATA piano: T-S1; <b>Utilità comuni:</b> Foglio: 9 Particella: 547 Sub.: 1 <b>Notifica</b> -													
				<b>Partita</b>		500053				<b>Mod.58</b>			

### Situazione degli intestati dal 21/02/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 250/1000
			(1) Proprieta' per 500/1000
			(1) Proprieta' per 250/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

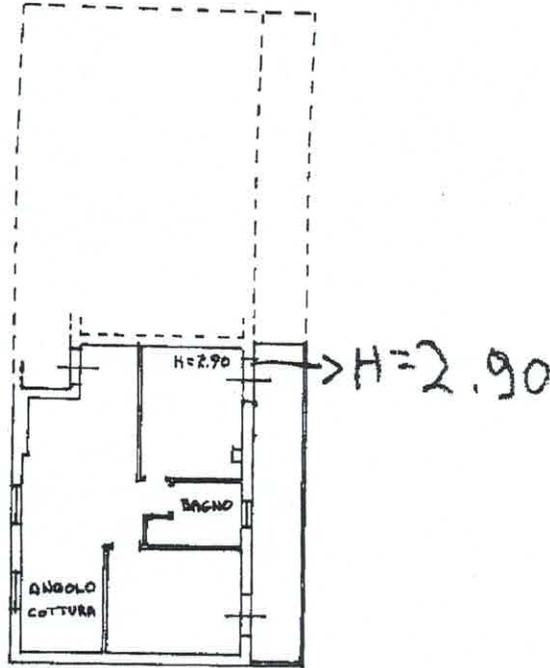
Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

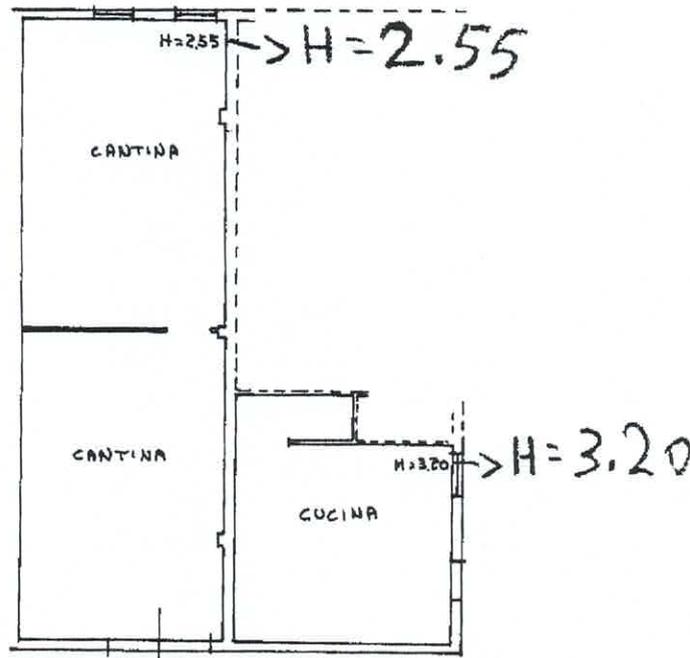
\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Planimetria di ... in Comune di MONTE SAN GIUSTO ... via ... MACERATA ... CIV. ...

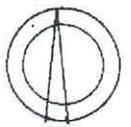


P.I.



P.S.1°

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal ARCH. RIDOLFI  
(Titolo, cognome e nome)  
CLAUDIO

RISERVATO ALL'UFFICIO

02/2/96

Ultima planimetria in catasto

Iscritto all'albo de gli Architetti

Data presentazione: 22/02/1996 - Data: 16/11/2018 - n. T156107 - Richiedente: CRDGRL82R19E783L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei fabbricati - Situazione al 16/11/2018 - Comune di MONTE SAN GIUSTO (F621) - Foglio: 9 - Particella: 547 - Subalterno: 3 >  
STRADA MACERATA piano: I-SI

**DATI GENERALI**

**Destinazione d'uso**

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E.1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo.

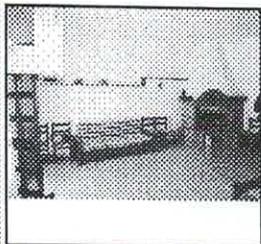
**Oggetto dell'attestato**

- Intero Edificio
- Unità immobiliare
- Gruppo di unità immobiliare

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 2

- Nuova costruzione
- Passaggio di proprietà
- Locazione
- Ristrutturazione importante
- Riqualficazione energetica
- Altro: esec imm

**Dati identificativi**



Regione: Marche  
 Comune: Monte San Giusto  
 Indirizzo: Strada Macerata snc  
 Piano: S1-1  
 Interno:  
 Coordinate GIS: 43.2433832536349 - 13.5872383298108

Zona Climatica: D  
 Anno di costruzione: 1990  
 Superficie utile riscaldata (m²): 82,69  
 Superficie utile raffrescata (m²): 34,87  
 Volume lordo riscaldato (m³): 323,1  
 Volume lordo raffrescato (m³): 132,86

Comune catastale	F621	Sezione	0	Foglio	9	Particella	547
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da
Altri Subalterni	3						

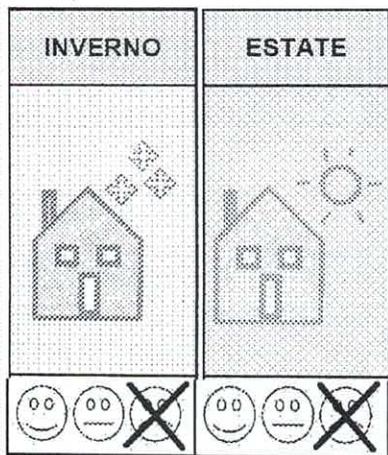
**Servizi energetici presenti**

- Climatizzazione invernale
- Ventilazione meccanica
- Illuminazione
- Climatizzazione estiva
- Prod. acqua calda sanitaria
- Trasporto di persone cose

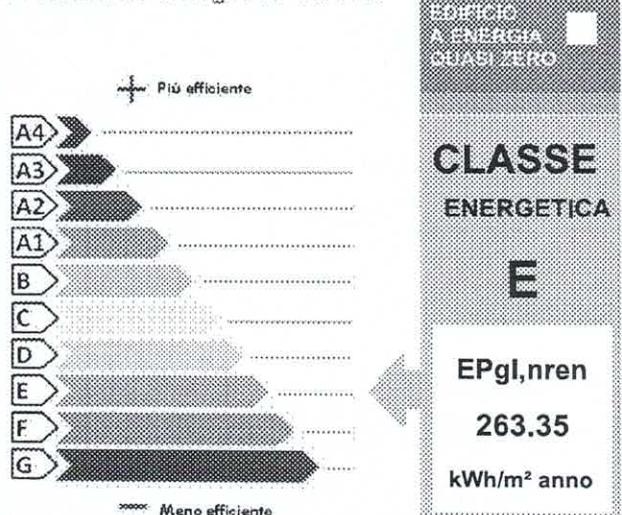
**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti

