

TRIBUNALE DI MACERATA

**ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 330/2014 R.G.E.**

Promossa dalla
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO SOC. COOP.

contro

RELAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

Macerata li 28/10/2019

IL CTU
Dr. Ing. Poloni Raul

Il sottoscritto Dott. Ing. POLONI Raul iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Macerata al n. A877 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Macerata, con studio in detta Città alla Via Fedele Bianchini n. 36, è stato nominato C.T.U. dal Giudice delle Esecuzioni, Dr.ssa Tinessa Tiziana con provvedimento telematico.

Oggetto dell'incarico è quello di procedere alla valutazione di beni immobili di proprietà dei Sig.ri _____, oggetto dell'azione espropriativa immobiliare promossa ad istanza della Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano Soc. Coop.

Dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato giuramento di rito, veniva a conoscenza dei quesiti ai quali rispondere in forma scritta:

- *previo esame della documentazione catastale ed ipotecaria (ovvero della certificazione notarile) prodotta in atti, nonché previo sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione provveda a:*
- 1- *descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico);*
- 2- *individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;*
- 3 - *rilevare eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);*
- 4 - *accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;*
- 5 - *indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;*
- 6 - *accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e - ove possibile - con quale spesa (indicativa);*
- 7 - *indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);*
- 8 - *precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero o per una quota;*
- 9 - *accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;*
- 10 - *accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;*

- 11 - accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 12 - procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;
- 13 - verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando – in caso affermativo – i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto;
- 14 – disporre quanto necessario ai fini della certificazione energetica.

OPERAZIONI PERITALI

Risultato vano un primo tentativo di comunicare alle parti il giorno del sopraluogo ed accertato altresì che uno dei due condebitori solidali era deceduto in data 20.11.2018 (vedi copia certificato di morte allegato), a mezzo lettera raccomandata a.r. in data 29.06.2019 è stata convocata la interessata alla procedura per continuare le operazioni peritali fissate per il giorno 12.07.2019 alle ore 15,30 e seguenti.

Si da notizia che la debitrice ha provveduto al ritiro della raccomandata di convocazione come accertato a mezzo del Servizio Postale in data 5.7.2019.

Nel corso del sopraluogo era presente la Sig.ra erano altresì presenti il PI. Orazi Daniele per conto dell'Ing. Giorgio Domizi, esperto di impianti tecnologici ed il Geom. Palmiero Poloni collaboratore del sottoscritto.

Al fine di rispondere compiutamente ai quesiti posti dal G.E., sono stati eseguiti riscontri di natura catastale ed ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Macerata ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare e di natura urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tolentino.

Gli accertamenti hanno consentito anche l'acquisizione delle planimetrie catastali depositate agli atti del vigente C.U. ed altresì l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni relativi al fabbricato che ci occupa nonché l'estratto di mappa del Catasto Terreni.

RISPOSTE AI QUESITI

PROPRIETA'

Presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati, sono state effettuate ispezioni catastali volte a verificare l'iscrizione dei beni oggetto della procedura, la rispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e sono state altresì richieste le planimetrie delle unità immobiliari urbane rappresentative degli immobili da porre all'asta, l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni.

La proprietà spetta alla Ditta:

- **nato a Urbisaglia il** **proprietà in regime di comunione dei beni**
e **nata a Tolentino il** **proprietà in regime di comunione dei beni.**

Troviamo anche ditta intestata come in appresso:

- **nato a Urbisaglia il** **e** **nata a Tolentino il**
coniugi in comunione legale, proprietà per 1000/1000.

Si precisa che il Sig. **è deceduto il** **a Serrapetrona – vedasi in proposito certificato di morte rilasciato dal Comune di Tolentino in data 25.06.2019, qui allegato.**

DATI CATASTALI CESPITI PIGNORATI

Oggetto dell'azione espropriativa immobiliare sono i seguenti beni immobili:

- A) frustoli di terreno in Comune di Tolentino, Contrada Bura, allibrati agli atti del vigente C.T. come segue:

foglio 61

- particella 132 – seminativo – classe 4 – superficie mq. 650 – Red. Dom € 2,52 – Red. Agr. € 2,85;
- particella 133 – seminativo arbor.– classe 3 – superficie mq. 2.600 – Red. Dom € 11,41 – Red. Agr. € 13,43;

B) fabbricato urbano da cielo a terra ad uso abitativo, altro edificio da cielo a terra ad uso abitativo, corpo garage, il tutto dotato di corte pertinenziale esclusiva, sito in Comune di Tolentino, Contrada Bura, censito e distinto al vigente C.U. del detto Comune come segue:

- foglio 61

- particella **69 sub. 6** – categoria A/2 – classe 1 – consistenza: vani catastali 10,50 – superficie catastale in visura: Totale mq. 272 – Totale escluse aree scoperte mq. 272 – RC € 921,88 – piani T – 1 – 2;

- particella **69 sub. 7** – categoria A/2 – classe 1 – consistenza: vani catastali 3,50 – superficie catastale in visura: Totale mq. 86 – Totale escluse aree scoperte mq. 86 – RC € 307,29 – piani T – 1;

- particella **69 sub. 8** – categoria C/6 – classe 2 – consistenza: mq. 66 – superficie catastale in visura: Totale mq. 66 – RC € 81,81 – piano T.

Utilità comuni rilevabili dall'elaborato planimetrico depositato agli atti del vigente C.U.:

- foglio 61 – particella 69 sub. 5 – bene comune con censibile a tutti i sub. corte.

Confini: nel loro insieme le particelle 69 – 132 e 133 confinano con i mappali nn. 68 – 70 – strada poderale.

Precisasi che alcune porzioni immobiliari risultano ancora non censite al vigente C.U., delle stesse si dirà nel prosieguo di questo elaborato.

In definitiva ad oggi, salvo le variazioni da effettuare, vi è identità tra i dati catastali attuali relativi all'immobile oggetto di esecuzione e quelli indicati nella trascrizione dell'atto di pignoramento.

PROVENIENZA

Con atto del Notaio Alberto Mari di Tolentino in data 15.4.1987, rep. n. 34.257/4.260, trascritto il successivo 11.05.1987 al n. 3759 di registro particolare,

, unitamente e per l'intero vendono in piena ed assoluta proprietà ai coniugi , i quali acquistano in regime di comunione dei beni, i seguenti beni immobili, formanti unico corpo, siti in Tolentino, alla Contrada Bura e precisamente:

- fabbricato urbano di civile abitazione con accessori, descritto in N.C.E.U. al foglio 61, il tutto costituito dalle seguenti unità immobiliari:
 - a) abitazione ai piani terra, primo e secondo, contraddistinta con la particella 69/2;
 - b) garage con ripostiglio ai piani terra e primo, contraddistinto con la particella 69/3;
 - c) magazzino al piano terra, contraddistinto con la particella n. 69/4;tutte e tre le unità hanno diritto alla corte comune n. 69/1;
- appezzamento di terreno agricolo, sito ove sopra e adiacente al detto fabbricato, distinto in C.T. al foglio n. 61 – particelle nn. 132 – 133 di complessivi Ha: 0.36.50 (no sono mq. 3.250).

A favore dell'intera proprietà venduta, di cui alle predette particelle nn. 69 – 132 – 133 (fondo dominante) del foglio n. 61 e a carico della rimanente proprietà limitrofa dei venditori, di cui alle particelle nn. 68 e 70 dello stesso foglio, è stata costituita servitù di transito limitatamente alla attuale strada (fondo servente) della larghezza costante di ml. 4 che dal fabbricato mena alla via pubblica comunale.

Quanto sopra con le seguenti precisazioni:

- che la detta servitù sarà non esclusiva e che la detta strada dovrà essere adibita unicamente a transito pedonale e di mezzi meccanici, esclusi quelli cingolati;
- che la manutenzione ordinaria della detta strada e suoi eventuali miglioramenti e rifacimenti saranno a carico esclusivo della parte acquirente o suoi aventi causa a qualsiasi titolo;
- che la parte venditrice, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si riserva il diritto di variare e spostare il tracciato di detta strada, per eventuali future alienazioni, fermo restando l'agibilità per il detto fondo dominante e rispettando le caratteristiche funzionali della strada servente;
- che la stessa parte venditrice, tenuto conto che il terreno ed il fabbricato, oggetto di vendita, ricadono nella zona compresa nel Piano Regolatore come sopra detto, si impegna, qualora fosse necessario, a cedere al Comune di Tolentino tutte le aree necessarie o richieste dalle normative urbanistiche anche per la parte venduta, aree da comprendersi solo nella propria restante proprietà limitrofa a quanto venduto, senza richiedere alla parte acquirente alcun compenso o rivalsa.

Prezzo complessivo L. 30.000.000 interamente pagato.

CERTIFICAZIONE IPOTECARIA

Agli atti della procedura risultano versati, alcuni certificati ipotecari speciali, per i beni oggetto dell'azione espropriativa de quo e per i nominativi [redacted], per le sole iscrizioni e trascrizioni contro escluse ipoteche cancellate.

La certificazione depositata riguarda il periodo compreso dal 1.1.1993 al corrente – vale a dire 24.03.2015 – data in cui il certificato è stato redatto dall'Ufficio.

Il sistema conosce e pubblica sei ipoteche ed una trascrizione, formalità di seguito descritte:

- **ipoteca volontaria iscritta il 21 maggio 2009 al n. 1682 reg. part. per Euro 90.000,00** (a garanzia di mutuo fondiario di Euro 60.000,00 – durata anni 10) a favore Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano Soc. Coop. contro [redacted] e [redacted];

Debitore ipotecario: [redacted] – Terzo datore di ipoteca: [redacted]

Beni gravati: diritti di piena proprietà agli stessi spettanti in ragione di un mezzo ciascuno su fabbricati in Tolentino, Contrada Bura n. 15, in C.U. al foglio 61 particella 69 sub. 6 – sub. 7 – sub. 8 e frustoli di terreno al foglio 61 particelle 132 – 133.

Formalità annotata di rettifica in data 4.12.2012 al n. 2674 reg. part. – riguarda le modalità di rimborso del mutuo.

- **ipoteca volontaria iscritta il 21.05.2009 al n. 1683 reg. part. per Euro 480.000,00** (a garanzia di mutuo fondiario di Euro 240.000,00 – durata anni 15) a favore Banca delle Marche Spa contro [redacted];

Debitori ipotecari: [redacted] e [redacted].

Beni gravati: diritti di piena proprietà agli stessi spettanti in ragione di un mezzo ciascuno su fabbricati in Tolentino, Contrada Bura n. 15, in C.U. al foglio 61 particella 69 sub. 6 – sub. 7 – sub. 8 e frustoli di terreno al foglio 61 particelle 132 – 133.

- **ipoteca volontaria iscritta il 21.05.2009 al n. 1684 reg. part. per Euro 240.000,00** (a garanzia di mutuo fondiario di Euro 120.000,00 – durata anni 10) a favore Banca Monte dei Paschi di Siena Spa contro [redacted];

Debitori ipotecari: [redacted] e [redacted].

Beni gravati: diritti di piena proprietà agli stessi spettanti in ragione di un mezzo ciascuno su fabbricati in Tolentino, Contrada Bura n. 15, in C.U. al foglio 61 particella 69 sub. 6 – sub. 7 – sub. 8 e frustoli di terreno al foglio 61 particelle 132 – 133.

- **ipoteca volontaria iscritta il 21.05.2009 al n. 1685 reg. part. per Euro 660.000,00** (a garanzia di finanziamento di Euro 332,074,81 – durata non indicata nella nota) a favore Unicredit Banca di Roma Spa contro [redacted] e [redacted].

Terzi datori di ipoteca: [redacted] e [redacted].

Debitore non datore: [redacted] srl con sede in Tolentino

Beni gravati: diritti di piena proprietà agli stessi spettanti in ragione di un mezzo ciascuno su fabbricati in Tolentino, Contrada Bura n. 15, in C.U. al foglio 61 particella 69 sub. 6 – sub. 7 – sub. 8 e frustoli di terreno al foglio 61 particelle 132 – 133.

Le superiori ipoteche risultano accese tutte in pari data ed in pari grado.

- **ipoteca volontaria iscritta il 2.8.2012 al n. 1404 reg. part. per Euro 260.000,00** (a garanzia di mutuo fondiario di Euro 130.000,00 – durata anni 10) a favore Banca delle Marche Spa Spa contro *Debitori: ...*

Debitori: *...*

Beni gravati: diritti di piena proprietà agli stessi spettanti in ragione di un mezzo ciascuno su fabbricati in Tolentino, Contrada Bura n. 15, in C.U. al foglio 61 particella 69 sub. 6 – sub. 7 – sub. 8 e frustoli di terreno al foglio 61 particelle 132 – 133.

- **ipoteca giudiziale iscritta il 8.8.2013 al n. 1378 reg. part. per Euro 95.000,00** (decreto ingiuntivo – sorte € 60.704,97) a favore Banca delle Marche Spa Spa contro *...*

Beni gravati: diritti di piena proprietà agli stessi spettanti in ragione di un mezzo ciascuno su fabbricati in Tolentino, Contrada Bura n. 15, in C.U. al foglio 61 particella 69 sub. 6 – sub. 7 – sub. 8 e frustoli di terreno al foglio 61 particelle 132 – 133.

-**trascrizione del 10.11.2014 al n. 9180 reg. part. atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili a favore Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano soc. coop. contro *...***

Beni gravati: diritti di piena proprietà agli stessi spettanti in ragione di un mezzo ciascuno su fabbricati in Tolentino, Contrada Bura n. 15, in C.U. al foglio 61 particella 69 sub. 6 – sub. 7 – sub. 8 e frustoli di terreno al foglio 61 particelle 132 – 133.

AGGIORNAMENTI IPOTECARI EFFETTUATI

In data 14.12.2018 – repertori aggiornati al 13.12.2018 è stata effettuata una ispezione ipotecaria di aggiornamento a carico di *...*, nulla emergeva a carico del predetto salvo quanto già noto.

In data 05.06.2019 – repertori aggiornati al 05.06.2019 - veniva effettuato un ulteriore aggiornamento ipotecario a carico del predetto emergeva:

-**trascrizione contro n. 3048 reg. part. del 01.04.2019 – atto giudiziario – atto per causa di morte – accettazione di eredità con beneficio di inventario – data della morte 20.11.2018 – a favore di *...* nata a Tolentino il *...* e *...* nata a Tolentino il *...* contro *...***

In data 05/06/2019 – repertori aggiornati al 05.06.2019 – veniva effettuato un aggiornamento ipotecario a carico di Chiatti Amelia nata a Tolentino il 1.9.1945, emergevano alcune nuove formalità che vengono in appresso descritte.

- trascrizione a favore n. 4250 del 27.05.2015 – atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità a favore di contro Immobile: piena proprietà di porzione di fabbricato in Tolentino, Via Valporro, in C.U. al foglio 106 particelle 189 sub.1 – 622 – 623, locale magazzino di mq.16

- trascrizione contro n. 4130 reg. part. del 26.05.2015 - atto notarile pubblico – vende a la piena proprietà di porzione di fabbricato in Tolentino, Via Valporro, in C.U. al foglio 106 particelle 189 sub.1 – 622 – 623, locale magazzino di mq.16 (immobile non oggetto di procedura espropriativa).

-trascrizione favore n. 3048 reg. part. del 01.04.2019 – atto giudiziario – atto per causa di morte – accettazione di eredità con beneficio di inventario – data della morte 20.11.2018 – a favore di nata a Tolentino il e nata a Tolentino il contro Balzi Sigismondo.

- trascrizione a favore n. 7033 del 26.07.2016 – atto per causa di morte – certificato di denunciata successione a favore di contro Immobile: piena proprietà di porzione di fabbricato in Tolentino, Via Valporro, in C.U. al foglio 106 particelle 189 sub.1 – 622 – 623, locale magazzino di mq.16.

ONERI RELATIVI ALLE CANCELLAZIONI DELLE FORMALITA' IPOTECARIE

L'assegnatario dovrà provvedere, con spese a suo carico, alla cancellazione delle formalità ipotecarie gravanti sui beni oggetto di asta.

In particolare saranno da sostenere i costi in appresso indicati:

- Annotamento di cancellazione di numero un pignoramento, bolli, tasse ed imposte ipotecarie	€ 294,00
- Annotamento di cancellazione di n. 5 ipoteche volontarie	€ 175,00
- Annotamento di cancellazione di numero uno ipoteca giudiziale, bolli, tassa ed imposta ipotecaria	<u>€ 569,00</u>
Sommano totale	€ 1.038,00

Alle somme di cui sopra dovranno aggiungersi gli onorari del professionista che verrà incaricato dell'incombente.

ZONIZZAZIONE

Nelle forme di rito è stato richiesto al Comune di Tolentino un certificato di destinazione urbanistica delle aree con i soprastanti fabbricati interessanti la procedura; tale certificato è stato rilasciato dal predetto Ufficio in data 27.12.2018.

In particolare si segnala che gli appezzamenti di terreno che ci occupano distinti al C.T. al foglio 61 particelle 69 intera – 132 intera e 133 intera- tutte aree vincolate R.D. 3267/1923 hanno Destinazione Urbanistica: E – Aree ad uso Agricolo – N.T.: Art. 28.

Prescrizioni Particolari: le aree ad uso agricolo sono soggette alle tutele paesistico ambientali del PPAR secondo le zonizzazioni del PRG.

Specifiche – Destinazione Agricola – particelle interessate dalle seguenti zonizzazioni di tutela: E2 (tutela orientata) = p. 69 – 132 – 133.

In allegato:

- Certificato di destinazione urbanistica e Norme Tecniche di Attuazione.

NOTIZIE DI NATURA URBANISTICA SUI BENI OGGETTO DI ESPROPRIO SITUAZIONE EDILIZIA

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Tolentino relativamente al complesso di fabbricati in argomento, risulta che lo stesso è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni e/o concessioni:

In primo luogo è da dire che il fabbricato ex rurale risulta costruito senz'altro in epoca antecedente al 1 settembre 1967.

L'edificio è stato, nel tempo, oggetto di significativi interventi edilizi ed in particolare:

- Prot. n. 8883/87 – pratica edilizia n. 62/c – anno 1987 – in data 13 maggio 1987 – avente ad oggetto: la ristrutturazione di una casa unifamiliare ed un accessorio. Dall'esame dell'atto concessorio si rileva che erano presenti n. 4 elaborati grafici. **Nessuno di questi ultimi è stato rinvenuto nella pratica giacente agli atti del Comune di Tolentino.**

Risultano depositati nelle forme di rito alla Regione Marche – Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo i progetti strutturali degli interventi in data 1.6.1987 prot. n. 5891 e in data 5.10.1987 prot. n. 10292.

Ancora si osserva che al predetto Ente in data 20.1.1998, prot. nn. 764 e 769, risultano depositate le relazioni a strutture ultimate.

Autorizzazione di abitabilità rilasciata in conseguenza dei lavori di cui sopra in data 24 giugno 1988 – pratica edilizia N. 1794 – anno 1988.

- Autorizzazione Edilizia n. 208/A – anno 1989 – in data 7.11.1989 avente ad oggetto. Costruzione di accessori di pertinenza presso la propria abitazione.