**Prestazione energetica del fabbricato**



**Prestazione energetica Globale**



**Riferimenti**

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (107,57)

**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

**Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia**

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indice di prestazione energetica globale ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	3637 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub>  kWh/m <sup>2</sup> anno  263.35
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1480 Sm <sup>3</sup>	
	GPL		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub>  kWh/m <sup>2</sup> anno  100,41
	Carbone		
	Gasolio		Emissioni di CO <sub>2</sub>  Kg/m <sup>2</sup> anno  54.01
	Olio combustibile		
	Biomasse solide		
	Biomasse liquide		
	Biomasse gassose		
	Solare fotovoltaico		
	Solare termico		
	Eolico		
	Teleriscaldamento		
	Teleraffrescamento		
	Altro (specificare)		

**RACCOMANDAZIONI**

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE  
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI**

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione e importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
Ren1	Involucro opaco del fabbricato	No	8	D ( 234.84 kWh/m <sup>2</sup> anno)	D  234.84  kWh/m <sup>2</sup> anno



**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico:
-------------------	------------	---------------------

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	323.1	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	287.15	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.8887	
EP <sub>H,nd</sub>	187.41	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> / A <sub>sup utile</sub>	0.0628	--
YIE	0.4353	W / m <sup>2</sup> K

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

Servizio Energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catastale regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominata kW	Efficienza media stagionale	EP <sub>ren</sub>	EP <sub>ren</sub>
Climatizzazione invernale	1 - Caldaia standard	2019		Energia elettrica da rete	10	0.88 η <sub>H</sub>	97.49	213.71
	2 - HP elettrica aria-aria	2000		Energia elettrica da rete	6			
	3 - Caldaia standard	2019		Energia elettrica da rete	4			
Climatizzazione estiva	1 - HP elettrica aria-aria	2000		Energia elettrica da rete	3.4	0.32 η <sub>C</sub>	0.61	2.55
Produzione Acqua calda sanitaria	1 - Caldaia standard	2019		Energia elettrica da rete	10	0.36 η <sub>W</sub>	2.3	47.09
Impianti Combinati								
Produzione da Fonti Rinnovabili	1 - HP elettrica aria-aria	2000		Energia elettrica da rete	6			
Ventilazione Meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di Persone o Cose								



**INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Essendo la caldaia condivisa con l'altra UI dell'edificio la potenza è stata calcolata proporzionalmente. Le raccomandazioni tengono conto delle detrazioni fiscali del 65%. Si allega stralcio del libretto di impianto. Non essendo stato possibile rinvenire scheda tecnica della pompa di calore si sono utilizzati dati di modello similare.

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

<input type="checkbox"/> Ente / Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome	CARDARELLI GABRIELE	
Indirizzo	Via Brigata Macerata 28, MACERATA (MC)	
E-mail	gabrielecardarelli@gmail.com	
Telefono	3400606765	
Titolo	Architetti	
Ordine/Iscrizione	Macerata / 565	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore CARDARELLI GABRIELE Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

**SOPRALLUOGO E DATI DI INGRESSO**

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
--	----

**SOFTWARE UTILIZZATO**

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013

Data di emissione: 29/03/2019

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

**PRIMA PAGINA**

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren) :** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, pro-dotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

**SECONDA PAGINA**

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione e-nergetica e la ristrutturazione importante.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO / UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici**

Codice	TIPO DI INTERVENTO
<b>Ren1</b>	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
<b>Ren2</b>	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
<b>Ren3</b>	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
<b>Ren4</b>	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
<b>Ren5</b>	ALTRI IMPIANTI
<b>Ren6</b>	FONTI RINNOVABILI

**TERZA PAGINA**

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



Servizio Infrastrutture Trasporti Energia  
PF Efficienza Energetica e Fonti Rinnovabili

## RICEVUTA AVVENUTA TRASMISSIONE 2019-10568

Il certificatore: **CARDARELLI GABRIELE**

iscritto all' albo / collegio: Architetti

numero di iscrizione: 565

Sezione albo / collegio: Macerata

ha trasmesso alla Regione Marche con protocollo  
n.

**0452864|11/04/2019|R\_MARCHE|GRM|CRB|A|440.110.30/2019/CRB/4**

l'attestato di prestazione energetica dell'immobile sito

nel Comune: Monte San Giusto

indirizzo: Strada Macerata snc

Provincia: MC - CAP 62015

avente i seguenti dati catastali :

Sezione: **0** Foglio: **9** Particella **547**

Sub **3**

con classe energetica: **E**

**RAPPORTO DI CONTROLLO DI EFFICIENZA ENERGETICA - Tipo 1 (gruppi termici)**

**A. DATI IDENTIFICATIVI**

Impianto di Potenza termica nominale totale max. 24,7 kW sito nel Comune Monte S. Eusebio Prov. ME  
 Indirizzo J. De Maccaria  
 Responsabile dell'impianto: Cagnone  
 Ragione Sociale \_\_\_\_\_  
 Indirizzo \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_ Comune \_\_\_\_\_ Prov. \_\_\_\_\_  
 Titolo di responsabilità:  Proprietario  Occupante  Amministratore Condominio  Terzo Responsabile

Impresa manifatturiera: **GAS SERVICE**  
 Via Ferrara, 144 - 69822 PORTO SAN GIORGIO (FM) - Tel. 0734.672136 - Fax 0734.511605 - Cod. Fis. e P. IVA: 01299530442

**B. DOCUMENTAZIONE TECNICA A CORREDO**

Dichiarazione di Conformità presente  Sì  No  
 Libretto impianto presente  Sì  No  
 Libretto usomari, sezionazione generatore presente  Sì  No  
 Libretto compilato in tutte le sue parti  Sì  No

**C. TRATTAMENTO DELL'ACQUA**

Qualità totale dell'acqua 15 %  
 Trattamento in riscaldamento:  Non richiesto  Assente  Filtrazione  Addolcimento  Corrett. chimico  
 Trattamento in ACS:  Non richiesto  Assente  Filtrazione  Addolcimento  Corrett. chimico

**D. CONTROLLO DELL'IMPIANTO**

Per installazione interna: in locale idoneo  Sì  No  No  
 Per installazione esterna: generatore idoneo  Sì  No  No  
 Apertura di ventilazione: sezionazione idonea da installare  Sì  No  No  
 Adeguate dimensioni aperture di ventilazione/terrapiani  Sì  No  No  
 Canale da fumo o condotti di scarico idonei (senza vie cieche)  Sì  No  No  
 Sistema di regolazione temperatura ambiente funzionante  Sì  No  No  
 Assenza di pericoli di combustione/esplosione  Sì  No  No  
 Idoneità tecnica dell'impianto interno e rapporti con il generatore  Sì  No  No