- Autorizzazione edilizia n. 59/A – anno 1989 – prot. n. 5836 in data 17.4.1989 avente ad oggetto: la sistemazione esterna ed installazione tettoia Covecar uno più.
Si segnala che risulta depositata in atti al Comune di Tolentino lettera della Regione Marche – Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del suolo – Macerata – prot. N. 1648 in data 7.2.1990 con la quale si dava atto dell'avvenuto deposito di copia del certificato di collaudo relativo ai lavori di Costruzione di un portico. Riferimenti Comune di Tolentino - pratica 53/556 – il Comune di Tolentino protocolla detta lettera in data 20.-2.1990 al n. 3013. I disegni relativi del portico che ci occupa non sono stati rinvenuti agli atti del Comune di Tolentino – In calce alla missiva scrivono: Pratica 62/C/1987 – non si trova !!!!!
- E' stato possibile visionare i calcoli statici predisposti per la costruzione del portico che risultano anche presentati alla Regione Marche Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del suolo di Macerata in data 01.06.1989 prot. N. 6030.
- Copia della pianta del portico relativa all'elaborato cd strutturale viene depositata nella procedura.

STATO DELL'IMMOBILE

Il fabbricato in argomento e tutte le pertinenze al momento del sopraluogo sono risultati liberi da persone, all'interno però degli stessi è presente la mobilia che ci dicono appartenere al de cujus.

SERVITU'

Si rammenta che l'accesso all'insieme, fabbricati con area circostante: corte e terreno agricolo, avviene da strada non di proprietà sulla quale grava una servitù perpetua a favore per passaggio pedonale e carrabile costituitasi con atto del Notaio Alberto Mari di Tolentino in data 15.04.1987 rep. N. 34257/4260.

DANNI SISMICI ALL'EDIFICIO

Lo scrivente Tecnico ha effettuato indagini presso l'Ufficio SISMA del Comune di Tolentino volte ad accertare se erano stati richiesti sopraluoghi per la verifica di eventuali danni sismici agli edifici oggetto della procedura causati dai conosciuti eventi tellurici del 2016.

In data 23.02.2017 risulta redatta Scheda Fast per il rilevamento sui fabbricati per l'agibilità sintetica post – terremoto – Esito : edificio agibile.

Preso atto che contro il suddetto esito di agibilità è stato presentato ricorso dal proprietario dell'immobile, accolto con parere favorevole con nota protocollo n. 20157 del 19.09.2017, a

seguito di ulteriore sopralluogo per redazione scheda di 1° livello di rilevamento , pronto intervento e agibilità per edifici ordinari nell'emergenza post – sismica – ID Scheda 216925- in data 03.10.17 veniva relazionato come in appresso :

Edificio temporalmente e parzialmente inagibile limitatamente al locale soggiorno posto al piano primo. Provvedimento di P.I. suggerito: ripristino dei distacchi tra la struttura in c.a. e le tamponature perimetrali e risarcitura lesioni sulle murature.

In relazione a quanto precede il Comune di Tolentino emetteva l'Ordinanza N. 2219 del 18.10.2017.

Oggetto: SISMA 2016. Temporanea e parziale inagibilità – agibilità con provvedimenti immobile sito in Contrada Bura n. 15.

Il Sindaco del Comune di Tolentino : **DICHIARA** temporaneamente e parzialmente inagibile – agibile con provvedimenti l'immobile (limitatamente al locale soggiorno posto al piano primo) sito in Tolentino, contrada Bura n. 15, identificato al NCEU di questo Comune al Foglio 61, particella n. 69, aggregato n. 01581.

IPOTESI DI INTERVENTO PER LA RIPARAZIONE DEI DANNI CAUSATI DAL SISMA

Da informazioni assunte dalla Sig.ra _____ è emerso che il defunto _____ aveva dato incarico ad un professionista di predisporre quanto necessario per l'accesso ai contributi che la legge concede per la riparazione dei danni causati dal sisma ai fabbricati secondo le ordinanze e gli schemi legislativi in essere.

Lo scrivente ha avuto un colloquio con il Progettista incaricato e dallo stesso ha appreso che per la riparazione del fabbricato che ci occupa, con danno classificato di tipo B, sono necessarie circa € 100.000,00, oltre le spese tecniche.

Il tecnico ha dichiarato che il lavoro è stato in gran parte svolto e lo stesso sarebbe in grado di presentarlo all'Ufficio per la Ricostruzione in tempi ragionevolmente brevi.

Allo scopo si renderebbe necessario provvedere con urgenza alla nomina di un Custode Giudiziario talchè tale soggetto sia legittimato a far presentare, nell'interesse della procedura, il progetto di riparazione dei danni sismici redatto da tecnico abilitato, con espressa autorizzazione del Magistrato rivolta al custode a sottoscrivere quegli atti e documenti che la norma ritiene indispensabili per il corretto accesso al contributo (caricamento degli elaborati sul cd MUDE).

REGOLARITA' URBANISTICA

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate agli atti del vigente C.U. e lo stato dei luoghi si fa osservare che non vi è conformità.

In particolare si segnala:

- diversa distribuzione interna con modifica di alcune partiture e/o mancanza di divisori di progetto rispetto al progetto dell'anno 1987;
- mancata introduzione in mappa del portico esterno realizzato in aderenza al fabbricato principale e suo mancato censimento, nei modi in uso, agli atti del vigente C.U.;
- mancata introduzione in atti e suo censimento nei modi in uso della tettoia/pergolato esterna, con elementi in legno, recentemente costruita sull'area di corte che occupa in pianta una superficie di circa mq. 53,80;
- mancata introduzione in mappa di piccolo barbecue prefabbricato messo a dimora sull'area di corte;
- il canile interrato indicato nel progetto del 7.11.1989 n. 208/A non risulta più realizzato;
- il portico che doveva mettere in comunicazione l'edificio principale con l'edificio accessorio previsto nell'intervento del 1987 non è stato costruito;
- sull'ingresso principale dell'edificio sub. 6 risulta realizzata una modesta pensilina piana a protezione dell'accesso che non trova autorizzazione edilizia;
- sull'ingresso principale dell'edificio sub. 7 risulta realizzata una modesta pensilina a protezione dell'accesso che non trova autorizzazione edilizia.

Tali nuove costruzioni debbono essere accatastate nelle forme di rito (cd procedura Docfa) previa introduzione in mappa delle varianti planimetriche (cd Tipo mappale).

Per dette inoltre è possibile accedere a cd sanatoria edilizia mediante la presentazione di pratiche urbanistiche volte ad ottenere la loro regolarizzazione anche mediante il pagamento di sanzioni/oblazioni.

ONERI – GRAVAMI – SERVITU'

Non si ha conoscenza di vincoli od oneri gravanti sui beni ad eccezione della servitù attiva di passaggio pedonale e carraio della quale si dirà in appresso.

Si rammenta che l'accesso all'insieme, fabbricati con area circostante e terreno limitrofo, il tutto in unico corpo, avviene da strada non di proprietà, attualmente in pessime condizioni di manutenzione, sulla quale grava una servitù a favore per passaggio pedonale e carrabile, da esercitarsi con qualsiasi mezzo, costituitasi con atto del Notaio A. Mari in data 15.04.1987.

Non presenza di condominio e di conseguenza di oneri da adempiere e/o somme da corrispondere.

UBICAZIONE

L'immobile oggetto di valutazione è toponomasticamente ubicato in Comune Tolentino alla Contrada Bura civico n. 15. Siamo in piena campagna l'insieme posto a circa 6/7 Km dal Centro Urbano di Tolentino, si raggiunge salendo verso le Terme, utilizzando una strada asfaltata che conduce in Contrada Bura, successivamente percorrendo una strada poderale, dopo circa 600/700 metri, sulla sinistra salendo una strada privata solo inghiaziata, su bel poggio con ottima visuale troviamo l'insieme che ci occupa. Zona scarsamente abitata con edifici di tipo rurale una volta posti a servizio dei fondi agricoli come abitazioni dei coltivatori e/o mezzadri, oggi in gran parte ristrutturati e migliorati, utilizzati come civili abitazioni.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DA STIMARE

COMPOSIZIONE

Sulla corte esclusiva distinta con il mappale n. 69 del foglio n. 61 si elevano tre distinti fabbricati denominati, in questa sede, per una miglior comprensione:

A) Edificio A (sub. 6) – di tre livelli fuori terra: piano terra – primo e secondo – destinato a civile abitazione con antistante portico, non presente nella planimetria catastale e tettoia/pergolato.

Comprende:

- un piano terra con più ingressi diretti su ampio salone – soggiorno, disimpegno, bagno con antibagno, tinello, ampio disimpegno con scala che consente l'accesso ai piani e vano ascensore – altezza in planimetria catastale non indicata;
- un piano primo destinato a salone di rappresentanza con bagno ed antibagno, vano scala e vano ascensore, terrazzo incassato edificato su porzione del portico che si erge dal piano terra. Altezza in planimetria catastale non indicata;
- un piano secondo con tre camere, bagno, w.c., disimpegno, vano scala e vano ascensore - altezza in planimetria catastale non indicata;
- un portico esclusivo posto sul lato Sud – Est - Ovest dell'edificio principale. Dati metrici : massimo ingombro mq. 102,20 circa – superficie calpestabile al piano terra mq. 73,00 circa – balcone incassato utilizzabile dal salone del piano primo di circa mq. 11,80;

B) Edificio B (sub. 7) – porzione di un livello fuori terra e porzione di due livelli fuori terra: piano terra – primo – destinato a civile abitazione.

Comprende:

- piano terra con ingresso, ampio salone/tinello, bagno e ripostiglio oltre a vano scala per accesso al superiore piano primo – altezza: in planimetria catastale ml. 2,40;
- piano primo: camera, bagno e vano scala – altezza: in planimetria catastale ml. 2,40;
- C) Edificio C (sub. 8) di un solo livello fuori terra e di un solo vano, destinato a rimessa con tre distinti ingressi- altezza in planimetria catastale ml. 2,75;
- D) Tettoia/pergolato su pali posta sulla sinistra di chi accede verso la proprietà; tettoia che sostiene una porzione di tenda ombreggiante che ha la funzione di spazio di sosta per automezzi, suddivisa in quattro riquadri, di circa mq. 53,80 coperti arrotondati 54,00 mq.;
- E) Barbecue di dimensioni pari a ml. 1,50 x ml. 1,85= mq. 2,77 arrotondati mq. 2,80
- F) Tettoia su pali con soprastante lamiera zincata di nessun valore commerciale, priva di qualsivoglia autorizzazione edilizia, da rimuovere.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI STABILI

CONFIGURAZIONE DEI BENI E STATO MANUTENTIVO DEGLI STESSI

L'edificio individuato con il sub. 6 risulta realizzato con una struttura di elevazione sia perimetrale che di spina in muratura. Nell'anno 1987 è stato realizzato un intervento edilizio di ristrutturazione che ha previsto il consolidamento interno con una struttura di pilastri e travi, opportunamente tra loro collegati, in calcestruzzo cementizio armato.

Edificio danneggiato dagli eventi sismici del 2016 – vedi in proposito apposito capitolo.

Non si rilevano, a vista, vizi emergenti a carico della struttura quanto al fabbricato accessorio sub. 7, anche questo completamente ristrutturato nell'anno 1987. Edificio che il terremoto dell'anno 2016 non sembra avere danneggiato.

Gli orizzontamenti sono in latero cemento per entrambi gli edifici.

Il solaio di copertura, per il fabbricato principale e la dipendenza, a più falde è del tipo a padiglione è in latero cemento con soprastante manto di tegole per entrambi i manufatti.

Esternamente il complesso risulta intonacato e tinteggiato.

Le bucatore esterne sono dotate di persiane in plastica, all'interno delle aperture sono presenti infissi in alluminio dotati di vetri doppi.

La comunicazione tra tutti i vari piani dello stabile è assicurata da una scala realizzata con soletta e gradini in calcestruzzo rivestita in legno – sub. 6.

Precisasi che lo stabile distinto con il sub. 6 è dotato di impianto di ascensore.

Scala interna per il sub. 7, di comunicazione tra il piano terra ed il piano primo in piastrelle di ceramica.

Esternamente gli edifici risultano intonacati e tinteggiati.

Il sub. 8 è un manufatto monopiano con copertura orizzontale posto per uno spigolo in aderenza al fabbricato pertinenziale sub.7.

Edificio di muratura con copertura piana realizzata con lastre predalle.

Il dislivello presente tra il piano terra ed il piano primo di detto manufatto si supera con una scala ad una rampa addossata alla parete di sinistra, lato lungo, per chi guarda lo stabile dall'ingresso.

Sono presenti aree scoperte e/o corti e porzione di terreno agricolo, nell'insieme tutta l'area ha una forma pressoché trapezoidale.

Il lotto risulta interamente recintato:

- la parte verso l'ingresso con muretto di calcestruzzo cementizio armato, l'ingresso è consentito tramite passaggio pedonale e carraio entrambi dotati di cancelli in ferro, con apriporta elettrificati. Il cancello carrabile scorre su guida a terra.

Gli altri lati del lotto sono recintati con rete metallica sostenuta da paletti in ferro.

FINITURE INTERNE

Le finiture interne della porzione immobiliare in C.U. particella 69 sub. 6 sono le seguenti (fabbricato di tre livelli fuori terra):

- intonaci al civile tinteggiati;
- pavimentazioni cucina, retro in marmette di ceramica;
- pavimentazioni di tutti gli altri ambienti in parquet;
- pavimenti e rivestimenti dei bagni in ceramica maiolicata;
- accessori dei bagni in porcellana bianca ben conservati; presenti vaso, bidet, lavabo, serie ad incassi, piatto doccia;
- rubinetterie cromate di buona fattura;
- porte interne in legno bianco - avorio laccate, dotate di ferratura di sostegno e ritegno e di maniglie in ottone cromato;
- impianti tecnologici d'uso quali quello idrico, elettrico e di riscaldamento. Per l'impianto di riscaldamento si segnala che sono presenti tre distinte caldaie murali una per ciascuno dei piani che compongono lo stabile e dunque è possibile/consentito un utilizzo per cd zona.

Le finiture interne della porzione immobiliare in C.U. particella 69 sub. 7 sono le seguenti (fabbricato in parte di due livelli fuori terra):

- intonaci al civile tinteggiati;
- pavimentazioni di tutti gli ambienti in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica maiolicata;
- accessori del bagno in porcellana bianca ben conservato; presenti vaso, bidet, lavabo, serie ad incassi, piatto doccia;
- rubinetterie cromate;

- porte interne bianche di buona fattura dotate di ferratura di sostegno e ritegno e di maniglie;
- impianti tecnologici d'uso quali quello idrico, elettrico e di riscaldamento. Per l'impianto di riscaldamento si segnala che è presente una caldaia murale.

Le finiture interne della porzione immobiliare in C.U. particella 86 sub. 8 sono le seguenti:

- intonaci al civile;
- pavimentazione in ceramica;
- presenza di n. tre infissi in lamiera zincata avvolgibili;
- impianto elettrico;
- impianto idrico.

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Un collaboratore del Dott. Ing. Giorgio Domizi, P.I. Daniele Orazi, specialista in impiantistica, incaricato dallo scrivente CTU, ha partecipato al sopralluogo al fine di effettuare le opportune verifiche onde predisporre l'attestato di prestazione energetica.

Dall'esame dello stato dei luoghi è stato necessario redigere due distinti Attestati di Prestazione Energetica che vengono caricati sulla procedura nei modi in uso.

Sugli stessi si relaziona come in appresso sub. 6

- Fabbricato principale, destinato a civile abitazione articolato su tre piani, in C.U. particella , l'impianto termico è stato pensato e realizzato in tre distinte zone, una per ciascun piano, dotato ciascuno di caldaia singola autonoma.

Al momento del sopralluogo l'impianto termico non era funzionante.

Caratteristiche tecniche dell'attestato:

- particella 69 sub. 7 – edificio di classe energetica G – Epgl,nren 350,06 kWh/mq anno – Attestato trasmesso alla Regione Marche – Servizio Infrastrutture Trasporti Energia PF Efficienza energetica e Fonti Rinnovabili - ricevuta avvenuta trasmissione 2019 – 26681
- Fabbricato denominato dipendenza, destinato a civile abitazione articolato parte su un piano terra e parte di un piano primo, in C.U. particella sub. 7 , l'impianto termico è stato pensato e realizzato in unica zona, dotata di caldaia singola autonoma.

Al momento del sopralluogo l'impianto termico non era funzionante.

Caratteristiche tecniche dell'attestato

Edificio di classe energetica G – Epgl,nren 350,06 kWh/mq anno – Attestato trasmesso alla Regione Marche – Servizio Infrastrutture Trasporti Energia PF Efficienza energetica e Fonti Rinnovabili - ricevuta avvenuta trasmissione 2019 – 26681

MISURAZIONE

Il calcolo delle superfici, nel caso in esame, è stato effettuato e mirato alla ricerca della superficie lorda (ivi comprese le murature esterne ed i divisori interni, metà delle murature e/o divisori comuni a più unità immobiliari). Le misure elementari sono state desunte dal puntuale elaborato grafico presente agli atti del ex Genio Civile (anno 1987) previa verifica di alcune misure a campione.

Criteri di misurazione:

- Edificio principale ed edificio accessorio superficie di massimo ingombro in pianta (muri perimetrali esterni computati al lordo fino ad uno spessore massimo di cm. 50);
- portico superficie di ingombro in pianta – esterno pilastratura e proiezione sul terreno degli aggetti;
- tettoia ombreggiante superficie di ingombro in pianta;
- pertinenze esclusive accessorie: garage – superficie lorda del manufatto in pianta;
- aree scoperte: superficie catastale detratte le aree di ingombro dei fabbricati;
- terreno agricolo indicazione della superficie catastale.

Si precisa che non sono stati verificati con apposite misurazioni topografiche i limiti catastali del lotto.

I risultati ottenuti sono i seguenti e vengono pubblicati nella tabella che segue:

Fabbricato principale ad uso abitativo danneggiato dal sisma, fabbricato pertinenziale abitativo, rimessa esclusiva, tettoia/ pergola, barbecue, ampia corte pertinenziale e terreno circostante (SUP. NETTE/LORDE)		
		Superficie lorda (per tutti circa)
Piano terra – primo – secondo – destinazione abitazione – particella 69 sub. 6 + terrazzo incassato		292,50 mq
Piano terra e primo da destinare ad abitazione - particella 69 sub. 7		88,60 mq
Piano terra da destinare a garage – particella 69 sub. 8		73,00 mq
Piano terra portico esterno da censire al C.U. – misurazione esterno pilastratura escluse proiezioni aggetti		73,00 mq
Piano terra tettoia/pergola da censire		54,00 mq
Piano terra barbecue		2,80 mq
Corte esclusiva circostante l'insieme detratte le aree di ingombro dei fabbricati		1.660 mq circa (superficie catastale della particella al netto delle aree di sedime degli stabili)
Terreno agricolo circostante la corte descritto		3.250 mq catastali
Manufatto posticcio		Non valutabile – da rimuovere

METODO DI STIMA E VALUTAZIONE

Il sottoscritto ha ritenuto di poter determinare il valore di mercato degli immobili con un criterio comparativo ai prezzi medi correnti nella zona specifica, tenendo a debito conto in termini incrementali o decrementali l'insieme di parametri formativi che possono definire in maniera accettabile il valore reale dei beni.

Nella fase operativa si è provveduto a definire quanto segue:

- valore unitario medio
- parametri intrinseci ed estrinseci.

Il valore unitario medio è stato desunto da indagini di mercato su beni di caratteristiche simili, in particolare interpellando operatori del settore immobiliare (agenzie immobiliari e costruttori edili, tecnici)

Indagini OMI : nel secondo semestre 2018 resta sospesa la rilevazione nei Comuni – leggasi crateri – tra i quali Tolentino, nei quali il mercato risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Considerato quanto sopra si è giunti alla determinazione del valore unitario medio di mercato per l'unità di misura solo con interPELLI e colloqui con tecnici ed Agenzie Immobiliari.

I parametri intrinseci ed estrinseci che caratterizzano la quotazione di mercato di un immobile si possono riassumere in:

- **parametro zonale** inteso come qualificazione conferita al bene stimato da un complesso di caratteristiche quali:
 - **ubicazionale** nel senso di localizzazione del fabbricato in un nucleo centrale o periferico, nonché delle eventuali potenzialità costruttive ed urbanistiche riservate alla stessa zona dal P.R.G.;
 - **di utenza** definita dalla funzionalità della rete viabile, cioè strade, marciapiedi e parcheggi, dai servizi, quali mercati, negozi, cinema, chiese, etc; dalle utenze tecnologiche, quali linea elettrica e telefonica, condotta fognaria, dell'acqua, del metano, queste ultime ancora non presenti;
 - **di esposizione** in quanto la posizione dell'immobile rispetto ai punti cardinali influisce nelle condizioni di areazione, luminosità, soleggiamento, parametro negativo per mancanza di adeguata luminosità ed aereazione;
- **parametro costruttivo** inteso come qualificazione conferita al bene stimato dalle caratteristiche costruttive, quali:
 - **strutturale** relativo al corretto assetto statico delle strutture portanti ed alla conseguente assenza di fessurazioni o dissesti, nonché l'assenza di fenomeni di infiltrazioni o formazione di condensa – in questo caso per il sub. 6 è da considerare lo stato di inagibilità causato dagli eventi sismici;
 - **di finitura** relativa alle caratteristiche statiche degli esterni in termini architettonici e degli interni in merito alla buona qualità dei materiali e la corretta posa in opera; l'intervento di ristrutturazione, appare eseguito con diligenza e con buona tecnica muraria ma come dicevasi la porzione sub. 6 è stata danneggiata dagli eventi sismici del 2016;

- di impiantistica relativa alle caratteristiche funzionali degli impianti elettrico, idrico, termico, telefonico, citofonico, fognario, nonché alla rispondenza alla normativa vigente, al momento dicevasi gli impianti non sono funzionanti;
- **parametro funzionale** inteso come razionale distribuzione degli interni e degli esterni; la distribuzione interna tiene necessariamente conto della superficie dello stabile ed è sufficientemente razionale;
- **parametro urbanistico** inteso come l'osservanza delle norme urbanistiche e la corretta identificazione catastale; la identificazione catastale deve essere riproposta ed alcune difformità urbanistiche debbono essere sanate.

Lo scrivente CTU ha individuato il più probabile valore del bene, allo stato attuale, utilizzando un procedimento sintetico comparativo che la dottrina chiama "per comparazione diretta" che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

Si è definito dunque il costo parametrico e per la ricerca del più probabile valore del bene si è redatta l'allegata tabella valutativa:

TABELLA VALUTATIVA

	Destinazione	Sup. lorda mq.	Coeff. Ragg.	Sup. Ragg. mq.	Valore €/mq.	Importo stima €
<i>Foglio 61 P.IIa 69 sub. 6</i>	Abitazione compreso nuovo balcone incassato p.l. - p1 - p2	304,30	1,00	304,30	€ 1 600,00	€ 486 880,00
<i>Foglio 61 P.IIa 69 sub. 7</i>	Abitazione	88,60	1,00	88,60	€ 1 400,00	€ 124 040,00
<i>Foglio 61 porzione della P.IIa 69 del sub. 5 (da censire all'UTE insistente sull'area di corte)</i>	Portico esterno	73,00	1,00	73,00	€ 350,00	€ 25 550,00
<i>Foglio 61 porzione della P.IIa 69 del sub. 5 (da censire all'UTE insistente sull'area di corte)</i>	Tettoia	54,00	1,00	54,00	€ 60,00	€ 3 240,00
<i>Foglio 61 porzione della P.IIa 69 del sub. 5 (da censire all'UTE insistente sull'area di corte)</i>	Barbecue	2,80	1,00	2,80	stimato a corpo	€ 800,00
<i>Foglio 61 porzione della P.IIa 69 del sub. 5 (da ridelinire catastalmente per introduzione di nuovi manufatti)</i>	Area scoperta (corte esclusiva pavimentata con betonelle)	1660,00			€ 30,00	€ 49 800,00
<i>Foglio 61 P.IIa 69 subb. 132-133</i>	Terrono agricolo	3250,00			€ 4,00	€ 13 000,00
					Totale generale	€ 703 310,00
					Totale generale arrotondato	€ 703 000,00

DETRAZIONI

Costo presunto opere di ripristino danni causati da terremoto se non ammesse a contributo circa	€ 100 000,00
Spese tecniche pratica terremoto se non ammesse a contributo circa	€ 12 500,00
Condoni edilizi per oblazioni, spese tecniche, e nuovi censimenti catastali da proporre compresa riforma del Tipo mappale	€ 13 000,00
Totale generale	€ 125 500,00

IPOTESI VALUTATIVA FINALE

Valore degli immobili da alienare in sede di asta giudiziaria con oneri di riparazione dei danni causati dal terremoto mediante richiesta ed ottenimento di contributo ai sensi delle disposizioni in materia ivi comprese le spese tecniche detratte le spese necessarie per l'accesso ai cd condoni e/o regolarizzazioni edilizie - urbanistiche	€ 690 000,00
Valore degli immobili da alienare in sede di asta giudiziaria con oneri di riparazione dei danni causati dal terremoto da pagarsi dall'aggiudicatario, senza contributo di legge, detratte anche le spese necessarie per l'accesso ai cd condoni e/o regolarizzazioni edilizie - urbanistiche	€ 577 500,00

DIVISIBILITA' DEI BENI

I beni oggetto di esproprio debbono essere venduti in unico lotto di seguito descritto:

FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO UNICO

Fabbricati da cielo a terra con ampia corte circostante e porzione di terreno agricolo adiacente, il tutto all'interno di una recinzione in parte in calcestruzzo ed in parte con rete metallica sostenuta da paletti in ferro, siti in Comune di Tolentino alla Contrada Bura n. 15. L'edificio principale è danneggiato dagli eventi sismici dell'ottobre 2016, non utilizzabile e/o inagibile vedasi in proposito ordinanza sindacale versata in copia nella presente procedura.

Insieme composto da : fabbricato principale ad uso abitazione di tre livelli fuori terra con portico ove è presente un terrazzo incassato da censire nei modi in uso all'Agenzia delle Entrate/Territorio, fabbricato limitrofo in parte di un livello fuori terra ed in parte di due livelli fuori terra destinato ad abitazione con adiacente corpo di fabbrica monopiano ad uso di rimessa esclusiva, tettoia/ pergola ombreggiante su pali per ricovero automezzi, corte pertinenziale esclusiva, pavimentata con betonelle, barbecue, terreno circostante di natura agricola con soprastante manufatto di nessun valore commerciale, da rimuovere, realizzato con pali in legno e soprastante copertura in lamiera zincata.

Area recintata su strada con muretti di calcestruzzo e cancelli in ferro, sui restanti lati del lotto con rete metallica sorretta da paletti in ferro.

Dati catastali:

- A) frustoli di terreno in Comune di Tolentino, Contrada Bura, allibrati agli atti del vigente C.T. come segue:

foglio 61

- particella 132 – seminativo – classe 4 – superficie mq. 650 – Red. Dom € 2,52 – Red. Agr. € 2,85;
- particella 133 – seminativo arbor.– classe 3 – superficie mq. 2.600 – Red. Dom € 11,41 – Red. Agr. € 13,43;

B) fabbricato urbano da cielo a terra ad uso abitativo, manufatto ad uso garage, altro fabbricato abitativo, dotato di corte esclusiva, sito in Comune di Tolentino, Contrada Bura, censito e distinto al vigente C.U. del detto Comune come segue:

- foglio 61

- particella 69 sub. 6 – categoria A/2 – classe 1 – consistenza: vani catastali 10,50 – superficie catastale in visura: Totale mq. 272 – Totale escluse aree scoperte mq. 272 – RC € 921,88 – piani T – 1 – 2;
- particella 69 sub. 7 – categoria A/2 – classe 1 – consistenza: vani catastali 3,50 – superficie catastale in visura: Totale mq. 86 – Totale escluse aree scoperte mq. 86 – RC € 307,29 – piani T – 1;
- particella 69 sub. 8 – categoria C/6 – classe 2 – consistenza: mq. 66 – superficie catastale in visura: Totale mq. 66 – RC € 81,81 – piano T.

Utilità comuni rilevabili dall'elaborato planimetrico depositato agli atti del vigente C.U:

- foglio 61 – particella 69 sub. 5 – bene comune con censibile a tutti i sub. corte.

L'insieme dei due fabbricati è composto da:

- Edificio B.1 (sub. 6) – di tre livelli fuori terra: piano terra – primo e secondo – destinato a civile abitazione con antistante portico da censire all'urbano.
Comprende:
 - Un piano terra con due ingressi diretti su ampio salone – soggiorno, disimpegno, bagno, tinello, disimpegno con scala che consente l'accesso ai piani e vano ascensore;
 - Un piano primo destinato a salone di rappresentanza con bagno ed antibagno e terrazzo incassato all'interno del portico, con scala e vano ascensore;
 - Un piano secondo con tre camere, bagno, w.c., disimpegno, vano ascensore;
 - Portico terraneo addossato alle pareti Nord – Sud- Est da censire all'urbano.

Immobile dichiarato inagibile a seguito degli eventi sismici dell'ottobre 2016, vedasi in proposito Ordinanza Sindacale N. 2219 del 18.10.2017.

Edificio B.2 (sub. 7) – fabbricato da cielo a terra comprendente porzione di un livello fuori terra e porzione di due livelli fuori terra: piano terra – primo.

Destinazione: civile abitazione.

Comprende:

- piano terra con ingresso, ampio salone/tinello, bagno e ripostiglio oltre a vano scala per accesso al superiore piano primo;
 - piano primo: camera , bagno e vano scala;
- C) Edificio B.3 (sub. 8) di un solo livello fuori terra destinato a rimessa con tre ingressi diretti sulla corte pertinenziale.
- D) Manufatto su pali e tenda da sole insistente sull'area di corte da utilizzare per spazio sosta automezzi di circa mq. 54,00 (tettoia/ pergola);
- E) Barbecue posto sull'area di corte.

Accesso: da strada inghiaziata non di proprietà gravata da servitù perpetua a favore sia pedonale che carrabile

Sanabilità difformità urbanistiche e catastali

Modeste difformità riscontrate sia di natura urbanistica che di natura catastale sanabili perché dimostrabile la doppia conformità sia al momento in cui sono state realizzate sia ad oggi in virtù degli strumenti urbanistici vigenti, con costi sia per le oblazioni/sanzioni che per i compensi per i tecnici valutabili in circa € 13.000,00.

Attestati di Prestazione Energetica vedi allegati:

- In particolare particella 69 sub. 7 – edificio di classe energetica G – Epgl,nren 350,06 kWh/mq anno – Attestato trasmesso alla Regione Marche – Servizio Infrastrutture Trasporti Energia PF Efficienza energetica e Fonti Rinnovabili - ricevuta avvenuta trasmissione 2019 – 26681
- In particolare particella 69 sub. 6 – edificio di classe energetica F – Epgl,nren 207,23 kWh/mq anno – Attestato trasmesso alla Regione Marche – Servizio Infrastrutture Trasporti Energia PF Efficienza energetica e Fonti Rinnovabili - ricevuta avvenuta trasmissione 2019 – 26680.

Destinazione urbanistica dell'area: vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Tolentino in data 13.12.2018 prot. N. 27484.

Danni sismici relativi all'edificio: immobile danneggiato dagli eventi tellurici del 2016 dichiarato inagibile a seguito di Ordinanza Sindacale N. 2219 del 18.10.2017.

Oggetto: SISMA 2016. Temporanea e parziale inagibilità – agibilità con provvedimenti immobile sito in Contrada Bura n. 15.

Il Sindaco del Comune di Tolentino : DICHIARA temporaneamente e parzialmente inagibile – agibile con provvedimenti l'immobile (limitatamente al locale soggiorno posto al piano primo) sito in Tolentino, contrada Bura n. 15, identificato al NCEU di questo Comune al Foglio 61, particella n. 69, aggregato n. 01581.

Costo presunto riparazione se ammesso a contributo circa € 100.000,00 oltre € 12.500,00 per spese tecniche.

Confini: nel loro insieme i fabbricati, la corte circostante ed il terreno agricolo confinano con i mappali nn. 69 – 70 – strada poderale, s.a.

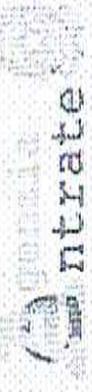
PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA

Valore degli immobili da alienare in sede di asta giudiziaria con oneri di riparazione dei danni causati dal terremoto mediante richiesta ed ottenimento di contributo ai sensi delle disposizioni in materia ivi comprese le spese tecniche detratte le spese necessarie per l'accesso al cd condoni e/o regolarizzazioni edilizie - urbanistiche	€ 690 000,00
Valore degli immobili da alienare in sede di asta giudiziaria con oneri di riparazione dei danni causati dal terremoto da pagarsi dall'aggiudicatario, senza contributo di legge, detratte anche le spese necessarie per l'accesso al cd condoni e/o regolarizzazioni edilizie - urbanistiche	€ 577 500,00

Tanto doveva lo scrivente CTU ad evasione dell'incarico ricevuto.

Macerata li 28/10/2019

IL CTU
Dr. Ing. Poloni Raul



Entrate

Direzione Provinciale di Macerata
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 09/12/2018

Visura n.: T6376 Pag: 1

Dati della richiesta

Soggetto individuato Terreni e Fabbricati siti nel comune di TOLENTINO (Codice: L191) Provincia di MACERATA nato a URBISAGLIA II C.E.:

I. Immobili siti nel Comune di TOLENTINO(Codice L191) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	D.eduz.	Dominicale	Reddito	Agrario	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	61	132		-	SEMIN ARBOR	06 50		Euro 2,52 L. 4.875	Euro 2,85		FRAZIONAMENTO in atti dal 04/06/1993 (n. 900906.F01/1988)	
2	61	133		-	SEMIN ARBOR	26 00		Euro 11,41	Euro 13,43		VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/10/2015 protocollo n. MC0071914 in atti dal 02/10/2015 ISTANZA N 70999/2015 (n. 837.I/2015)	Annotazione

Immobile 2: Annotazione: di immobile: particella interessata da immobile urbano oggetto di attribuzione di rendita presunta e successivamente demolito come richiesto dalla parte con istanza del giorno 30/09/2015 acquisita al prot. n.70999/2015

Totale: Superficie 32,50 Redditi: Dominicale Euro 13,93 Agrario Euro 16,28

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	URBISAGLIA II		(1) Proprietà in regime di comunione dei beni
2	URBISAGLIA II		(1) Proprietà in regime di comunione dei beni

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/04/1987 Voltura in atti dal 17/05/1993 Repertorio n.: 34257 Roganti: MARI Sede: TOLENTINO Registrazione: UR Sede: TOLENTINO n.: 192 del 24/04/1987 (n. 1542.I/1987)

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 09/12/2018

2. Unità Immobiliari site nel Comune di TOLENTINO(Codice L191) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		61	69	6			A/2	I	10,5 vani	Totale: 272 m ² Totale escluse aree scoperte** : 272 m ²	Euro 921,88 L. 1.785.000	CONTRADA BURA piano: T-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inscrittamento in visura dei dati di superficie.	Notifica
2		61	69	7			A/2	I	3,5 vani	Totale: 86 m ² Totale escluse aree scoperte** : 86 m ²	Euro 307,19 L. 595.000	CONTRADA BURA piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inscrittamento in visura dei dati di superficie.	Notifica

Immobile 1: Notifica: 8743/1997

Immobile 2: Notifica: 8743/1997

Totale: vani 14 Rendita: Euro 1.229,17

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato a URBISAGLIA, il		
2	Es a TOLENTINO E		
3	CONIUGI IN COMUNIONE LEGALE		(1) Proprietà per 1000/1000

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 09/12/2018

Direzione Provinciale di Macerata
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

3. Unità Immobiliari site nel Comune di TOLENTINO(Codice L191) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cec.s.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		61	69	8			C/6	2	66 m²	Totale: 66 m²	Euro 81,81 L. 158.400	CONTRADA BURA pitano; T; Variazione del 09/11/2015 - Inscrittimento in visura dei dati di superficie.	Nocifera

Immobile 1: Nocifera: 8743/1997

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PARO e URBISAGLIA II		
2	PARO e URBISAGLIA II		
3	CONIUGHI IN COMUNIONE LEGALE		(1) Proprietà per 100/1000

Totale Generale: vani 14 m² 66 Rendita: Euro 1.310,98

Totale Generale: Superficie 32.50 Redditi: Dominicale Euro 13,93 Agrario Euro 16,28

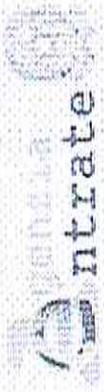
Unità immobiliari n. 5

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).