**E. CONTROLLO E VERIFICA ENERGETICA DEL GRUPPO TERMICO GT**

Fabbricante Bosch Gruppo termico singolo  Gruppo termico modulare   
 Modello BWS-100-1000-1000-1000 Tubo / nastro radiante  Generatore d'aria calda   
 Matricola 190427744 Pot. term. nominale max al focolare 24,7 kW Pot. term. nominale utile 24,2 kW  
 Camstufazione invernale  Produzione ACS  Dispositivi di comando e regolazione funzionanti correttamente   
 GPL  Gas naturale  Dispositivo di sicurezza non manomesso e/o cortocircuitato   
 Gasolio  Altro  Valvola di sicurezza alla sovrappressione a scarico libero   
 Modalità di evacuazione fumi:  Naturale  Forzata  Presenza riflusso dei prodotti della combustione   
 Depressione nel canale da fumo: 0,1 Pa  Presenza controlli, secondo UNI 10389-1, conforme alla legge

Temperatura Fumi	Temperatura Aria comburibile	η <sub>1</sub>	η <sub>2</sub>	Richiesta	η <sub>2</sub> corretto	Rendimento % di combustione	Rendimento % netto di legge	Modulo termico
598 °C	13,1 °C	5,8 %	8,7 %		51 %	101,2 %	92,0 %	

**F. CHECK-LIST**

Stato di possibili interventi, da quali va valutata la convenienza economica, che qualora applicabili all'impianto, potrebbero comportare un miglioramento delle prestazioni energetiche:  
 L'adozione di sistemi termostatici sui corpi riscaldanti.  
 L'isolamento della rete di distribuzione nei locali non riscaldati.  
 L'introduzione di un sistema di trattamento dell'acqua sanitaria e per riscaldamento, ove assente.  
 La sostituzione di un sistema di regolazione on/off con un sistema proporzionale sui più livelli di temperatura.

**OSSERVAZIONI**

**RACCOMANDAZIONI**

**PRESCRIZIONI**

Il tecnico dichiara, in riferimento ai punti A,B,C,D,E (sopra menzionati), che l'apparecchio può essere messo in servizio ed usato normalmente ai fini dell'efficienza energetica senza compromettere la sicurezza delle persone, degli animali e dei beni.

L'impianto può funzionare  Sì  No  
 Il tecnico declina altresì ogni responsabilità nei confronti persone, animali o cose derivanti da una mancata manutenzione dell'impianto o dell'apparecchio da parte di terzi, ovvero da carenze di manutenzione successiva. In presenza di carenze riscontrate e non eliminate, il responsabile dell'impianto si impegna, entro breve tempo, a provvedere alla loro risoluzione d'urto, previa all'operatore autorizzato. Si raccomanda un intervento manutentivo entro il 30/01/2019

Data del presente controllo: 22/01/2019 Gruppo di attività/partenza presso l'impianto: 17,00 / 18,00  
 Tecnico che ha effettuato il controllo: Nome e Cognome MAURO CERBONI  
 Firma leggibile per presa visione del responsabile dell'impianto: \_\_\_\_\_