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/10/2019

Direzione Provinciale di Macerata
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Dati della richiesta
 Comune di TOLENTINO (Codice: L191)
 Provincia di MACERATA
 Foglio: 61 Particella: 69

Catasto Terreni

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Quantità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	61	69		-	ENTE URBANO	20 80		Dominicale Agrario	DOMANDA (COMPRESA LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) del 09/06/1988 in atti dal 07/02/1990 (n. 99638
Notifica					Partita		I		

Mappelli Fabbricati Correlati
 Codice Comune L191 - Sezione - SezUrb - Foglio 61 - Particella 69

Unità immobiliari n. 1
 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

MODULARIO
19 1988 407



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuova Categoria Edilizia Urbana)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

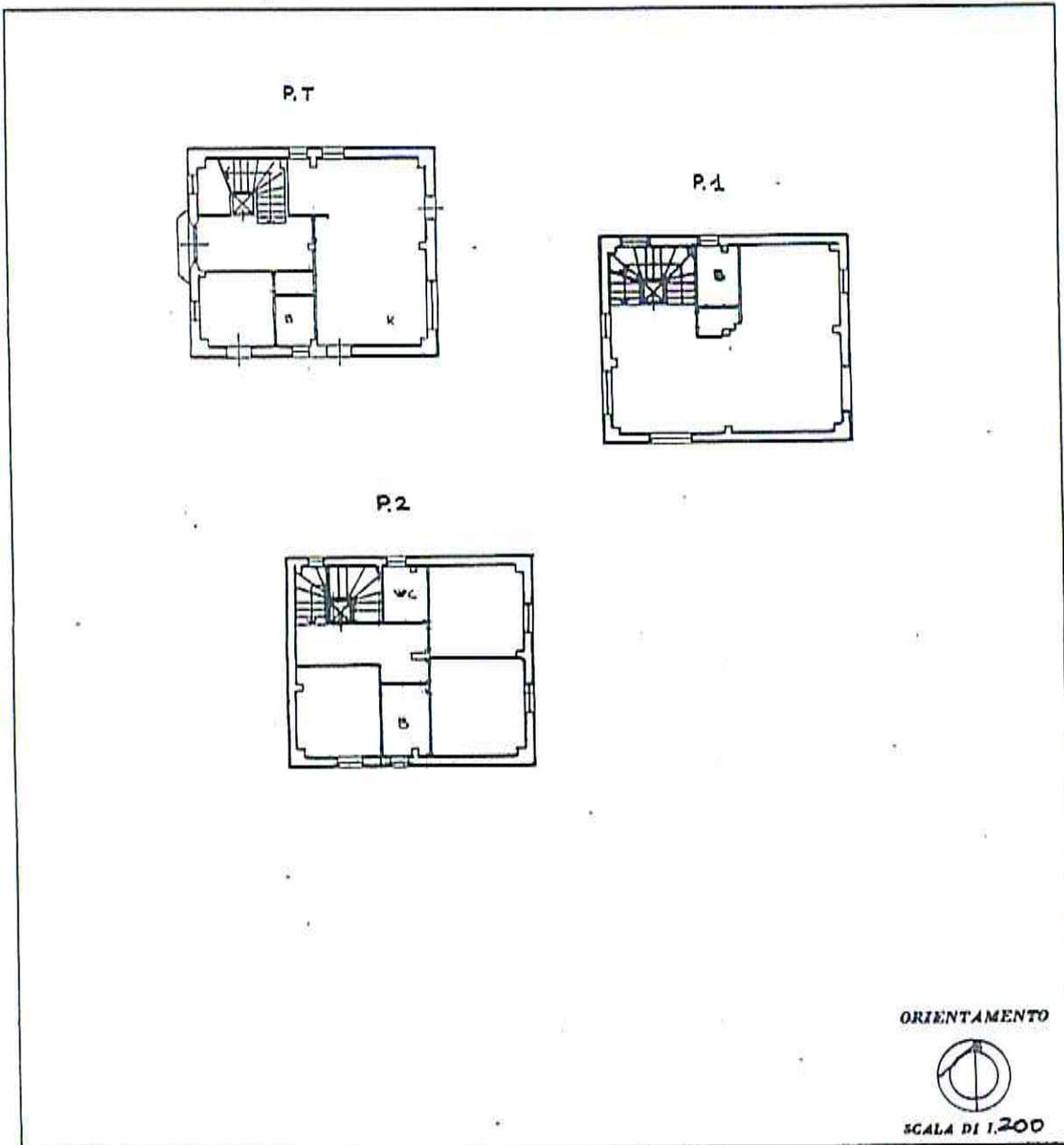
Lire
200

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1976, N. 432)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TOLENTINO Via C.DA BURD

Ditta URBISAGLIA TOLENTINO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MACERATA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

B-45/88

Fg 61 n° 69/6

Compilata dal INGEGNERE
(Firma, nome e cognome del notaio)
FRANCESCO LOSEGO
 Iscritto all'Albo dei INGEGNERI
 della Provincia di MACERATA
 DATA _____
 Firma: _____

10/10/88

Ultima planimetria in atti



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

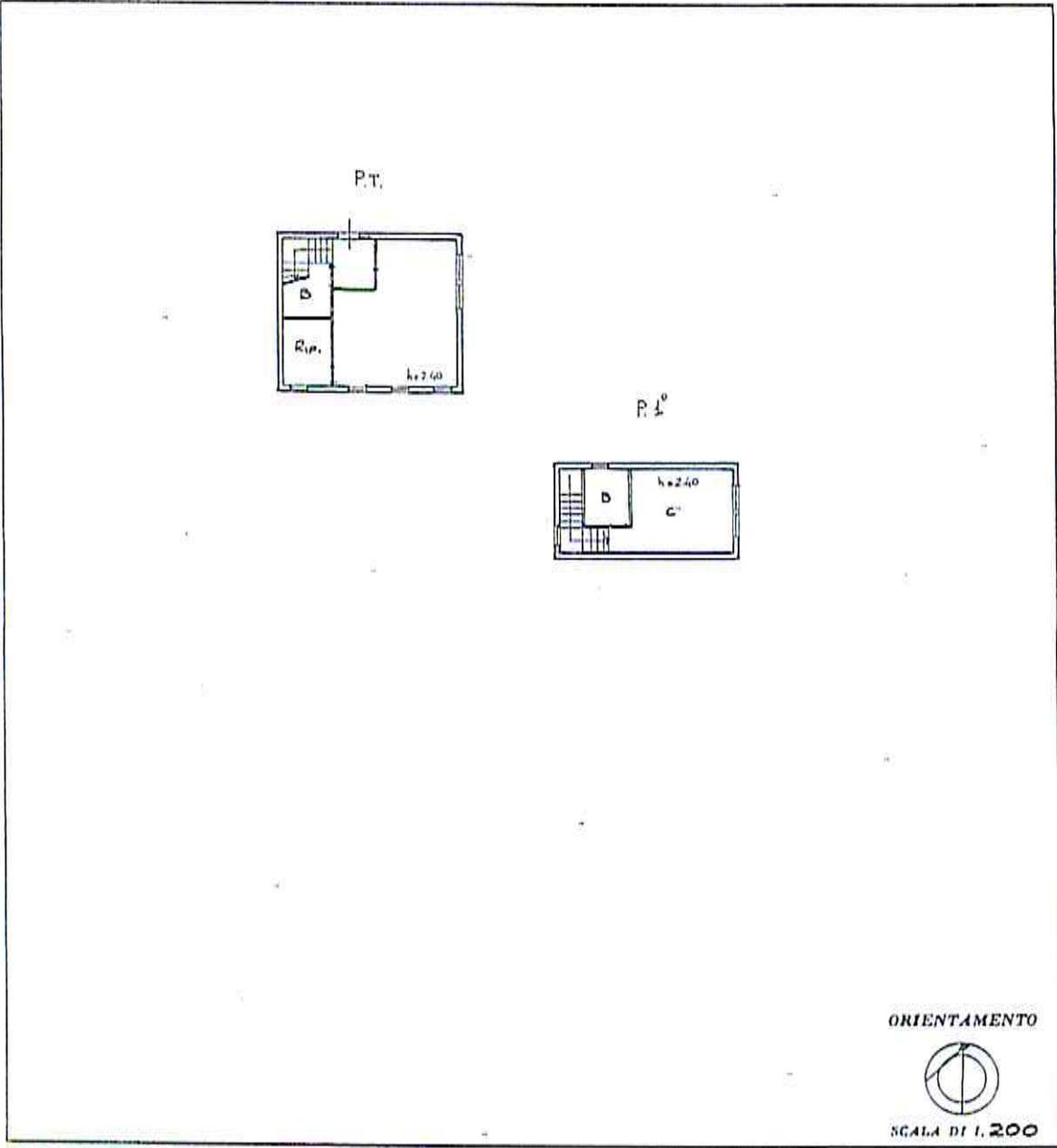
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

DECRETO-LEGGE 1 APRILE 1984, N. 481

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TOLENTINO** **VIA C. DA BURA**

Ditta **URBISAGUA** **TOLENTINO**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **MACERATA**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	Fg 61 n° 69/7

Compilata dal **INGEGNERE**
(Firma, nome e cognome del tecnico)
FRANCESCO LOSEGO
 Iscritto all'Albo degli **INGEGNERI**
 della Provincia di **MACERATA**

DATA _____
 Firma: _____

ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/12/2018 - Comune di TOLENTINO (LI91) - < Foglio: 61 - Particella: 69 - Subalterno: 7 >

MODULARIO
P. n. 1000 - 487



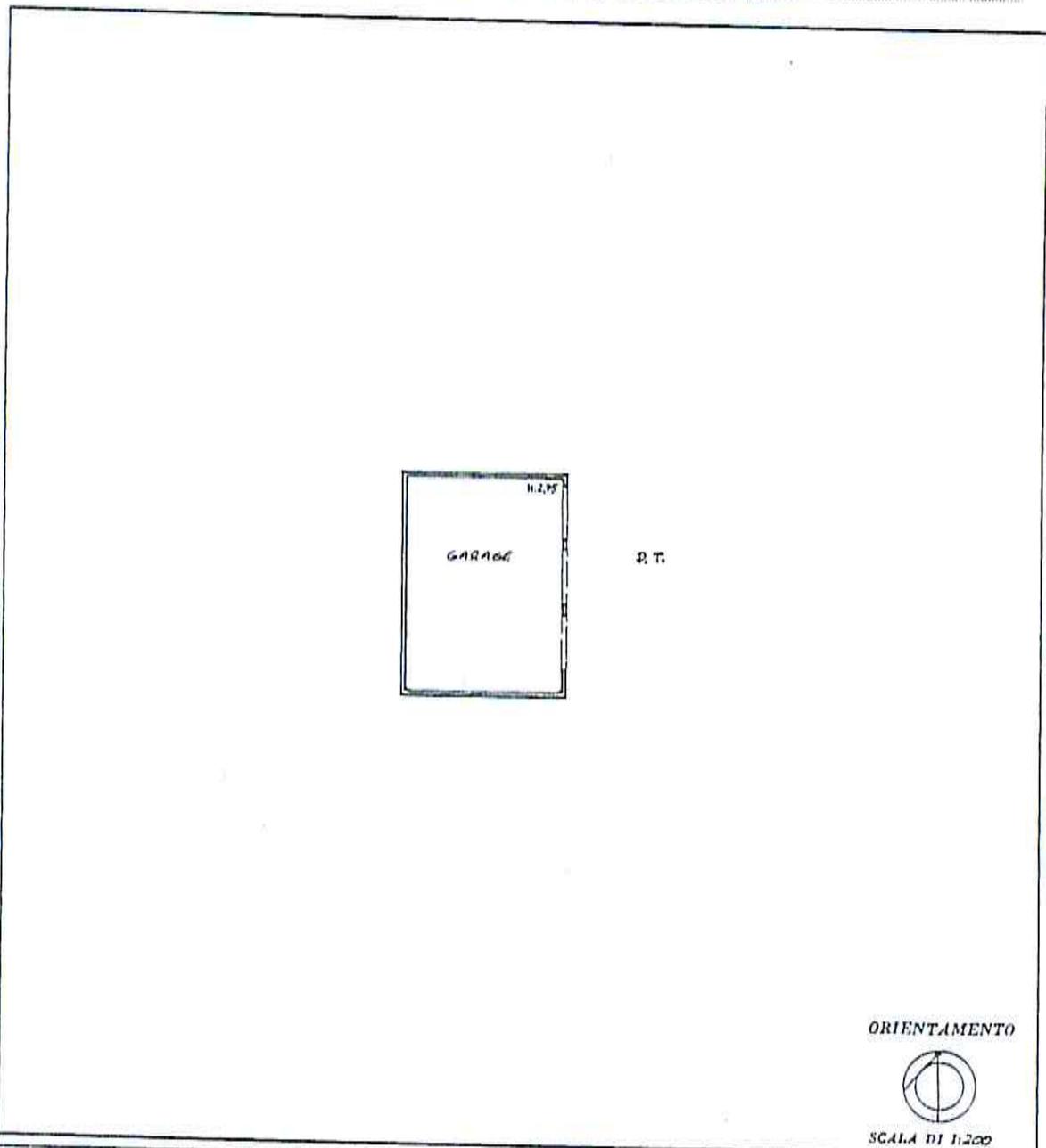
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

(D. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1978, N. 502)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TOLENTINO Via C. DA BURA
Ditta URBISAGLIA TOLENTINO
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MACERATA



D. T.

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	
<u>C-5 88</u>	<u>Fg 61 n° 69/8</u>

Compilato dal INGEGNERE
(Titolare, prole o erede del titolare)
FRANCESCO LOREGO
Iscritto all'Albo degli INGEGNERI
della Provincia di MACERATA
DATA
Firma: LoREGO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/12/2018 - Comune di TOLENTINO (L191) - < Foglio: 61 - Particella: 69 - Subalterno: 8 >

Ultima planimetria in atti

Ufficio Tecnico Erariale
di MACERATA

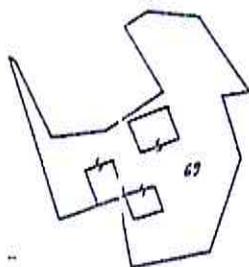
Comune di TOLENTINO

ELABORATO PLANIMETRICO

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

F. 61 part. 69

scala 1: _____ pag. 1/3



SCALA 1:2.000

TIPO MAPPALE N° 61/88



- ~~SUB 1 CORTO COMUNE AI SUB. 2-3-4~~
- ~~2 ABITAZIONE (PT. 1°-2°)~~
- ~~3 GARAGE (PT. 1°)~~
- ~~4 MAGAZZINO (PT.)~~

- SOPPRESSO: SUB 5
- SOPPRESSO: SUB 6
- SOPPRESSO: SUB 7
- SOPPRESSO: SUB 8

SUB 5 - BENE COMUNE NON CENS. A TUTTI I SUB

6 - (P.T. 1°-2°) ABITAZIONE

7 - (P.T. 1°) ABITAZIONE

8 - (P.T.) GARAGE

IL TECNICO

ultima planimetria in atti

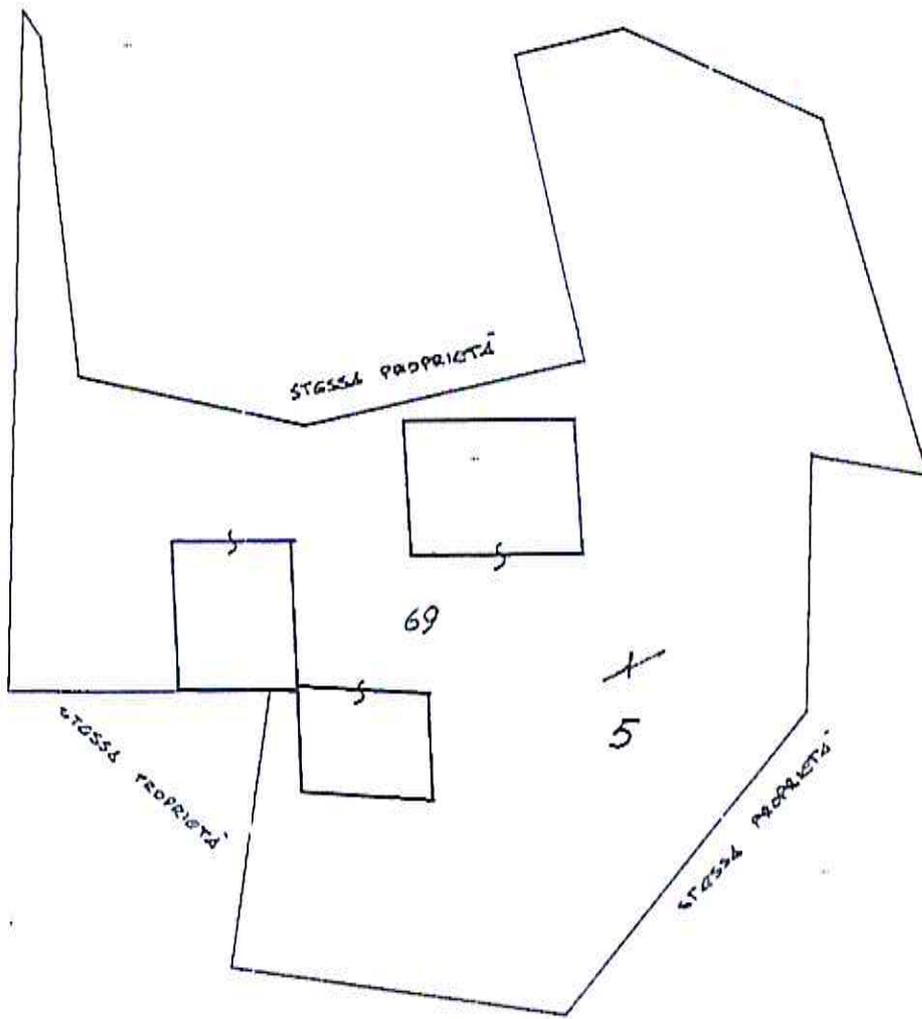
Ufficio Tecnico Erariale
di MACERATA
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Comune di TOLENTINO

ELABORATO PLANIMETRICO

F. 61 part. 69

scala: 500 pag. 2/3



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2019 - Comune di TOLENTINO (L191) - < Foglio: 61 - Particella: 69 - Elaborato planimetrico >

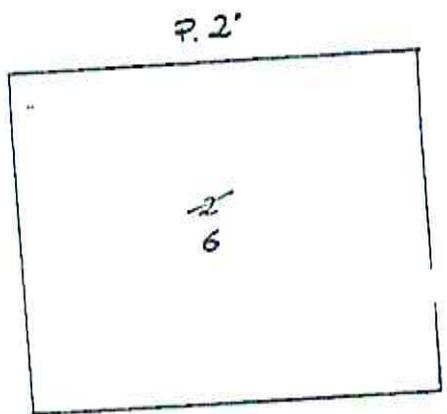
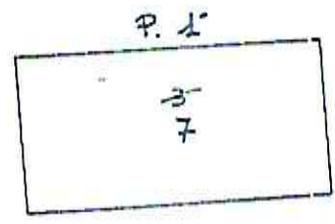
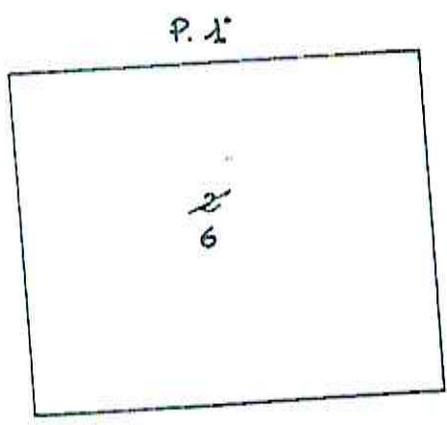
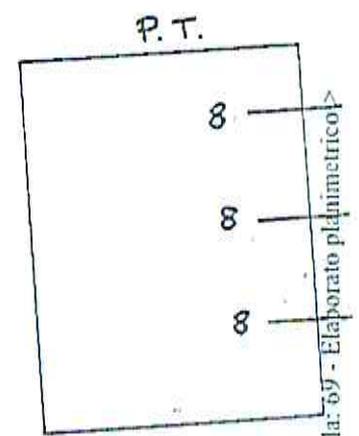
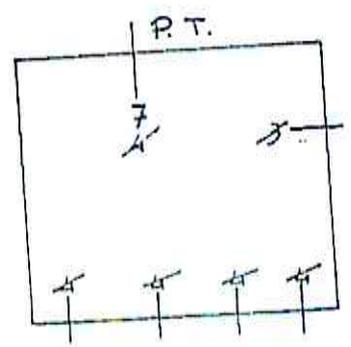
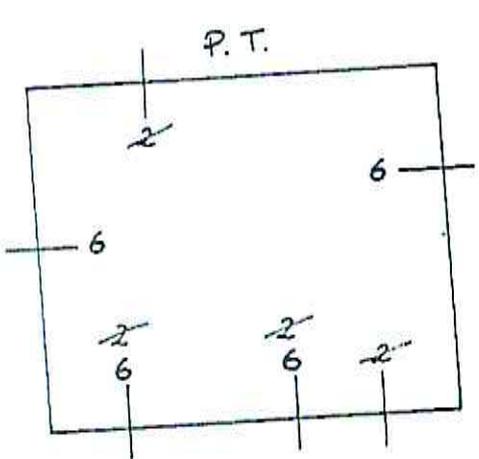
IL TECNICO

Lo Scola

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 23/06/1988 - Data: 08/06/2019 - n. T17420 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



IL TECNICO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2019 - Comune di TOLENTINO (L191) - < Foglio: 61 - Particella: 69 - Elaborato planimetrico

Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: TOLENTINO
 Censitore Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
TOLENTINO			61	69			
Indirizzo	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1				00	000	Immobile soppresso	
2			T 00010002			Immobile soppresso	
3			T 0001			Immobile soppresso	
4			T			Immobile soppresso	
5	CONTRADA BURA		T			Partita speciale A	
6	CONTRADA BURA		T 00010002			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
7	CONTRADA BURA		T 0001			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
8	CONTRADA BURA		T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	

Unità immobiliari n. 8

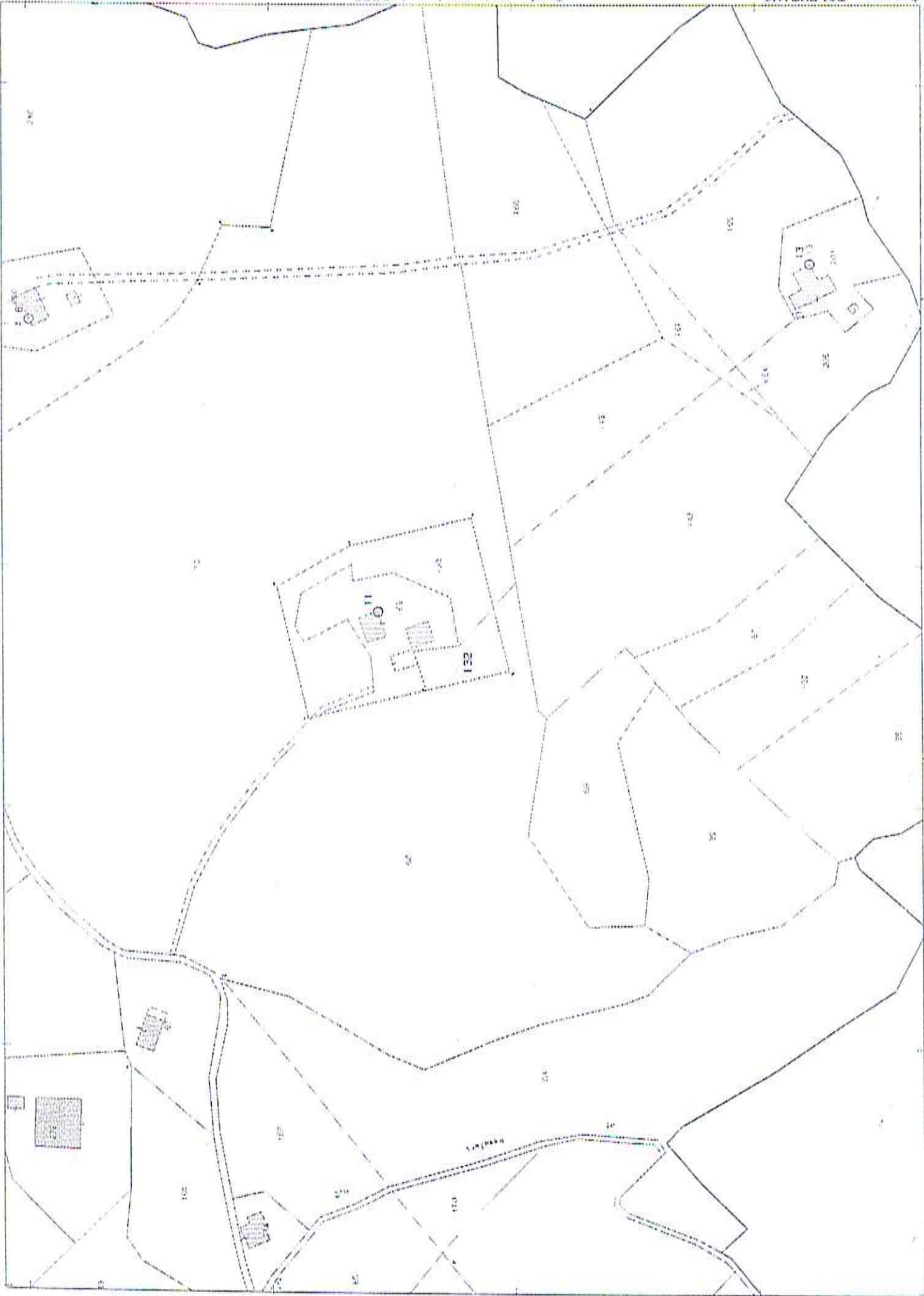
Tributi erariali: 0,00

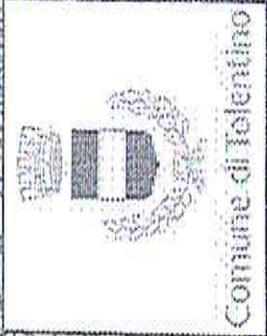
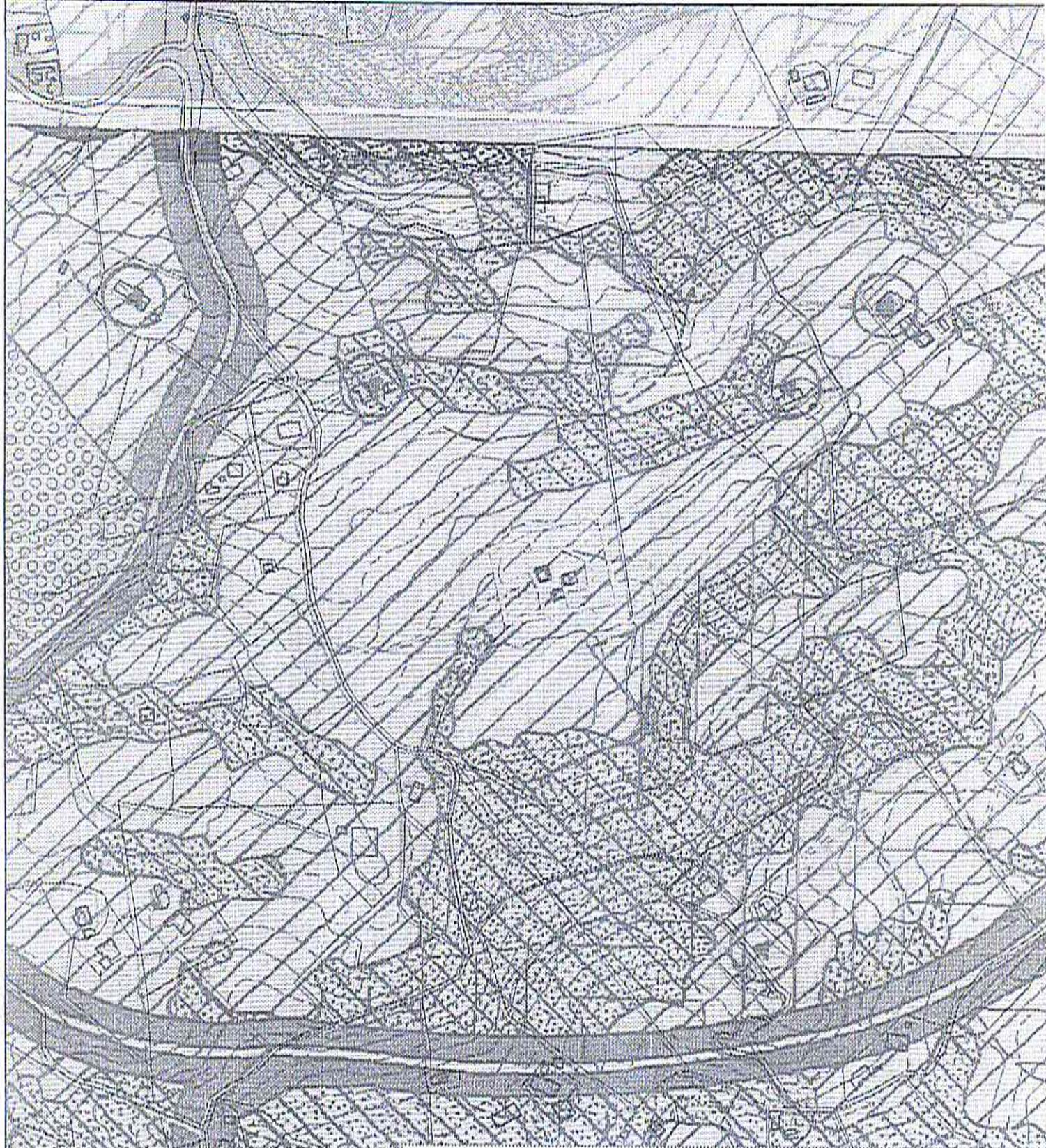
Visura telematica

Vis. tel. (0.90 euro)

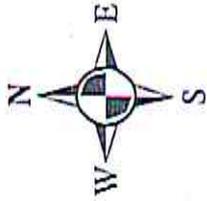
Direzione Provinciale di Macerata Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore STEFANO CASSISTRA

1 Particella: 132





Scala 1:4.000



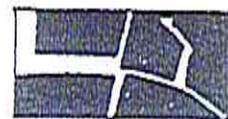
Estratto del
Piano Regolatore Generale
vigente
(Del. G.R.M. n° 33 del 09/01/1995
e successive Varianti)

SIMBOLOGIA

A. ZONE ED AREE SOGGETTE A RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Centro Storico

A1



nuclei, complessi ed edifici:

A2

- restauro conservativo



- risanamento conservativo



- ristrutturazione edilizia



B AREE EDIFICATE CONSOLIDATE

residenziali

B1



residenziali

B2



residenziali

B3



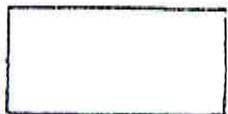
residenziali

B4



residenziali

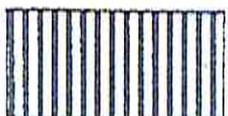
B5



C. AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

aree adiacenti al Centro Storico

B6



aree urbane periferiche

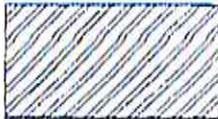
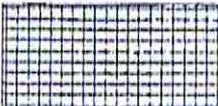
B7



industrie da decentrare

B8



D. ZONE URBANO-RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	C 1	
E. AREE PER RESIDENZA PARCO aree collinari est: Colmaggiore	C 2	
F. AREE MISTE residenza-servizi-terziario	C 3	
residenza-artigianato-terziario	C 4	
G. ZONE PER ATTIVITA' ECONOMICHE attività produttive	D 1	
attività tecnico distributive	D 2	
artigianato urbano	D 3	
H. CINTURA VERDE residenza a bassa densità integrata a verde privato di riqualificazione ambientale	C 5	
verde pubblico ad assetto naturalistico integrato da aree a verde attrezzato	F 1	
I. PARCO FLUVIALE aree agricole attrezzate a parco campagna	F 2	
aree di riqualificazione dell'edificato esistente	B 9	

L. AREE AD USO AGRICOLO

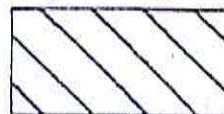
aree soggette a tutela integrale

E 1



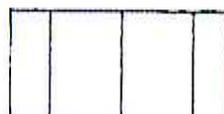
aree soggette a tutela orientata

E 2



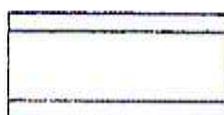
aree soggette a tutela idrogeologica intensiva

E 3



aree soggette a tutela idrogeologica estensiva

E 4



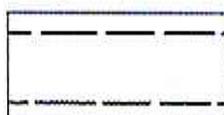
aree ad alta percezione visiva

E 5



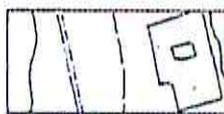
aree a media percezione visiva

E 6



aree non soggette a tutela

E 7



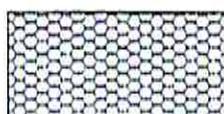
aree residenziali a bassa densità a servizio dell'agricoltura

E 8



aree di risanamento ambientale

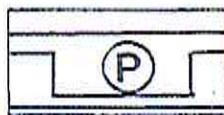
E 9



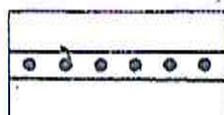
M. AREE AD USO PUBBLICO

aree per la viabilità e parcheggi

F 3



percorsi pedonali



aree ferroviarie

F 4



--



aree a verde e per servizi di quartiere

F5



aree per servizi urbani e territoriali

F6

di cui impianti tecnologici

IT



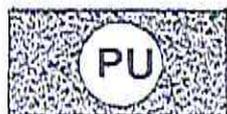
aree per attrezzature sportive

F7



aree a parco urbano

F8



N. AREE DI INTERESSE COLLETTIVO
(vedi art. N.T.A.)

F9

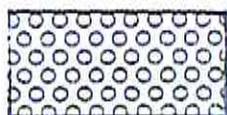
O. AREE PER ATTREZZATURE TURISTICHE

zona delle Grazie

C6

zona di S. Lucia

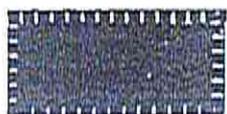
C7



Parco Sonia (B6), Hotel 77 (B7)

P. AREE DI RISPETTO

cimiteriale



stradale e ferroviario
di cui stazioni di servizio
impianti captazione idrica

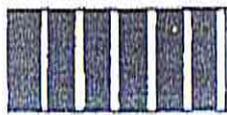
SS



impianti tecnologici



verde privato



Limite Piano Particolareggiato Esecutivo Unitario



Limite Ambito di Coordinamento Urbanistico





**Comune
di Tolentino**

Provincia di Macerata



Rif. ns. Prot. n° 27484 del 13/12/2018

ID: 2605

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380)

IL FUNZIONARIO INCARICATO

A richiesta di: **Ing. POLONI RAUL, Tecnico incaricato**

Visti gli atti d'Ufficio,

Visto lo strumento urbanistico di riferimento PIANO REGOLATORE GENERALE approvato con Delibera G.R.M. n° 33 de 09/01/1995 BUR n° 21 del 23/03/1995 e successive varianti;

CERTIFICA

che il terreno distinto al Catasto di questo Comune al **Fg. 61 part. 69-132-133**

Risulta avere la seguente Destinazione Urbanistica:

Foglio **61**

Particella 69	Intera	Area Vincolata R.D. 3267/1923	<input checked="" type="checkbox"/>	Area Vincolata D.Lgs. 42/2004	<input type="checkbox"/>
Particella 132	Intera	Area Vincolata R.D. 3267/1923	<input checked="" type="checkbox"/>	Area Vincolata D.Lgs. 42/2004	<input type="checkbox"/>
Particella 133	Intera	Area Vincolata R.D. 3267/1923	<input checked="" type="checkbox"/>	Area Vincolata D.Lgs. 42/2004	<input type="checkbox"/>

Destinazione Urbanistica: **E - Aree ad Uso Agricolo**

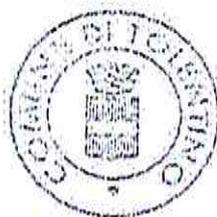
N.T.A.: Art. 28

Prescrizioni Particolari: Le aree ad uso agricolo sono soggette alle tutele paesistico ambientali del PPAR secondo le zonizzazioni del PRG.

Specifiche: **- Destinaz. Agricola - particelle interessate dalle seguenti zonizzazioni di tutela: E2 = p. 69-132-133.**

Tolentino li 27-dic-18

PM/mf



IL RESPONSABILE DELL'AREA
PIANIFICAZIONE, EDILIZIA PRIVATA

Ing. Patrizia Meo



Art. 30 - Interventi di nuova formazione per l'uso agricolo.

1. Gli Interventi devono essere conformi al dettato normativo della LR 8 marzo 1990 n. 13 e dalle tutele previste dall'art. 28 delle N.T.A.
2. Nelle aree agricole distanti meno di ml 1000 dai perimetri urbani definiti dal PRG non possono essere autorizzate attività zootecniche di tipo industriale.

TITOLO QUINTO - INTERVENTI DI TUTELA

Art. 41 - Articolazione della tutela paesaggistico-ambientale

1. Nell'ambito dei territori urbani ed extraurbani il PRG definisce le seguenti tutele di carattere paesaggistico-ambientale che si sommano tra loro con carattere di prevalenza nei confronti delle prescrizioni e indicazioni del piano:

A) tutela di tipo integrale;	E1
B) tutela di tipo orientato;	E2
C) tutela di tipo idrogeologico "intensivo";	E3
D) tutela di tipo idrogeologico "estensivo";	E4
E) tutela per "alta" percektività visiva;	E5
F) tutela per "media" percektività visiva;	E6
2. Per le parti urbane tali tutele sono precisate e definite dalle "Schede integrative" di cui agli elaborati 1.0.1/10 e 1.P.
3. Le verifiche di compatibilità ambientale e paesistica previste dal piano dovranno essere fornite dagli interessati e approvate contestualmente al progetto d'intervento secondo le modalità prescritte dalle NTA del PPAR.
4. Per le opere di mobilità, fluviali, tecnologiche di trasformazione e bonifica agraria e quelle di rilevante trasformazione in genere valgono i contenuti progettuali e le disposizioni generali di cui alle NTA del PPAR.

Art. 42 - Prescrizioni normative delle tutele

A) Tutela integrale E1

1. Tale tutela agisce nei territori specificatamente indicati nelle planimetrie di piano in scala 1:4.000 e 1:10.000.
2. In queste aree si applicano le prescrizioni generali di base del PPAR relative alla tutela integrale.
3. Dato l'eccezionale valore delle emergenze vegetazionali, geologiche e geomorfologiche presenti è fatto obbligo ai proprietari delle aree la protezione e la conservazione delle specie floristiche e degli ambienti di particolare interesse biologico-naturalistico come definite da specifiche norme in materia.
4. Gli edifici esistenti potranno essere recuperati come previsto dalla L.R. n.13/1990.

B) Tutela orientata E2

1. Tale tutela agisce nei territori specificatamente indicati nelle planimetrie di piano in scala 1:4.000 e 1:10.000.
2. In queste aree si applicano le prescrizioni generali di base del PPAR relative alla tutela orientata.
3. Sono ammessi tutti gli usi e le possibilità edificatorie previste dalla L.R. n.13/1990; non sono ammesse nuove costruzioni in terreni con pendenza superiore al 30%.