**GAS SERVICE**  
 \_\_\_\_\_

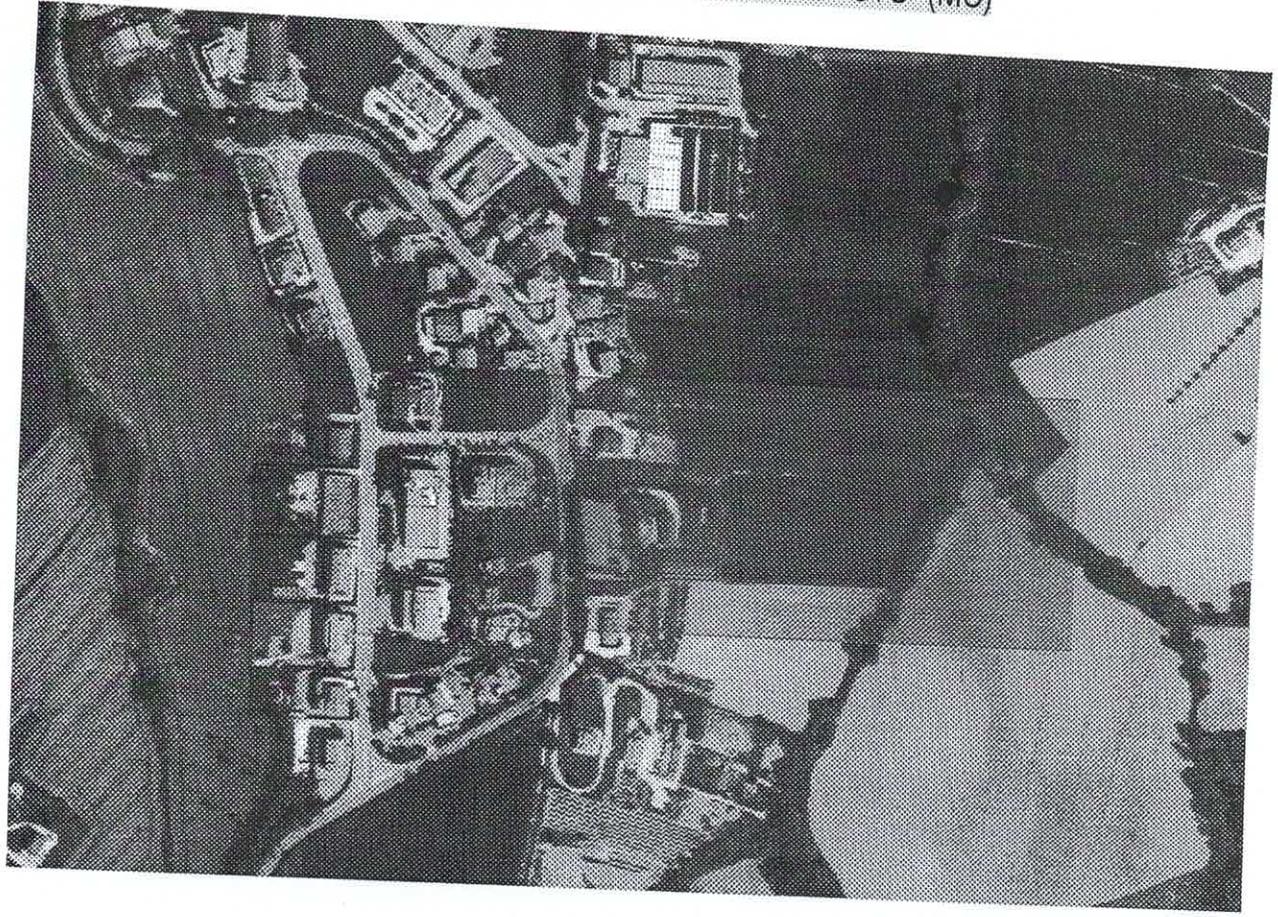


- OMISSIS -

lotto 10

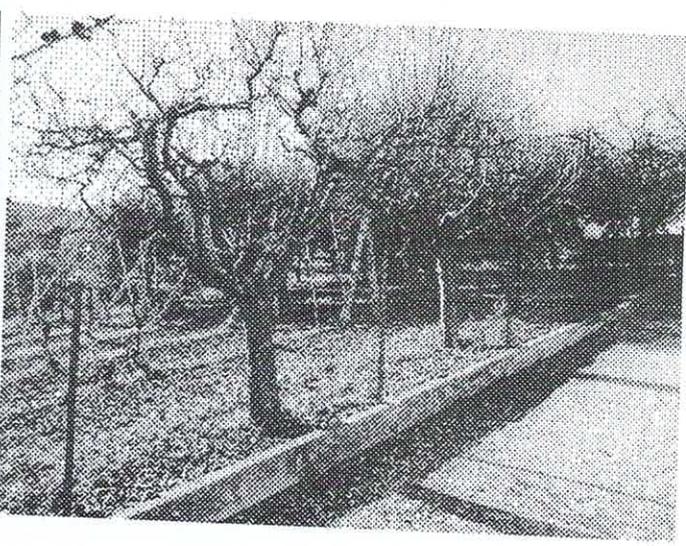
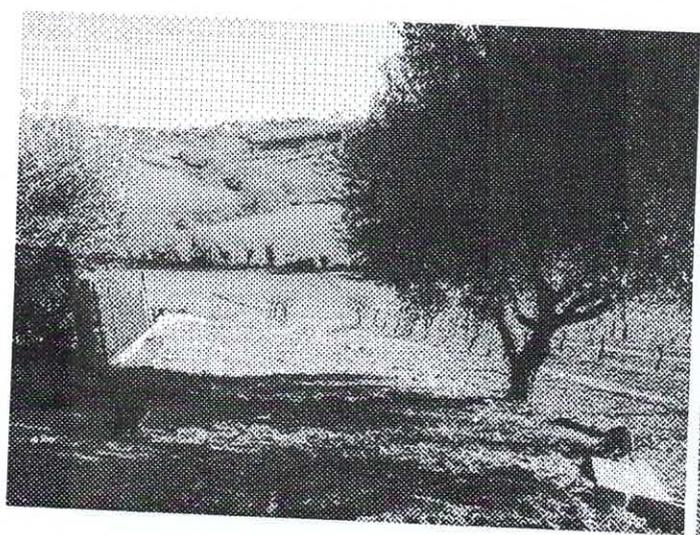
**Relazione fotografica**

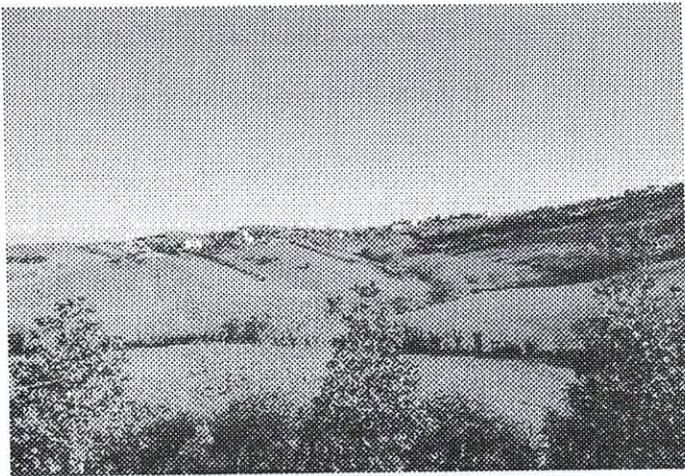
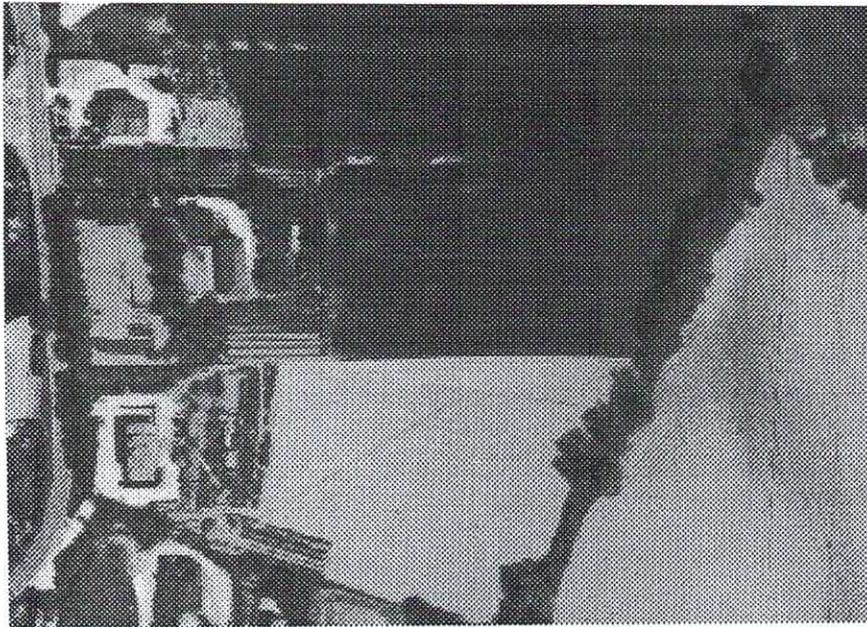
IMMOBILE SITO IN STRADA MACERATA, MONTE SAN GIUSTO (MC)



Inquadramento aereo\_ F 9 Part.IIa 546 e 93

F 9 P.IIa 546  
F 9 P.IIa 93  
TERRENI





Vis. tel. (1.80 euro)



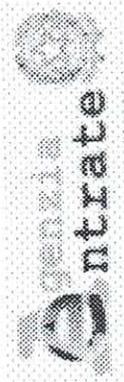
N=15900

E=56600

Comune: MONTE SAN GIUSTO Foglio: 9

Scala originale: 1:2000 Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri

15-Nov-2018 14:9:44 Prot. n. 7209848/2018



Direzione Provinciale di Macerata  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Data: 18/02/2019 - Ora: 11.45.06 Segue  
 Visura n.: T123114 Pag: 1

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/02/2019

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di MONTE SAN GIUSTO ( Codice: F621)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di MACERATA Foglio: 9 Particella: 546

**INTESTATI**

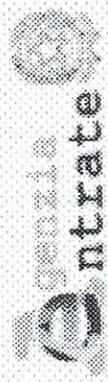
1	(1) Proprieta' per 1/4
2	(1) Proprieta' per 2/4
3	(1) Proprieta' per 1/4

**Situazione dell'Immobile dal 12/12/2007**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	9	546		AA	SEMIN ARBOR	67 38		Dominicale Euro 29,58	Agrario Euro 38,28	Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. MC0295428 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 61040.1/2007)
				AB	ULIVETO	02 42		Euro 0,56	Euro 0,87	
<b>Notifica</b> variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita' dichiarata o verificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune										
<b>Annotazioni</b>										

**Situazione dell'Immobile dal 08/09/1995**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	9	546		-	SEMIN ARBOR	69 80		Dominicale Euro 30,64 L. 59.330	Agrario Euro 39,65 L. 76.780	FRAZIONAMENTO del 08/09/1995 in atti dal 26/01/1996 TM.71/96 (n. 71.1/1996)



Direzione Provinciale di Macerata  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/02/2019

Data: 18/02/2019 - Ora: 11.45.06 Segue  
 Visura n.: T123114 Pag: 2

Notifica	Partita	2254
----------	---------	------

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 9 particella 402
- Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 9 particella 547