C) Tutela idrogeologica intensiva E3

1. Tale tutela agisce nei territori specificatamente indicati nelle planimetrie di piano in scala 1:4.000 e 1:10.000, che richiedono una particolare salvaguardia per motivi di difesa del suolo.
2. In queste aree si applicano le prescrizioni generali di base del PPAR relative alla tutela integrale, artt. 26 e 27 delle NTA e le prescrizioni di base permanenti dell'art. 38 delle medesime NTA del PPAR. Non sono ammesse in ogni caso nuove costruzioni.
3. La fattibilità di ogni intervento, compresi quelli previsti per gli usi UA9 e UA10 che modificano i profili naturali del suolo, è subordinata ad un "piano di sistemazione idraulica" preliminare al rilascio della concessione. Per la particolare tendenza al dissesto nei terreni con pendenza superiore al 20% sono consigliate solo coltivazioni a pascolo, prato-pascolo, o legnose. Le arature profonde sono da evitare.
4. In tali aree non sono autorizzati interventi di modificazione del suolo se non volti alla difesa idraulica e al consolidamento del fondo agricolo. Nelle aree soggette a frane e calanchi vietata qualsiasi costruzione e aratura.



----- art. 15, della Legge 12 novembre 2011, n. 183 -----

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

----- art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 (Stralcio) -----

- 2) Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.
- 3) Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
- 4) In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.) del vigente Piano Regolatore Generale (Stralcio)

Art. 28 ...

Art. 28 - Aree ad uso agricolo "E"

1. Le aree ad uso agricolo, fatta eccezione per le aree classificate E7 (aree prive di tutela), sulle quali si applicano le disposizioni previste dalla L.R. n.13/1990, sono soggette alle tutele del PPAR secondo le disposizioni del successivo Titolo V e precisamente:

- le aree classificate E1 a tutela integrale;
- le aree classificate E2 a tutela orientata;
- le aree classificate E3 a tutela idrogeologica intensiva;
- le aree classificate E4 a tutela idrogeologica estensiva;
- le aree classificate E5 a tutela per alta percektività visiva;
- le aree classificate E6 a tutela per media percektività visiva.

Le modalità d'intervento previste per le aree ad uso agricolo, di cui ai seguenti articoli, dovranno essere verificate e rese compatibili con le prescrizioni, direttive e indirizzi delle norme di tutela del citato Titolo e delle "Schede integrative" di cui agli elaborati I.N. e I.O. e comunque nel rispetto della L.R. 13/90.

2. Nelle aree ad uso agricolo il PRG salvaguarda le potenzialità culturali e le unità produttive favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli delle imprese coltivatrici e delle loro forme cooperative e associate, promuovendo il corretto uso del suolo.

In tali aree si applicano norme di tutela con divieto di abbattimento della vegetazione, arbustiva e d'alto fusto esistente, di svolgimento di qualsiasi attività estrattiva se non prevista dai piani regionali o sub-regionali, di svolgimento di qualsiasi discarica o deposito di materiale non agricolo, fatte salve le discariche in atto regolarmente autorizzate.

Art. 29 - Patrimonio edilizio esistente nel territorio agricolo

1. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono ammessi nel rispetto delle indicazioni contenute nelle planimetrie di progetto in scala 1:4.000 e 1:10.000 definite attraverso il "Censimento dei beni architettonici" e nel rispetto della LR 13/90.

2. Parziali interventi diversi dal Restauro e Risanamento Conservativo, dettati dal censimento di cui al comma 1, possono essere ammessi solo se autorizzati preventivamente dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, che si esprime sulla base di un dettagliato rilievo dello stato di fatto in scala 1:50 contenente ogni indicazione utile al recupero di valori storici e architettonici riconosciuti come tali.

Tale autorizzazione dovrà preliminarmente essere richiesta prima della presentazione del progetto di sistemazione e recupero dell'immobile e dell'area di pertinenza.

3. Le variazioni della destinazione d'uso degli edifici rurali sono consentite solo nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6 ed dall'art. 14 della L.R. n.13/1990.

4465

SCHEDA FAST PER IL RILEVAMENTO SUI FABBRICATI PER L'AGIBILITÀ SINTETICA POST-TERREMOTO
(versione 01/2016)

ID SCHEDA: _____

Provincia: MACERATA
 Comune: TOLENTINO
 Frazione/Localtà:
 (denominazione Istat) _____

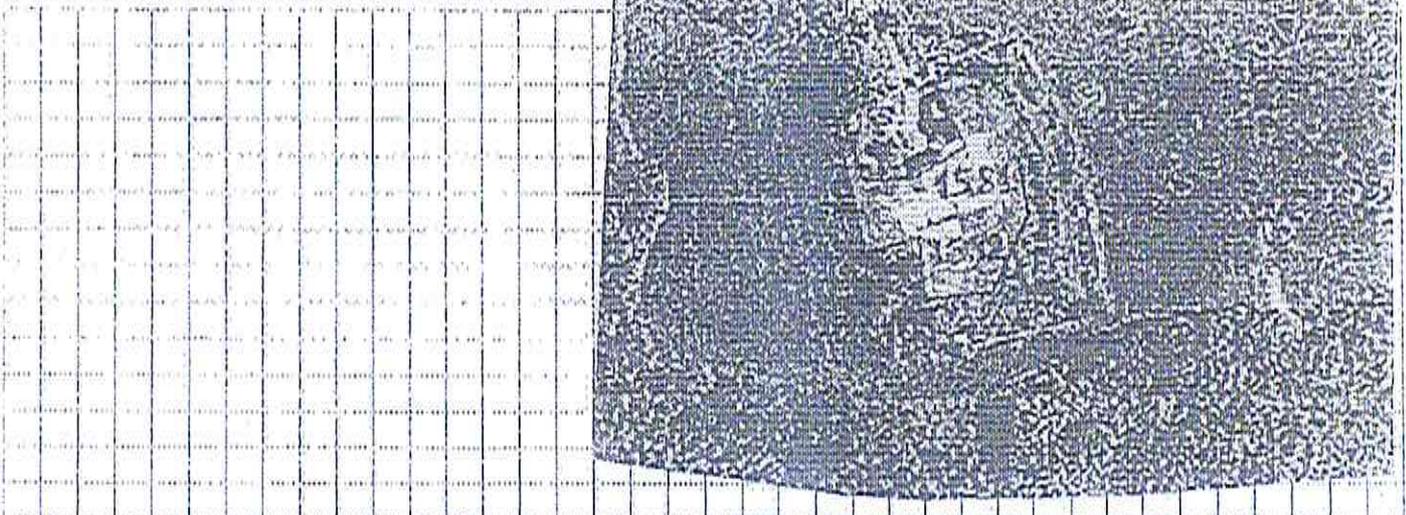
IDENTIFICATIVO SOPRALUOGO giorno mese anno
 Squadra 17295 Scheda n. 016 Data 23/02/17

1 VIA
 2 CORSO
 3 VICOLO
 4 PIAZZA
 5 ALTRO
 Numero/I Civico/I _____
 (Indicare contrada, località, traversa, salita, etc.)

IDENTIFICATIVO EDIFICIO
 Istat Reg. _____ Istat Prov. _____ Istat Comune _____
 N° aggregato 1582 N° edificio _____
 DATI CATASTALI
 Foglio 61 Allegato _____
 Particelle 68 _____

DENOMINAZIONE EDIFICIO O PROPRIETARIO _____

MAPPA DELL'AGGREGATO STRUTTURALE CON IDENTIFICAZIONE DELL'EDIFICIO



Il° Piani totali con interrati	Altezza media di piano (m)	Superficie media di piano (m²)		Uso	Struttura Portante	Esito FAST Finale
<input type="radio"/> 1 <input type="radio"/> 8	1 <input type="radio"/> <2,50	A <input checked="" type="radio"/> <50	I <input type="radio"/> 400 ÷ 499	A <input checked="" type="checkbox"/> Abitativo	1 <input type="radio"/> Muratura	1 <input checked="" type="checkbox"/> Edificio AGIBILE
<input checked="" type="radio"/> 2 <input type="radio"/> 9	2 <input checked="" type="radio"/> 2,50 ÷ 3,49	B <input type="radio"/> 50 ÷ 69	L <input type="radio"/> 500 ÷ 649	B <input type="checkbox"/> Produttivo	2 <input checked="" type="radio"/> Cemento armato	2 <input type="radio"/> Edificio NON UTILIZZABILE
<input type="radio"/> 3 <input type="radio"/> 10	3 <input type="radio"/> 3,50 ÷ 5,00	C <input type="radio"/> 70 ÷ 99	M <input type="radio"/> 650 ÷ 899	C <input type="checkbox"/> Commercio	3 <input type="radio"/> Mista (mur.+c.a.)	3 <input type="radio"/> Edificio NON UTILIZZABILE per SOLO RISCHIO ESTERNO
<input type="radio"/> 4 <input type="radio"/> 11	4 <input type="radio"/> >5,00	D <input type="radio"/> 100 ÷ 129	N <input type="radio"/> 900 ÷ 1199	D <input type="checkbox"/> Uffici	4 <input type="radio"/> Altre: _____	4 <input type="radio"/> Sopralluogo NON eseguito per:
<input type="radio"/> 5 <input type="radio"/> 12		E <input type="radio"/> 130 ÷ 169	O <input type="radio"/> 1200 ÷ 1599	E <input type="checkbox"/> Serv. pubbl.	_____	_____
<input type="radio"/> 6 <input type="radio"/> >12		F <input type="radio"/> 170 ÷ 229	P <input type="radio"/> 1600 ÷ 2199	F <input type="checkbox"/> Deposito	_____	_____
<input type="radio"/> 7		G <input type="radio"/> 230 ÷ 299	Q <input type="radio"/> 2200 ÷ 3000	G <input type="checkbox"/> Strategico	_____	_____
		H <input type="radio"/> 300 ÷ 399	R <input type="radio"/> >3000	H <input type="checkbox"/> Turist. ricett.	_____	_____

I COMPONENTI DELLA SQUADRA DI ISPEZIONE (stampatello)

FIRME [Signature]
[Signature]
 PER RICEVUTA

 (Firma a timbro del Responsabile per il Comune)

Data _____



**COPIA
DI
ORDINANZA**

N. 2219 del 18-10-2017

Oggetto:

**SISMA 2016. TEMPORANEA E PARZIALE INAGIBILITA' - AGIBILITA' CON
PROVVEDIMENTI IMMOBILE SITO IN CONTRADA BURA N. 15.**

IL SINDACO

Visto che a partire dal 24 agosto 2016 gravi eventi sismici hanno interessato il territorio comunale, provocando danni diffusi alle infrastrutture e alle strutture pubbliche e private;

Viste le deliberazioni del Consiglio dei Ministri del 25 agosto, 27 ottobre e 31 ottobre 2016 e 20 gennaio 2017 che dichiarano ed estendono lo stato di emergenza per i territori tra cui la Regione Marche;

Visto il Decreto Legge 17/10/2016, n. 189, convertito in Legge 15/12/2016, n. 229, modificato e integrato con D. L. n. 8 del 09/02/2017, convertito in Legge n. 45 del 07/04/2017;

Visto quanto previsto dalla normativa in merito alle procedure per la valutazione del danno derivante dal sisma e per la ricostruzione;

Preso atto che in data 23-02-2017 sull'immobile sotto individuato è stato eseguito un sopralluogo dalla squadra di ispezione MR205 ed è stata emessa una scheda FAST con esito di agibilità;

Preso atto che contro il suddetto esito di agibilità è stato presentato ricorso dal proprietario dell'immobile (accolto con parere favorevole con nota protocollo n. 20157 del 19.09.17), ed a seguito dello stesso è stato effettuato un ulteriore sopralluogo in data 03-10-2017 dalla squadra di ispezione P2329 che ha emesso la relativa scheda AeDES, dalla quale risulta che l'immobile sotto individuato è temporaneamente e parzialmente inagibile - agibile con provvedimenti;

Visto l'art 54, 4° comma, del TUEL (D.Lgs. n. 267/2000);

DICHIARA

TEMPORANEAMENTE E PARZIALMENTE INAGIBILE - AGIBILE CON PROVVEDIMENTI l'immobile (**limitatamente al locale soggiorno posto al piano primo**) sito in Tolentino, Contrada Bura n. 15, identificato al NCEU di questo Comune al Foglio n. 61, particella n. 69, aggregato n. 01581;

ORDINA

agli occupanti ed ai proprietari delle suddette porzioni inagibili dell'immobile di non accedere alle stesse fino a nuova disposizione;

DISPONE

la comunicazione del presente provvedimento:

- ai proprietari dell'immobile, sig.ri _____ (quest'ultimo in veste anche di occupante);
- ad eventuali altri proprietari o occupanti dello stesso;

DISPONE

- la comunicazione a cura del Comando PM, del presente provvedimento al Sig. Prefetto di Macerata (PEC: protocollo.prefmc@pec.interno.it);

INDIVIDUA

quale Responsabile del Procedimento il dott. Guglielmi Pier Carlo – Segretario Generale Reggente del Comune di Tolentino – tel. 0733-9011;

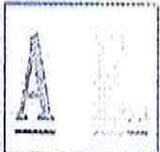
AVVERTE

che contro la presente Ordinanza gli interessati possono proporre:

- ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale per le Marche entro 60 gg.,
- ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 gg.,

tutti i termini di cui sopra decorrenti dalla data di notificazione o dalla piena conoscenza del presente provvedimento.

f.to IL SINDACO
GIUSEPPE PEZZANESI



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: 1

Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro: Procedimento espropriativo immobiliare n. 330/2014 Tribunale di Macerata

Dati Identificativi

Regione: Marche
 Comune: Tolentino
 Indirizzo: Contrada Bura
 Piano: Terra - Primo
 Interno: --
 Coordinate GIS: 43,207367 - 13,259999

Zona Climatica: D
 Anno di costruzione: 1960
 Superficie utile riscaldata (m²): 71,96
 Superficie utile raffrescata (m²): 0
 Volume lordo riscaldato (m³): 266,81
 Volume lordo raffrescato (m³): 0

Comune catastale	L191	Sezione	0	Foglio	61	Particella	69
Subalterni	da	a	da	a	da	a	
Altri Subalterni	7						

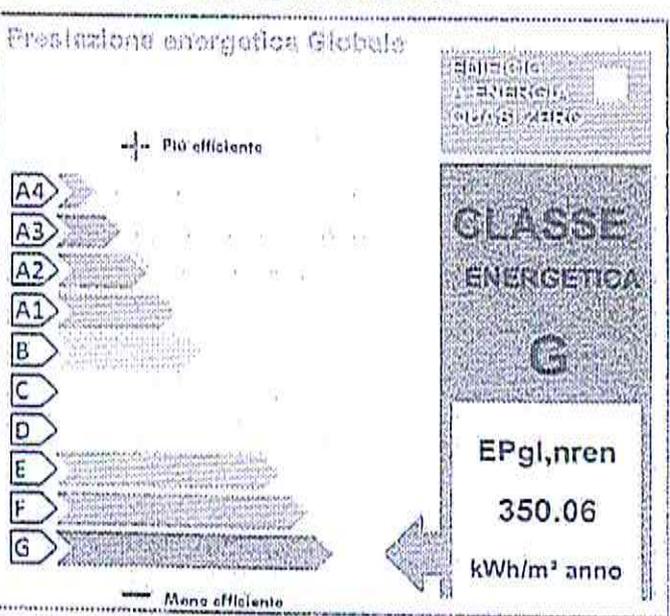
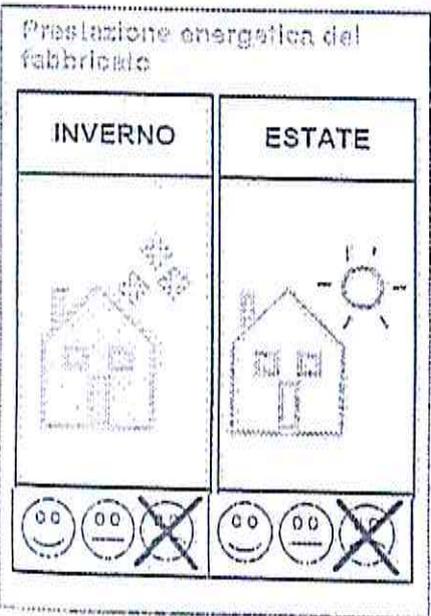
Servizi energetici presenti

Climatizzazione invernale
 Ventilazione meccanica
 Illuminazione

Climatizzazione estiva
 Prod. acqua calda sanitaria
 Trasporto di persone cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE 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

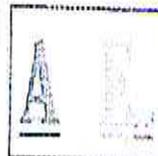


Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

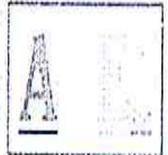
C (105.73)



PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STANDARD

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		
Fonte rinnovabile (Indice di prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren)	Fonte non rinnovabile (Indice di prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren)	Indice di prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m² anno 350.06
<input type="checkbox"/> Gas naturale	2414 Sm³	
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m² anno 0
<input type="checkbox"/> Gasolio		
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		
<input type="checkbox"/> Biomasse solide		Emissioni di CO ₂ Kg/m² anno 67
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/> Solare termico		
<input type="checkbox"/> Eolico		
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/> Altro (specificare)		

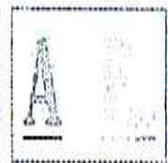


La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,oren kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
Ren1	Posa in opera sulle pareti perimetrali di isolamento a "cappotto" esterno realizzato con pannelli in EPS grigio di spess.8cm e intonachino esterno; Posa in opera sulla copertura del piano terra di pannelli isolanti in XPS di spess.12cm e manto impermeabilizzante.	Si	12	D (165.7 kWh/m ² anno)	D 165.7 kWh/m ² anno

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

V - Volume riscaldato	266.81	m ³
S - Superficie disperdente	272.76	m ²
Rapporto S/V	1.02	
EP _{H,nd}	234.82	kWh/m ² anno
A _{sol,est} / A _{sup utile}	0.0436	--
YIE	0.4562	W / m ² K



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.

Gli interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio, indicati nella sezione precedente ("raccomandazioni" - pag. 2), possono usufruire della detrazione fiscale per le ristrutturazioni edilizie disciplinata dall'art. 16-bis del Dpr 917/86 (Testo unico delle imposte sui redditi). Sulla base delle detrazioni attualmente previste dalla normativa (50%) il tempo di ritorno dell'investimento per l'intervento RenI risulta pari a 6 anni.

SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome	ORAZI DANIELE
Indirizzo	VIA GIOVANNI XXIII N.48, TREIA (MC)
E-mail	dany.orz@libero.it
Telefono	3391395929
Titolo	Periti Industriali
Ordine/iscrizione	Ancona e Macerata / 1399
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore ORAZI DANIELE il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 401 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	Si precisa: - calcolo della prestazione energetica dell'edificio effettuato in base alle caratteristiche dell'impianto standard di cui al DM 26.6.2015 poiché il generatore di calore è non funzionante (utenza elettrica distaccata). Alla ripresa della fornitura elettrica si dovrà predisporre il libretto d'impianto, effettuare i controlli obbligatori di cui al DPR 74/2013 e predisporre la revisione del presente attestato; - i valori del presente attestato sono stati determinati sulla base dei dati d'ingresso ricavati mediante procedure di rilievo sull'edificio effettuato secondo le normative tecniche di riferimento (norme UNI/TS 11300 e norme correlate) e per analogia costruttiva con altri edifici dello stesso periodo di costruzione.

SOFFERENZA ELETTRICA E DATI DI RIFERIMENTO

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

SOFFERENZA ELETTRICA E DATI DI RIFERIMENTO

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

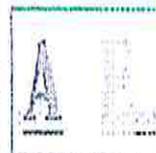
Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R.445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013

Data di omissione: 09/10/2019

Firmato digitalmente da
 Firma e timbro del tecnico o firma dip:

Daniele Orazi

CN = Orazi Daniele



PRESTAZIONE ENERGETICA E NOTIZIE PERTINENTI ALL'IMPIANTAZIONE

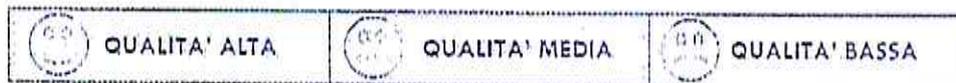
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le 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 (EP_{gl,non}): 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 comfort 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.

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO
Ren1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
Ren2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
Ren3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
Ren4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
Ren5	ALTRI IMPIANTI
Ren6	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 2019-26681

Il certificatore: **ORAZI DANIELE**

iscritto all' albo / collegio: Periti Industriali

numero di iscrizione: 1399

Sezione albo / collegio: Ancona e Macerata

ha trasmesso alla Regione Marche con protocollo
n.

1211570|09/10/2019|R_MARCHE|GRM|CRB|A|440.110.30/2019/CRB/4

l'attestato di prestazione energetica dell'immobile sito

nel Comune: Tolentino

indirizzo: Contrada Bura

Provincia: MC -CAP 62029

avente i seguenti dati catastali :

Sezione: 0 Foglio: 61 Particella 69

Sub 7

con classe energetica: **G**



Destinazione d'uso:

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

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

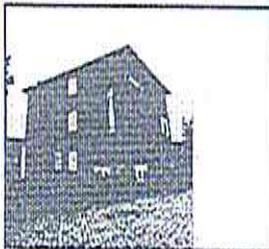
Oggetto dell'attestato

- Intero Edificio
- Unità immobiliare
- Gruppo di unità immobiliare

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione
- Passaggio di proprietà
- Locazione
- Ristrutturazione importante
- Riqualficazione energetica
- Altro: Procedimento espropriativo immobiliare n. 330/2014 Tribunale di Macerata

Dati identificativi



Regione: Marche

Comune: Tolentino

Indirizzo: Contrada Bura

Piano: Terra - Primo - Secondo

Interno: ---

Coordinate GIS: 43,207523 - 13,260039

Zona Climatica: D

Anno di costruzione: 1960

Superficie utile riscaldata (m²): 230.89

Superficie utile raffrescata (m²): 0

Volume lordo riscaldato (m³): 932.8

Volume lordo raffrescato (m³): 0

Comune catastale	L191	Sezione	0	Foglio	61	Particella	69
Subalterni	da	a	da	a	da	a	
Altri Subalterni	6						

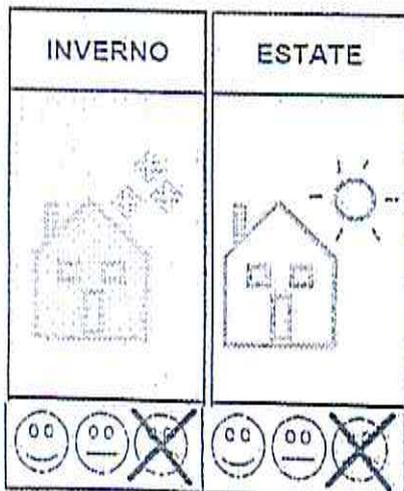
Servizi energetici presenti

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

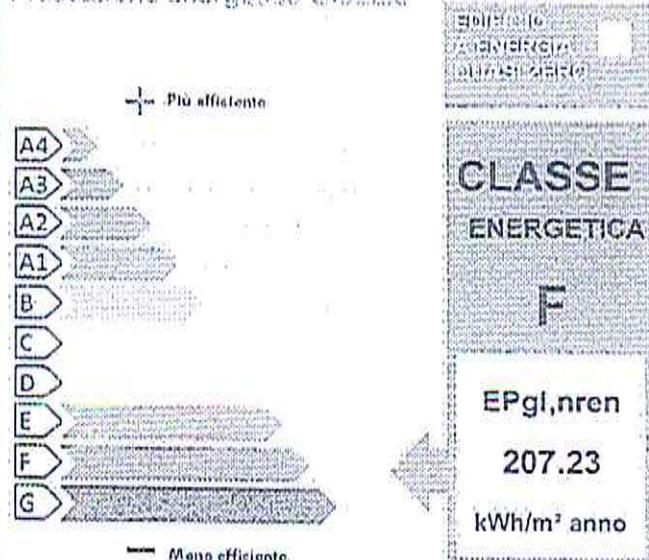
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE DEI EDIFICI RISCALDATI

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

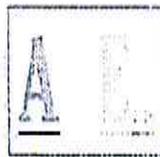


Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

C (84.16)



PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STANDARD

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

Prestazioni energetiche degli impianti		Consumi standard	
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		
<input type="checkbox"/>	Gas naturale	4584 Sm ³	
	GPL		
	Carbone		
	Gasolio		
	Olio combustibile		
	Biomasse solide		
	Biomasse liquide		
	Biomasse gassose		
	Solare fotovoltaico		
	Solare termico		
	Eolico		
	Teleriscaldamento		
	Teleraffrescamento		
	Altro (specificare)		
			Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren}
			kWh/m ² anno
			207.23
			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren}
			kWh/m ² anno
			0
			Emissioni di CO ₂
			Kg/m ² anno
			39

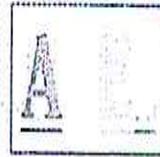


La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione e importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl, nren kWh/m² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
Ren1	Posa in opera sulle pareti perimetrali di isolamento a "cappotto" esterno realizzato con pannelli in EPS grigio di spess.8cm e intonachino esterno. Posa in opera sulla copertura dell'edificio di pannelli isolanti in XPS di spess.12cm e manto impermeabilizzante.	Si	14	C (86,11 kWh/m² anno)	C
					86.11
					kWh/m² anno

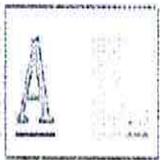
ENERGIA ESORTATA	0 kWh/anno	VEETTORE ENERGETICO:
-------------------------	------------	-----------------------------

V - Volume riscaldato	932.8	m³
S - Superficie disperdente	559.46	m²
Rapporto S/V	0.6	
EP_{H,nd}	136.95	kWh/m² anno
A_{sol,est} / A_{sup utile}	0.0454	--
YIE	0.3068	W / m² K



DATI GENERALI DI OGNI IMPIANTO

Servizio Energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	1 - IMPIANTO SIMULATO	0		Gas naturale	0	73.3 ηH	-	186.87
Climatizzazione estiva								
Produzione Acqua calda sanitaria	1 - IMPIANTO SIMULATO	0		Gas naturale	0	56.7 ηW	-	20.36
Impianti Combinati								
Produzione da Fonti Rinnovabili								
Ventilazione Meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di Persone o Cose								



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.

Gli interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio, indicati nella sezione precedente ("raccomandazioni" -- pag. 2), possono usufruire della detrazione fiscale per le ristrutturazioni edilizie disciplinata dall'art. 16-bis del Dpr 917/86 (Testo unico delle imposte sui redditi). - Sulla base delle detrazioni attualmente previste dalla normativa (50%) il tempo di ritorno dell'investimento per l'intervento Ren1 risulta pari a 6 anni.

<input type="checkbox"/> Ente / Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome	ORAZI DANIELE	
Indirizzo	VIA GIOVANNI XXIII N.48, TREIA (MC)	
E-mail	dany.orz@libero.it	
Telefono	3391395929	
Titolo	Periti Industriali	
Ordine/iscrizione	Ancona e Macerata / 1399	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore ORAZI DANIELE il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 401 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	<p>Si precisa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - calcolo della prestazione energetica dell'edificio effettuato in base alle caratteristiche dell'impianto standard di cui al DM 26.6.2013 poiché il generatore di calore è non funzionante (utenza elettrica distaccata). Alla ripresa della fornitura elettrica si dovrà predisporre il libretto d'impianto, effettuare i controlli obbligatori di cui al DPR 74/2013 e predisporre la revisione del presente attestato; - i valori del presente attestato sono stati determinati sulla base dei dati d'ingresso ricavati mediante procedure di rilievo sull'edificio effettuate secondo le normative tecniche di riferimento (norma UNI/TS 11300 e norme correlate) e per analogia costruttiva con altri edifici dello stesso periodo di costruzione. 	

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

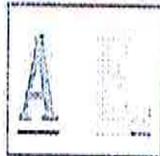
Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Al fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo 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 53/2013

Data di emissione: 09/10/2019

Firmato digitalmente da
Firma e timbro del tecnico o firma di

Daniele Orazi



Attestato di Prestazione Energetica

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 (EP_{gl,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 comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate o d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
--	----------------------	--	-----------------------	--	-----------------------

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 del Codice

Codice	TIPO DI INTERVENTO
Ren1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
Ren2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
Ren3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
Ren4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
Ren5	ALTRI IMPIANTI
Ren6	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 2019-26680

Il certificatore: **ORAZI DANIELE**

iscritto all' albo / collegio: Periti Industriali

numero di iscrizione: 1399

Sezione albo / collegio: Ancona e Macerata

ha trasmesso alla Regione Marche con protocollo
n.

1211613|09/10/2019|R_MARCHE|GRM|CRB|A|440.110.30/2019/CRB/4

l'attestato di prestazione energetica dell'immobile sito

nel Comune: Tolentino

indirizzo: Contrada Bura

Provincia: MC - CAP 62029

avente i seguenti dati catastali :

Sezione: 0 Foglio: 61 Particella 69

Sub 6

con classe energetica: **F**

TRIBUNALE DI MACERATA

**ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 330/2014 R.G.E.**

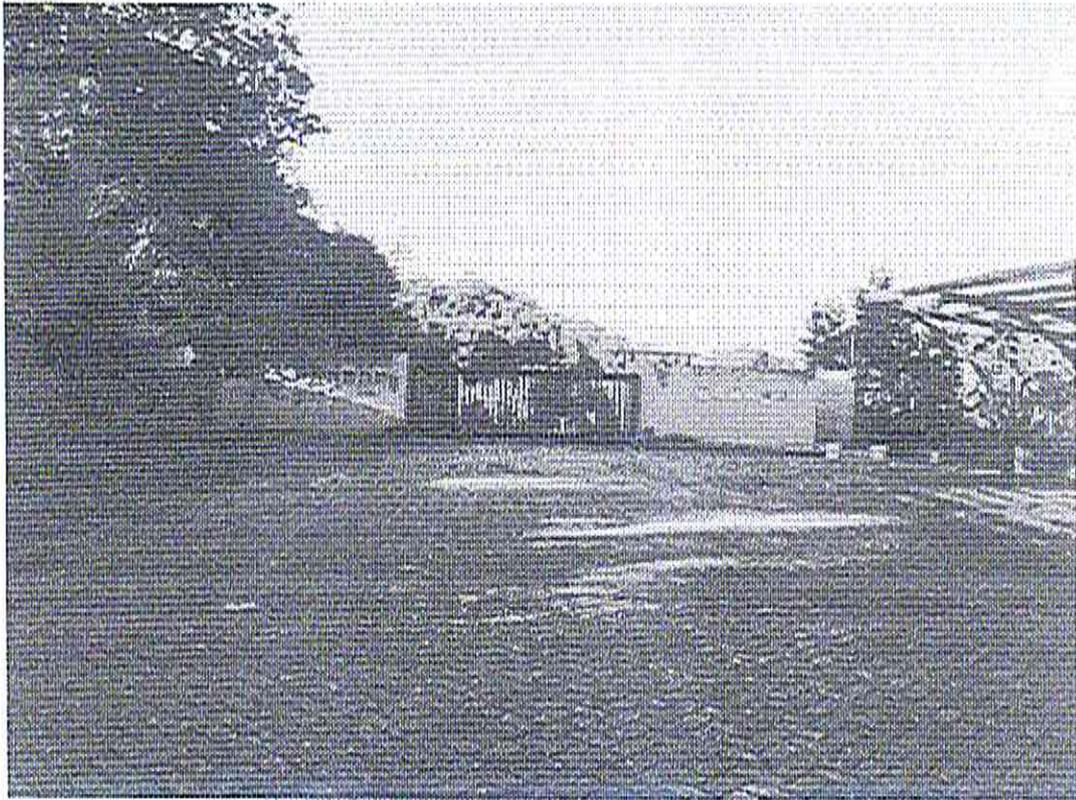
Promossa dalla
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO SOC. COOP.

contro

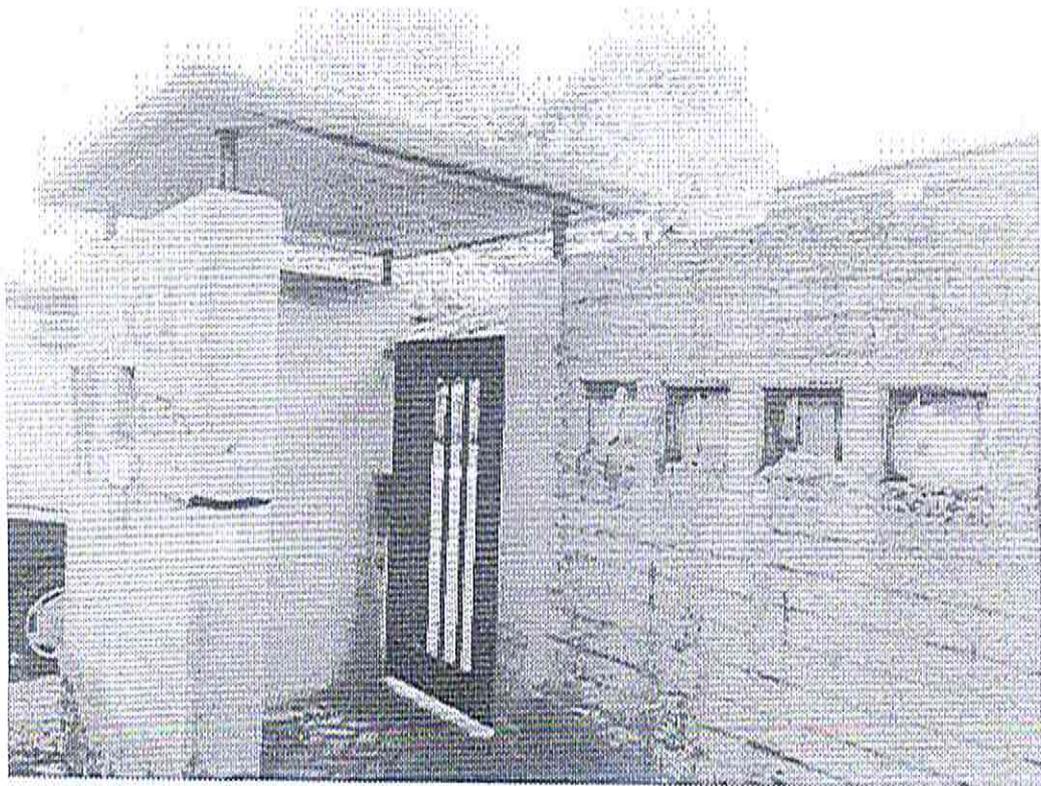
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Macerata li 28/10/2019

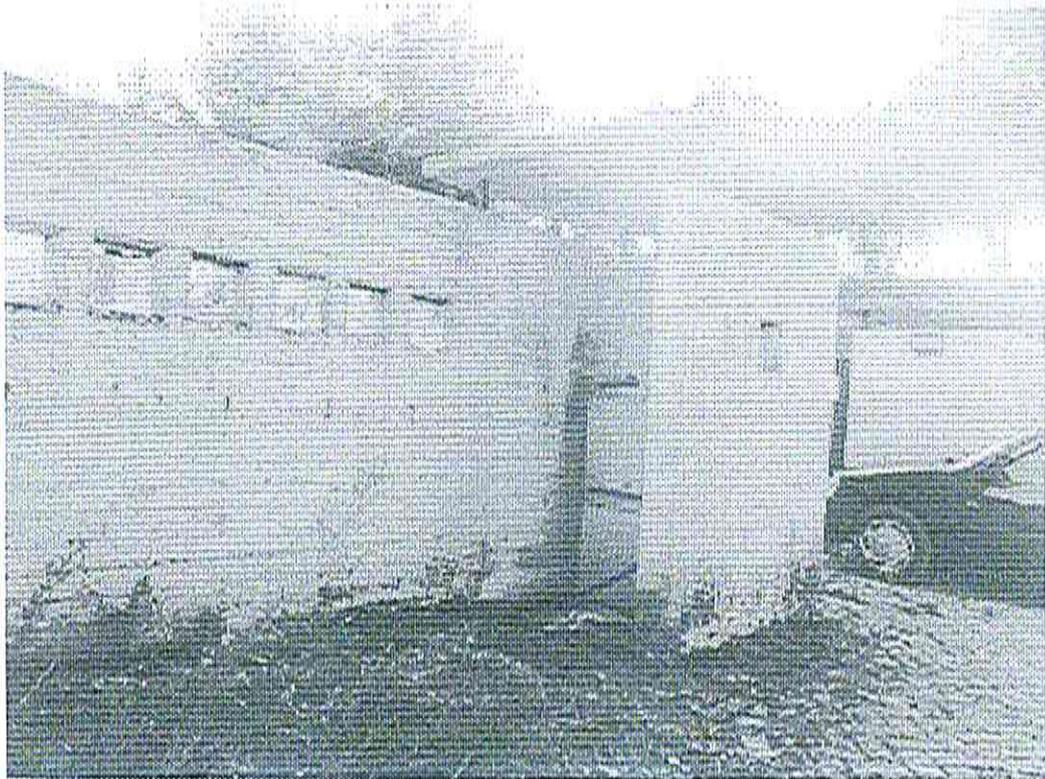
IL CTU
Dr. Ing. Poloni Raul



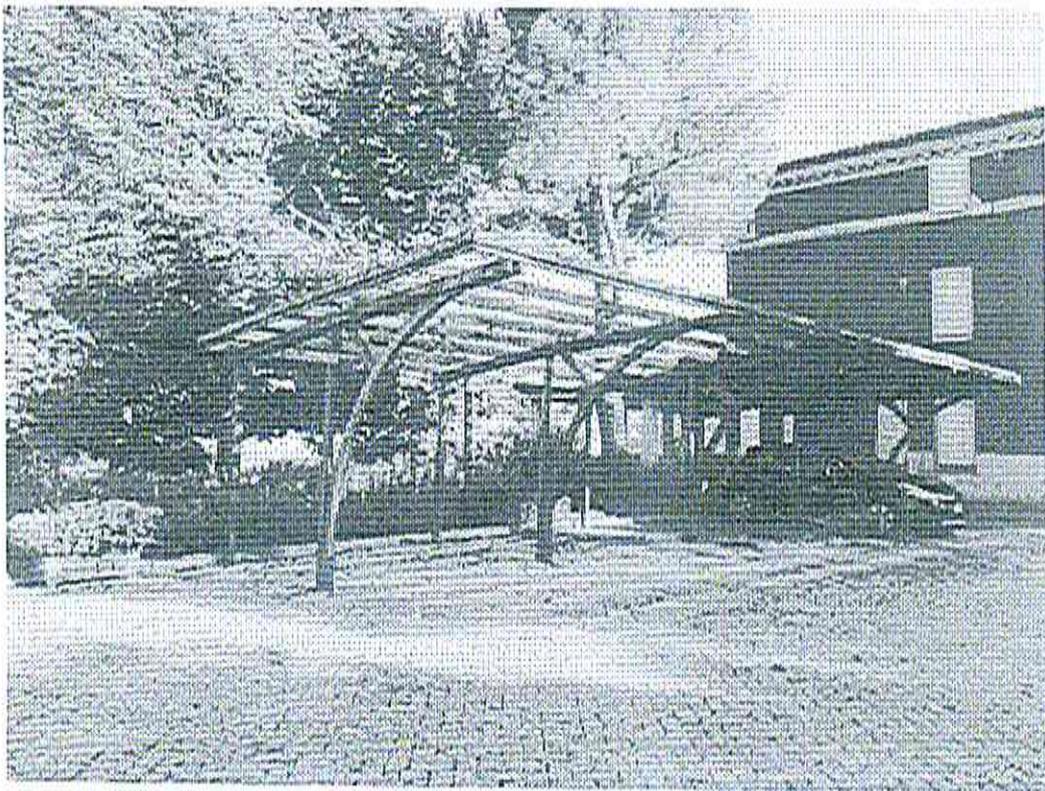
Particolare recinzione lato ingresso da strada su cui si esercita servitù di passaggio attiva, particolare cancello scorrevole del passo carraio con sistema di apertura elettrico e pavimentazione piazzale in betonelle