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 08/09/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' per 1/4
2			(1) Proprieta' per 2/4
3			(1) Proprieta' per 1/4

DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 08/09/1995 in atti dal 26/01/1996 Registrazione: TM.71/96 (n. 71.1/1996)

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 04/02/1983

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	9	402		-	SEMIN ARBOR	1 14 60			ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/02/1983 in atti dal 05/06/1986 (n. 67383)

Notifica Partita 2254

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

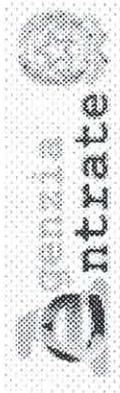
- foglio 9 particella 93

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 04/02/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/4 fino al 08/09/1995
2			(1) Proprieta' per 2/4 fino al 08/09/1995
3			(1) Proprieta' per 1/4 fino al 08/09/1995

DATI DERIVANTI DA: ISCRIZIONE (VALORI PUBBLICI) del 04/02/1983 Voltura in atti dal 05/06/1986 Repertorio n.: 28067 Rogante: CLAUDIO ALESSANDRI Sede: MACERATA Registrazione: UR  
 Sede: MACERATA n: 795 del 11/01/1983 (n. 67383)



Direzione Provinciale di Macerata  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 18/02/2019 - Ora: 11.45.06 Fine

Visura n.: T123114 Pag: 3

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/02/2019

Unità immobiliari n. 1

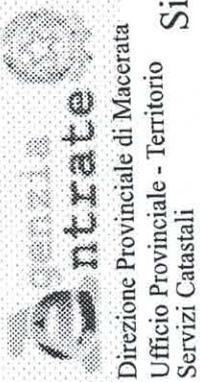
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/11/2018



<b>Dati della richiesta</b>	Comune di MONTE SAN GIUSTO ( Codice: F621)
	Provincia di MACERATA
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 9 Particella: 93

**INTESTATI**

1		(1) Proprieta` per 1/4
2		(1) Proprieta` per 2/4
3		(1) Proprieta` per 1/4

**Situazione dell'Immobile dal 04/02/1983**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito
1	9	93		-	SEMIN ARBOR	50 40		Dominicale Euro 19,52 L. 37.800	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/02/1983 in atti dal 05/06/1986 (n. 67383)
						ha arc ca		Agrario Euro 24,73 L. 47.880	
<b>Notifica</b>				Partita		2254			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 9 particella 402

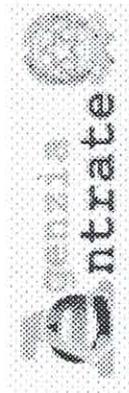
**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 04/02/1983**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprieta` per 1/4
2				(1) Proprieta` per 2/4
3				(1) Proprieta` per 1/4
<b>DATI DERIVANTI DA</b>				UDIO ALESSANDRI Sede: MACERATA Registrazione: UR
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/02/1983 Voltura in atti dal 05/06/1986 Reperti Sede: MACERATA n: 795 del 11/01/1983 (n. 67383)				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Macerata  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/11/2018

Data: 15/11/2018 - Ora: 14.13.03

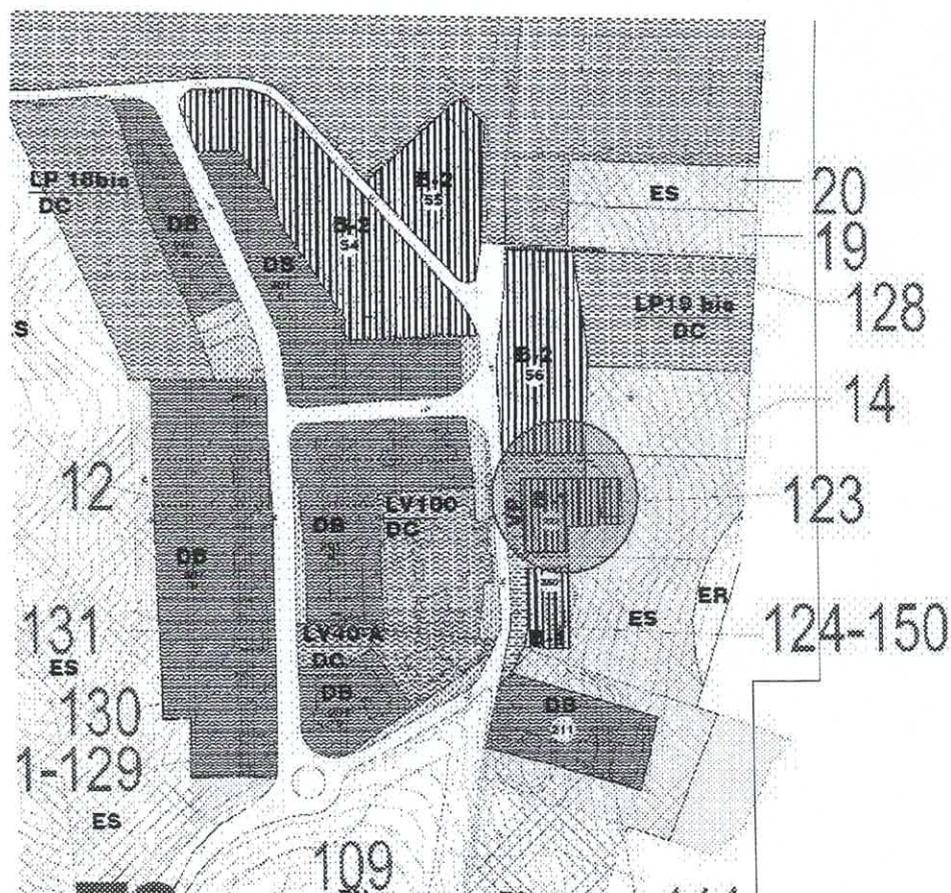
Visura n.: T210651 Pag: 2

Fine

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

PRG COMUNE DI MONTE SAN GIUSTO  
 VARIANTE AL PRG ANNO 2013



 Zona non utilizzabili per il recupero della potenzialità edificatoria

**EN** Zone agricole normali  
 - NTA Art.22.1

**EI** Zone agricole di interesse paesistico e ambientale  
 - NTA Art.22.2

**ES** Zone agricole di salvaguardia paesistico e ambientale  
 - NTA Art.22.3

**ER** Zone agricole degradate e/o disestate da sottopore  
 a recupero ambientale - NTA Art.22.4

 PTC - Dissesti idrogeomorfologici potenziali  
 in aree urbanizzate - NTA Art.22.4

 PAI - Aree in dissesto  
 - NTA Art.10

 Limite stralcio

parere ARPAM prot. n. 33522 del 18/9/2013,:

*Per quanto riguarda la fase di cantiere non si intravedono particolari impatti per la matrice acqua, anche se sarà necessario prestare attenzione nella fase di realizzazione delle fondazioni, in particolare se queste verranno realizzate su pali in c.a. considerate le profondità alle quali è stato individuato il livello idrico di falda (da -4,2 a -5,3 mt)...*

*...Se, come si presume, il sistema di trattamento finale sarà quello in loc. Villa San Filippo dovrà essere valutata se la potenzialità residua di tale impianto è sufficiente all'adeguato trattamento dei reflui prodotti.*

*...Tenuto conto della vulnerabilità dell'acquifero nell'aria in esame, si ritiene, con particolare riferimento alla fase di cantiere, che debbano essere adottate procedure e misure al fine di evitare eventuali contaminazioni del suolo/sottosuolo e della falda in seguito ad eventi accidentali legati sia all'uso, alla manutenzione e/o al rifornimento dei mezzi di cantiere (ad es. sversamento oli lubrificanti, ecc.), che ad una non corretta gestione dei rifiuti.*

*Relativamente alle terre e rocce da scavo, preso atto di quanto riportato a pag. 61 dell'elaborato denominato "vas specifica LP 115 DCC" si ricorda che l'art. 185 del D.Lgs. 152/06 prevede l'esclusione dall'ambito di applicazione dei rifiuti solo per "il suolo non contaminato e altro materiale allo stato naturale escavato nel corso di attività di costruzione, ove sia certo che esso verrà riutilizzato a fini di costruzione allo stato naturale e nello stesso sito in cui è stato escavato".*

*....Si ritiene in ogni caso opportuno eseguire misure post operam (acustiche) al fine di avvalorare le ipotesi progettuali."*

L'area rientra nelle PIANE ALLUVIONALI di cui all'art. 27 del P.T.C. che prevede in sintesi:

- *La chiusura di pozzi per l'approvvigionamento idrico non più utilizzati, salvo che siano attrezzati in modo da escludere il suddetto inquinamento;*

## ART. 22 E - ZONE AGRICOLE

**DEFINIZIONE:** Tali zone sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.

Le zone E individuate dal PRG sono assimilate alle zone E di cui al D.M. 1444/'68.

Il Piano, in relazione alla specificità delle situazioni dal punto di vista paesistico-ambientale ed alla diversa funzione assegnata alle varie parti del territorio classificato come agricolo, individua le seguenti sottozone:

- EN    AGRICOLE NORMALI;
- EI    AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO-AMBIENTALE;

- ES AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESISTICO-AMBIENTALE;  
ER AREE DEGRADATE E/O DISSESTATE DA SOTTOPORRE A  
RECUPERO AMBIENTALE;  
Ers AREE DI RISPETTO STRADALE.

### **NORME GENERALI:**

All'interno delle zone E sono vietati i seguenti interventi:

- l'intubazione dei corsi d'acqua salvo casi particolari, comunque per tratti limitati, di volta in volta valutati, successivamente ad indagini mirate che riguardino le portate le condizioni idrauliche, idrogeologiche e geologiche degli stessi;
- lo scolo ed il ruscellamento di acque di lavaggio di qualsiasi genere a meno di preventiva depurazione, salvo l'immissione in rete fognaria apposita;
- la discarica nel suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi, solidi o di sostanze di altro genere, con la sola eccezione delle sostanze ad uso agronomico consentite dalle normative vigenti;
- l'escavazione di pozzi se non autorizzati dalle competenti autorità;
- il lagunaggio di liquami prodotti da allevamenti zootecnici se non impermeabilizzati;
- i movimenti terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno;
- i nuovi impianti di cave non previsti dall'apposito Piano di settore e tutti gli interventi che modificano in modo consistente rilevati, avvallamenti e corsi d'acqua;
- l'aratura di profondità superiore a 50 cm. All'interno delle fasce di rispetto stabilite per gli elementi costituenti il patrimonio botanico-vegetazionale di cui all'art. 12 delle NTA.

Sono altresì prescritti:

- la salvaguardia delle specie autoctone ed il loro rinnovamento con la messa a dimora di individui giovani, nonché il rigoroso rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 12 delle presenti NTA;
- il mantenimento delle strade rurali esistenti con i relativi tracciati, dimensioni, pavimentazioni ed arredi (fonti, edicole, ponti, muri a secco, ecc.); sono consentiti adeguamenti di detta viabilità soltanto nei casi in cui ne sia dimostrata la necessità ai fini della sicurezza.

Sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR.

Sono previsti gli interventi atti a favorire il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole e zootecniche compatibili con l'obiettivo della riqualificazione paesistico ambientale.

I movimenti terra che dovessero apparire giustificati per l'uso agricolo dei suoli, qualora interessino estese porzioni di territorio, debbono essere autorizzati dal Sindaco su parere della Commissione Edilizia.

Per gli edifici e manufatti contrassegnati, nelle tavole di Piano, con un numero e/o con un numero ed una lettera, valgono le norme e prescrizioni di cui al precedente art. 12.

Le nuove costruzioni e tutti gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, così come definiti ai successivi articoli, dovranno comunque essere eseguiti secondo tipologie e con materiali e tecnologie in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale.

Allo stesso modo, nelle sistemazioni esterne dovranno essere utilizzate esclusivamente specie autoctone messe a dimora secondo i modelli propri della tradizione agraria locale.

### **VINCOLI DI INEDIFICABILITA' E DESTINAZIONE**

Al fine del calcolo dei volumi edificabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti contigui anche se divisi da infrastrutture stradali, corsi d'acqua e canali, purché compresi entro i confini comunali. Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato all'istituzione di un vincolo a *non aedificandi* su tutte le aree dell'azienda utilizzate ai fini edificatori con esclusione dell'area iscritta al catasto per l'edificio oggetto di concessione. Il Comune dovrà dotarsi di un Registro Fondiario con annessa planimetria sulla quale riportare i dati catastali dei terreni vincolati.

Il rilascio della Concessione Edilizia per gli edifici di cui all'art. 9 punti 35, 37 e 38 è subordinato all'istituzione di un **VINCOLO DI DESTINAZIONE** che preveda, per almeno 10 anni, il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola e stabilisca le sanzioni per l'inosservanza del vincolo stesso.

Detti vincoli sono trascritti, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del Concessionario, nei registri delle proprietà immobiliari.

Il cambio di destinazione d'uso, nel periodo di validità del vincolo decennale è ammesso esclusivamente:

- a) in caso di morte o invalidità permanente del Concessionario;
- b) in caso di abbandono, imposto da espropriazione per pubblica utilità o da cause di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;
- c) nei casi in cui il Concessionario versi nell'ipotesi di cui agli articoli 33 e successivi della LR n. 42 del 20/10/1977.

Non comporta, in ogni caso, mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere la Concessione onerosa, la prosecuzione dell'utilizzazione degli edifici da parte dei familiari del Concessionario nell'ipotesi di cui alla lettera a) e da parte del Concessionario e dei suoi familiari nelle ipotesi di cui alle lettere b) e c).

### **ART. 22.1 SOTTOZONE EN AGRICOLE NORMALI**

**DEFINIZIONE:** Tali sottozone comprendono tutte le aree che per loro caratteristiche morfologiche e geomorfologiche sono compatibili con la normale attività agricola e nelle quali sono tutt'ora presenti colture agrarie ed aziende zootecniche. Il ruolo principale di tali aree è la produzione agricola effettuata in modo da privilegiare le colture che corrispondono alla vocazione ed alle caratteristiche del territorio e che garantiscono la tutela dello stesso nonché la conservazione dell'attività produttiva.

**DESTINAZIONI D'USO:** All'interno delle sottozone EN sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alla LR 8 marzo 1990 n.13 e alle NTA del PAI, del PPAR e del PTC.

Per gli edifici esistenti, alle condizioni e secondo le modalità stabilite dall'art. 6 della LR n. 13/90, sono consentite anche le destinazioni d'uso di cui all'art. 9 punti: 1 - 4 - 7 - 11 - 12 - 40.

**ATTUAZIONE DEL PRG:** Il Piano si attua mediante Intervento Edilizio Diretto di Iniziativa pubblica e/o privata.

**CATEGORIE DI INTERVENTO – INDICI E PARAMETRI:** Per gli edifici e manufatti esistenti, esclusi gli edifici e manufatti contrassegnati, nelle tavole di Piano, con un numero e/o con un numero ed una lettera, sottoposti alla disciplina del precedente art. 12. sono ammesse le seguenti categorie di intervento, alle condizioni e secondo le modalità di cui agli art. da 2 a 14 della LR n. 13/90:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizione con ricostruzione;
- ampliamenti,

Sono altresì consentiti gli interventi di nuova edificazione su area libera sempre alle condizioni e secondo le modalità di cui agli art. da 2 a 14 della LR n. 13/90.

Per gli edifici ridotti allo stato di rudere, valgono le norme e prescrizioni di cui al precedente art. 13.

**ART. 22.2**  
**SOTTOZONE EI**  
**AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO-AMBIENTALE**

**DEFINIZIONE:** Tali sottozone riguardano quelle parti del territorio agricolo dotate di requisiti paesistico-ambientali e/o storico-documentari di particolare valore in relazione alla posizione emergente delle stesse (situazioni di crinale con relative visuali panoramiche) ed alla presenza di un paesaggio agrario con caratteristiche tradizionali integre sotto gli aspetti sia colturali che insediativi (insediamenti diffusi ed elementi diffusi del paesaggio agrario).

**DESTINAZIONI D'USO:** All'interno delle sottozone EI sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alla LR 8 marzo 1990 n.13 e alle NTA del PAI, del PPAR e del PTC.

Per gli edifici esistenti, alle condizioni e secondo le modalità stabilite dall'art. 6 della LR n. 13/90, sono consentite anche le destinazioni d'uso di cui all'art. 9 punti: 1 - 4 - 7 - 11 - 12 - 40.

**ATTUAZIONE DEL PRG:** Il Piano si attua mediante Intervento Edilizio Diretto di Iniziativa pubblica e/o privata.

**CATEGORIE DI INTERVENTO - INDICI E PARAMETRI:** In tali sottozone, ferma restando ogni prescrizione di cui al precedente art. 22, per gli edifici e manufatti esistenti, esclusi quelli contrassegnati, nelle tavole di Piano, con un numero e/o con un numero ed una lettera, sottoposti alla disciplina del precedente art. 12, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione

ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo ed ampliamenti, alle condizioni e secondo le modalità di cui agli art. da 2 a 14 della LR n. 13/90.

Tuttavia, su fondi di estensione superiore ad Ha 3,00, previa redazione di un piano aziendale ai sensi della vigente legislazione regionale che attesti la validità tecnico-economica dell'azienda, sono consentite:

- la realizzazione degli edifici di cui all'art.9 punto 34 delle presenti NTA, qualora alla data di adozione del Piano i predetti fondi non siano dotati di abitazione colonica o l'abitazione esistente risulti non più idonea sotto il profilo igienico, statico e funzionale. La nuova abitazione non dovrà comunque superare la volumetria di 800 mc e l'altezza di 6,50 ml. misurata a valle per terreni in declivio;
- la realizzazione degli edifici di cui all'art.9 punto 35 delle presenti NTA, qualora alla data di adozione del Piano i predetti fondi non siano dotati di costruzioni dello stesso tipo. Tali nuove costruzioni non dovranno comunque superare la superficie utile lorda di 200 mq. e l'altezza di 4,50 ml. misurata a valle per terreni in declivio.

In entrambi i casi per tutti gli altri indici e parametri dovrà essere fatto specifico riferimento alla LR n. 13/90.

Per gli edifici ridotti allo stato di rudere, valgono le norme e prescrizioni di cui al precedente art. 13.

### **ART. 22.3** **SOTTOZONE ES** **AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESISTICO-AMBIENTALE**

**DEFINIZIONE:** Tali sottozone riguardano quelle parti del territorio agricolo nelle quali, per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua, confluenza fluviali, varchi fluviali, boschi, emergenze geologiche), di elementi del patrimonio storico-culturale da salvaguardare (Centri e nuclei storici, edifici e manufatti sparsi), di condizioni di instabilità in atto e potenziali (dissesti idrogeologici, versanti con pendenze superiori al 30%), il Piano pone particolari limitazioni agli interventi edificatori ed a quelli di sostanziale modificazione delle caratteristiche ambientali.

**DESTINAZIONI D'USO:** All'interno delle sottozone ES sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alla LR 8 marzo 1990 n.13 e alle NTA del PAI, del PPAR e del PTC.

Per gli edifici esistenti, alle condizioni e secondo le modalità stabilite dall'art. 6 della LR n. 13/90, sono consentite anche le destinazioni d'uso di cui all'art. 9 punti: 1 - 4 - 7 - 11 - 12 - 34 - 35 - 40.

**ATTUAZIONE DEL PRG:** Il Piano si attua mediante Intervento Edilizio Diretto di Iniziativa pubblica e/o privata.

**CATEGORIE DI INTERVENTO - INDICI E PARAMETRI:** In tali sottozone non è consentita alcuna nuova costruzione.

Tuttavia, al fine di garantire le attività agricole in atto ed il recupero del patrimonio edilizio esistente, esclusi gli edifici e manufatti contrassegnati, nelle tavole di Piano, con un numero e/o con

un numero ed una lettera e sottoposti alla disciplina del precedente art. 12 è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo del 20% *una tantum* del volume esistente, comunque non oltre i limiti consentiti dalla LR n. 13/'90 e per le sole destinazioni d'uso precedentemente definite. Su detti edifici e manufatti esistenti sono altresì ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo e demolizione senza ricostruzione.

Per gli edifici ridotti allo stato di rudere non valgono le norme e prescrizioni di cui al precedente art. 13; questi potranno solo essere demoliti.

All'interno delle sottozone ES sono vietati gli impianti tecnologici fuori terra di cui all'art. 45 delle NTA del PPAR, salvo, per le opere attinenti al regime idraulico, le opere di derivazione e captazione e d'acqua per uso privato non commerciale e le opere per il trattamento delle acque reflue.

#### **Variante 141**

Tale area è stata individuata come bosco ai sensi della L.R. 6/2005 e ss.mm.ii. è soggetta a tutela integrale ai sensi dell'art. 34 delle NTA del PPAR, a tale area è assegnata la zona agricola ES di tutela massima di cui al presente articolo.

### **ART. 22.4 SOTTOZONE ER AREE DEGRADATE E/O DISSESTATE DA SOTTOPORRE A RECUPERO AMBIENTALE.**

**DEFINIZIONE:** Tali sottozone riguardano quelle parti del territorio agricolo nelle quali sono stati riscontrati fattori di degrado e/o di forte dissesto idrogeologico e per le quali diventa necessario prevedere ed attuare interventi di ripristino ambientale e messa in sicurezza.

**DESTINAZIONI D'USO:** All'interno delle sottozone ER sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alla LR 8 marzo 1990 n.13 e alle NTA del PAI, del PPAR e del PTC.

Per gli edifici esistenti, alle condizioni e secondo le modalità stabilite dall'art. 6 della LR n. 13/'90, sono consentite anche le destinazioni d'uso di cui all'art. 9 punti: 1 - 4 - 7 - 11 - 34 - 35 - 40.

**ATTUAZIONE DEL PRG:** Il Piano si attua mediante Intervento Urbanistico Preventivo: Piani di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata.

L'area perimetrata nelle tavole di Piano con apposita simbologia grafica coincide con il Comparto Minimo di Intervento di cui al precedente art. 8.

**CATEGORIE DI INTERVENTO - INDICI E PARAMETRI:** In tali sottozone non è consentita alcuna nuova costruzione né ampliamenti degli edifici esistenti.

Al fine di garantire il recupero del patrimonio edilizio esistente, su tutti gli edifici e manufatti, esclusi gli edifici e manufatti contrassegnati, nelle tavole di Piano, con un numero e/o con un

numero ed una lettera e sottoposti alla disciplina del precedente art.12, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo.

Per gli edifici ridotti allo stato di rudere non valgono le norme e prescrizioni di cui al precedente art. 13; questi potranno solo essere demoliti.

Gli interventi non edificatori connessi con le esigenze produttive delle attività agro-silvo-pastorali sono ammessi solo se non alterano i valori naturalistici dell'area e non ne ostacolano il recupero.

Sono altresì ammessi gli interventi di:

- riforestazione con specie autoctone;
- riconversione di eventuali rimboschimenti con specie resinose verso biocenosi naturali;
- avviamento ad alto fusto dei boschi autoctoni coltivati a ceduo;
- allestimento di vivai forestali di piante autoctone;
- allestimento di giardini botanici;
- opere di difesa del suolo;
- opere necessarie al recupero dei dissesti idrogeologici con l'uso prioritario di tecniche dell'ingegneria naturalistica;

L'abbattimento della vegetazione può essere eseguito esclusivamente nel rispetto delle prescrizioni stabilite dalla LR n. 8/87.

Non sono ammessi interventi che modifichino il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR.

E' vietata l'apertura di nuove cave; è altresì ammesso il recupero delle cave esistenti solo se previsto dal Piano di settore.

#### **AREE DEGRADATE——ER**

Nelle zone a rischio o interessate da movimenti franosi è di primaria necessità favorire la copertura vegetale in quanto essa rappresenta il principale fattore di protezione del suolo svolgendo sia un'azione diretta nei confronti degli agenti erosivi sia un'azione di miglioramento delle caratteristiche fisiche, chimiche e microbiologiche con un aumento della stabilità, della fertilità e una diminuzione del rischio di lisciviazione delle falde freatiche.

Per i versanti in cui prevalgono situazioni diffuse di dissesto valgono le prescrizioni di base permanenti per i terreni di versante di cui all' Art.25.3 delle N.T.A. del PTC e individuati nell'elaborato di cui all'art. 2.1.1.2.4 del PTC , sottoposti a tutela integrale di cui al quarto comma dell'art. 27 delle NTA del PPAR.

Nelle aree degradate si deve applicare quanto riportato nel Codice di Buona Pratica Agricola (C.B.P.A) derivato dal recepimento della Direttiva del Consiglio 91/676/CEE del 1991, recante criteri ed indicazioni di validità nazionale atti a realizzare la maggior protezione di tutte le acque dall'inquinamento da nitrati riducendo l'impatto ambientale dell'attività agricola mediante una più attenta gestione del bilancio di azoto. Le linee operative vanno dalla adozione di avvicendamenti colturali che non lascino il terreno scoperto a lungo, all'interramento dei residui colturali pagliosi ed alla corretta gestione delle lavorazioni

del terreno. Inoltre, l' impianto o ripristino degli elementi vegetali lineari (siepi, fasce arborate o arbustate, filari di specie arboree autoctone) lungo strade, confini di proprietà, bordi di fossi e scoli, crinali, la conservazione degli elementi vegetali di campi e strade le opere finalizzate alla conservazione del patrimonio vegetale "storico" esistente, sono tutti accorgimenti necessari per monitorare e riqualificare le situazioni di degrado. Per tali aree vale inoltre quanto disposto dagli Artt.7, 9, 12 delle NTA del PAI.

**ART. 22.5**  
**SOTTOZONE Ers**  
**AREE DI RISPETTO STRADALE**

**DEFINIZIONE:** Tali sottozone, individuate nelle tavole di Piano con apposita simbologia, riguardano quelle parti del territorio urbano ed agricolo, poste a ridosso della viabilità veicolare e dei nodi stradali, necessarie ad eventuali adeguamenti, manutenzioni e ampliamenti delle sedi viarie esistenti e di progetto.

**DESTINAZIONI D'USO SPECIFICHE:** All'interno delle sottozone Ers sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art. 9 punti: 28 – 29 – 30 (esclusi piazzali per circhi e giostre) 32 – 33 – 41 - 42.

Le stazioni di servizio e distribuzione carburanti, di cui all' art. 10 n. 32, potranno essere realizzate secondo la disciplina di cui alla LR n. 11 del 15/05/1991 e del D. Leg.vo n. 32 del 11/02/1998.

**ATTUAZIONE DEL PRG:** Il Piano si attua mediante Intervento Edilizio Diretto di iniziativa pubblica.

**CATEGORIE DI INTERVENTO:** Tali sottozone sono totalmente inedificabili ed assimilate alle fasce di rispetto stradale; pertanto, valgono tutte le norme e prescrizioni di cui all'art. 14 delle presenti NTA.

**ART. 22.6**  
**VF – VERDE DI RISPETTO FLUVIALE**

Tale area è destinata ad accogliere un percorso naturalistico lungo il fiume Chienti, dotato di microstrutture di appoggio alla funzione stessa. Essa è soggetta ad intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata. E' ammessa la realizzazione di opere di servizio quali piste ciclabili, percorsi pedonali alternativi a quello carrabile principale esistente, aree attrezzate per la sosta, percorsi ginnici. Tali opere dovranno essere integrate con interventi tendenti al recupero del patrimonio edilizio esistente, per il quale è consentito, oltre al risanamento conservativo, anche un aumento volumetrico non superiore al 20% rispetto all'esistente, per adeguamenti igienici, funzionali e distributivi. La destinazione d'uso di questi fabbricati dovrà essere quella di cui al punto 16) dell'Art.9 delle presenti NTA.