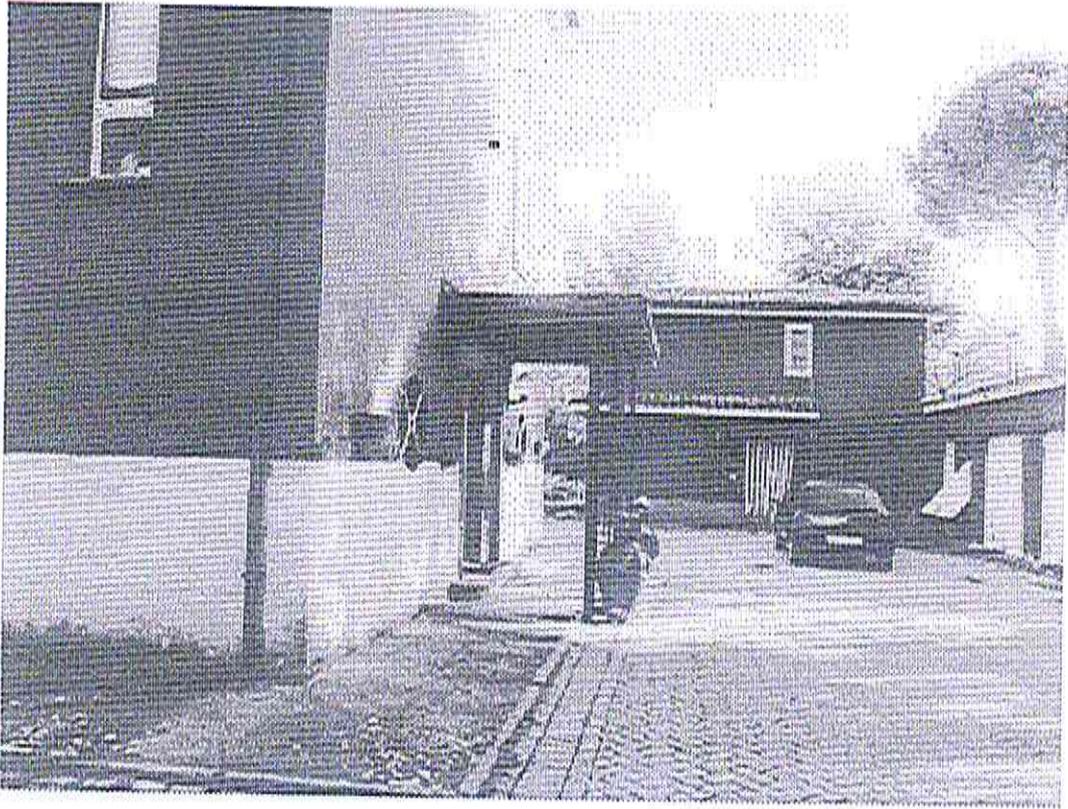
Particolare passo pedonale con pensilina a protezione dello stesso



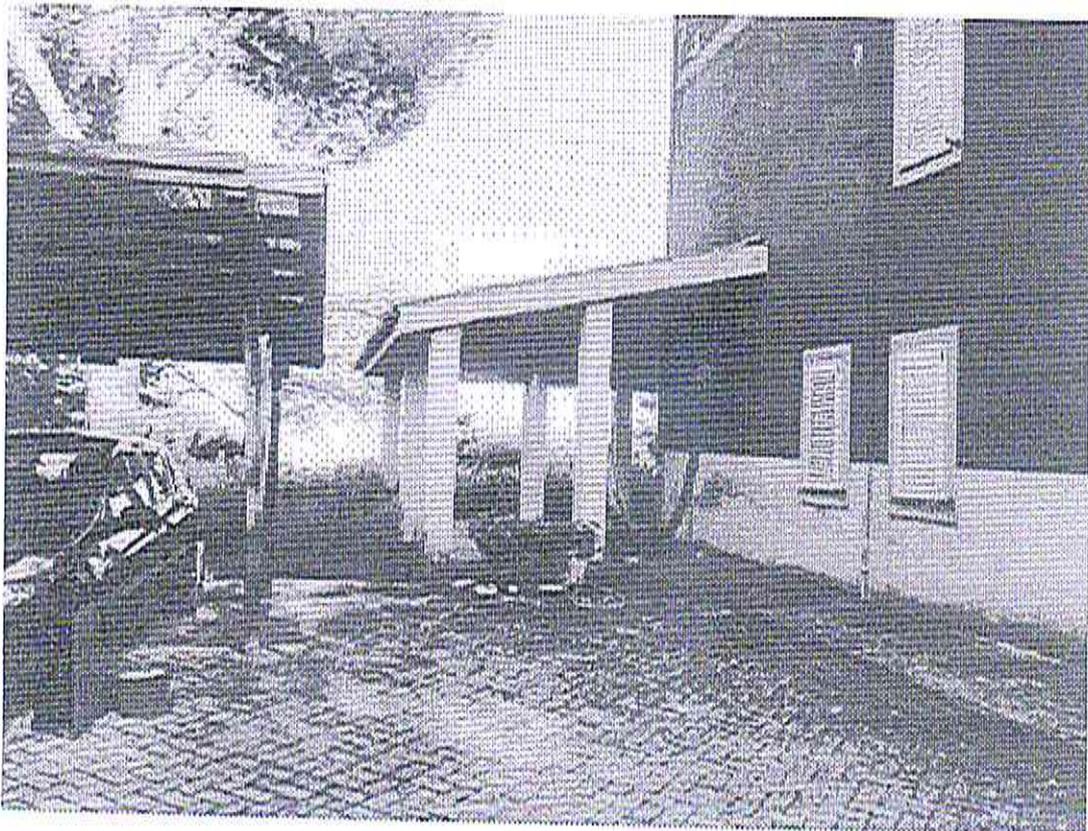
Particolare vano contatori posto per analogia prospettica sul lato sinistro dell'ingresso con struttura simile a quella che protegge il passo pedonale



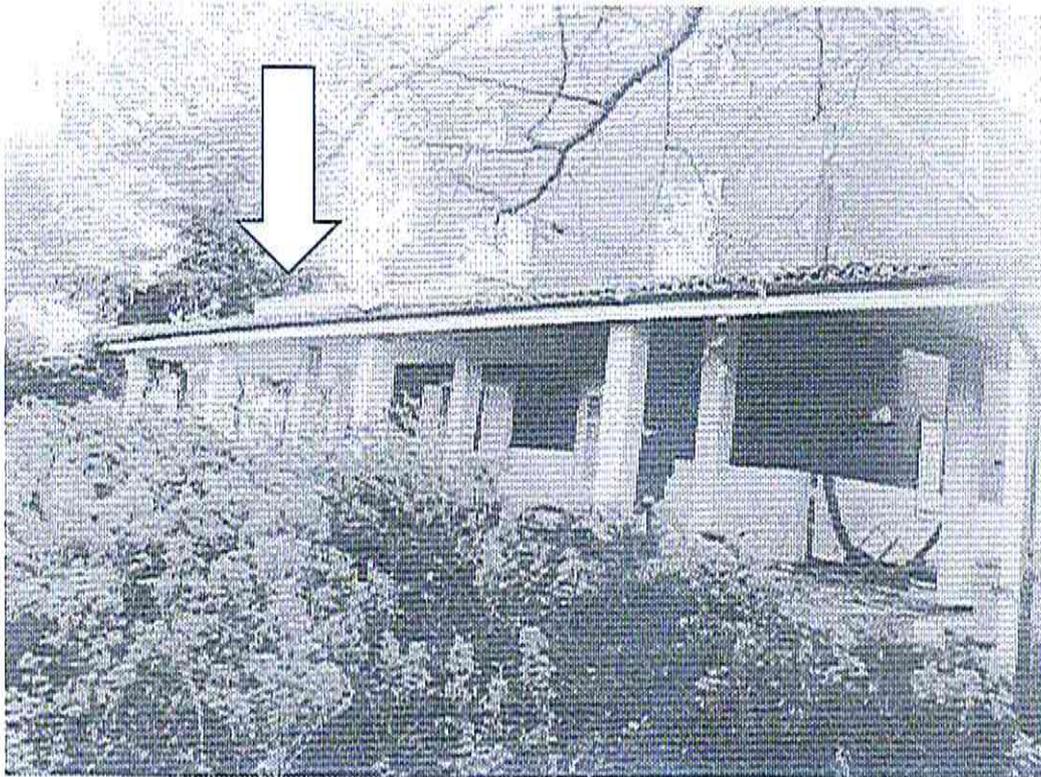
Particolare tettoia/pergolato in legno ombreggiante realizzata per protezione autovetture



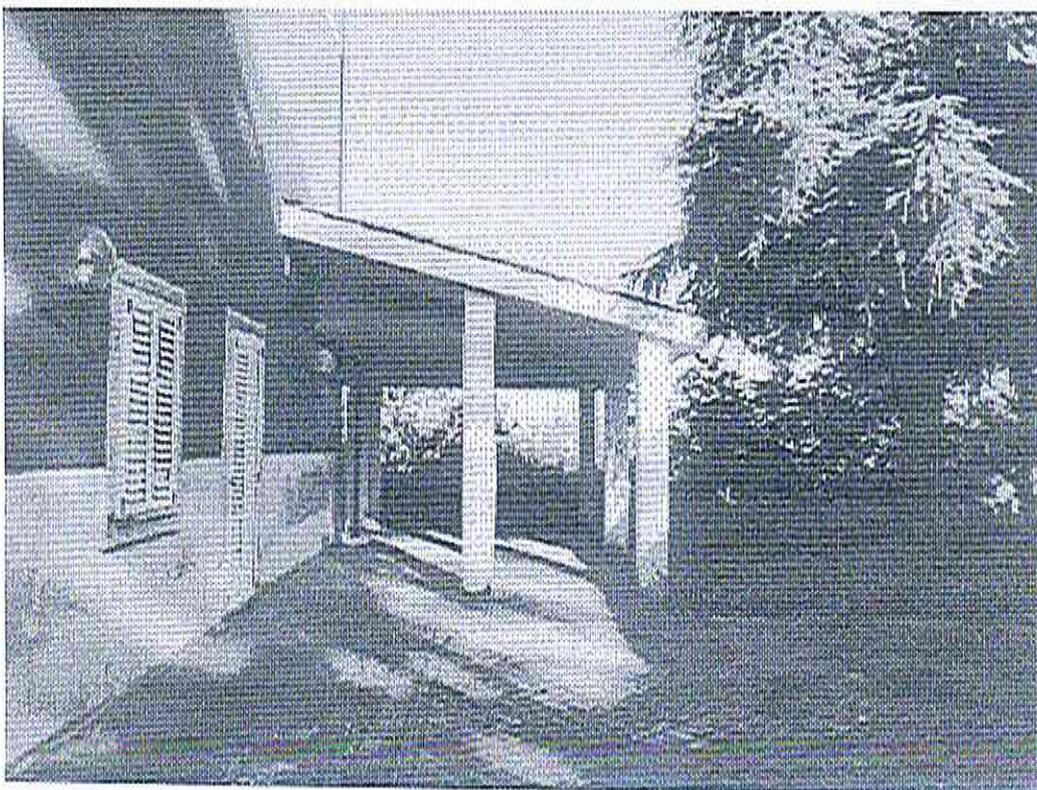
Particolare tettoia in ferro posta a protezione dell'ingresso del fabbricato principale



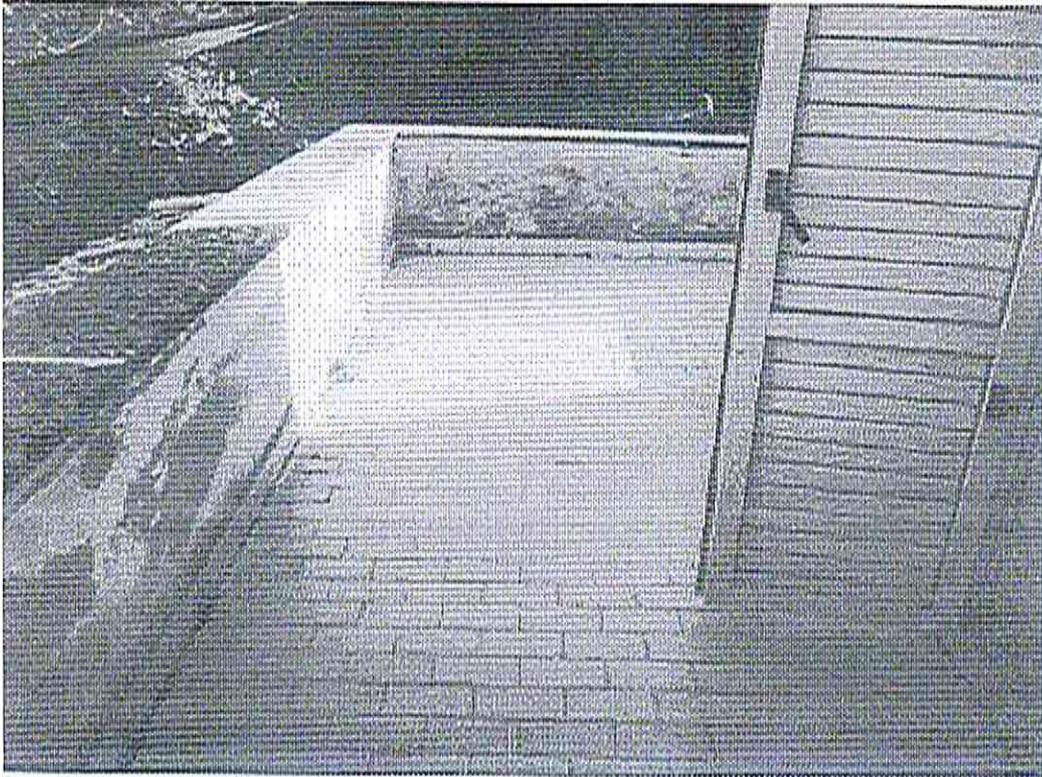
Particolare portico – fianco



Particolare portico posto sul retro del fabbricato principale con vista del terrazzino incassato e vista del retro dello stabile



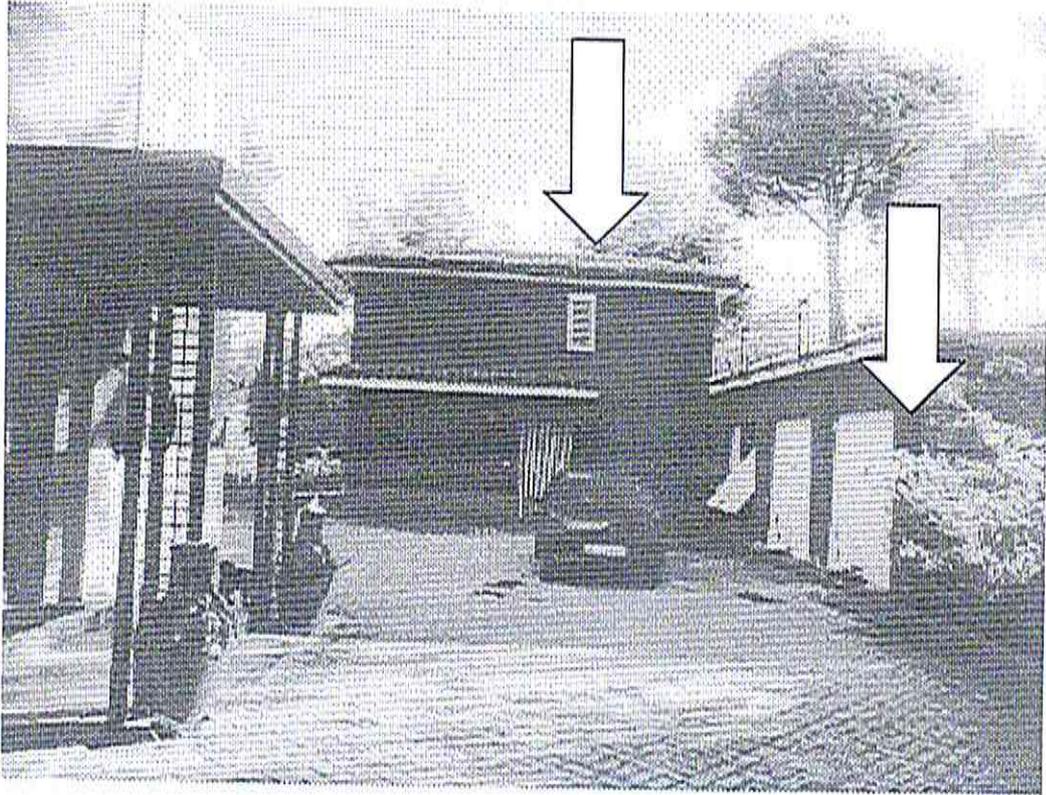
Particolare portico – fianco e vista laterale del fabbricato principale.



Particolare terrazzo realizzato al piano primo con accesso dal salone



Particolare retro prospetto edificio pertinenziale e vista di porzione del fianco del fabbricato principale



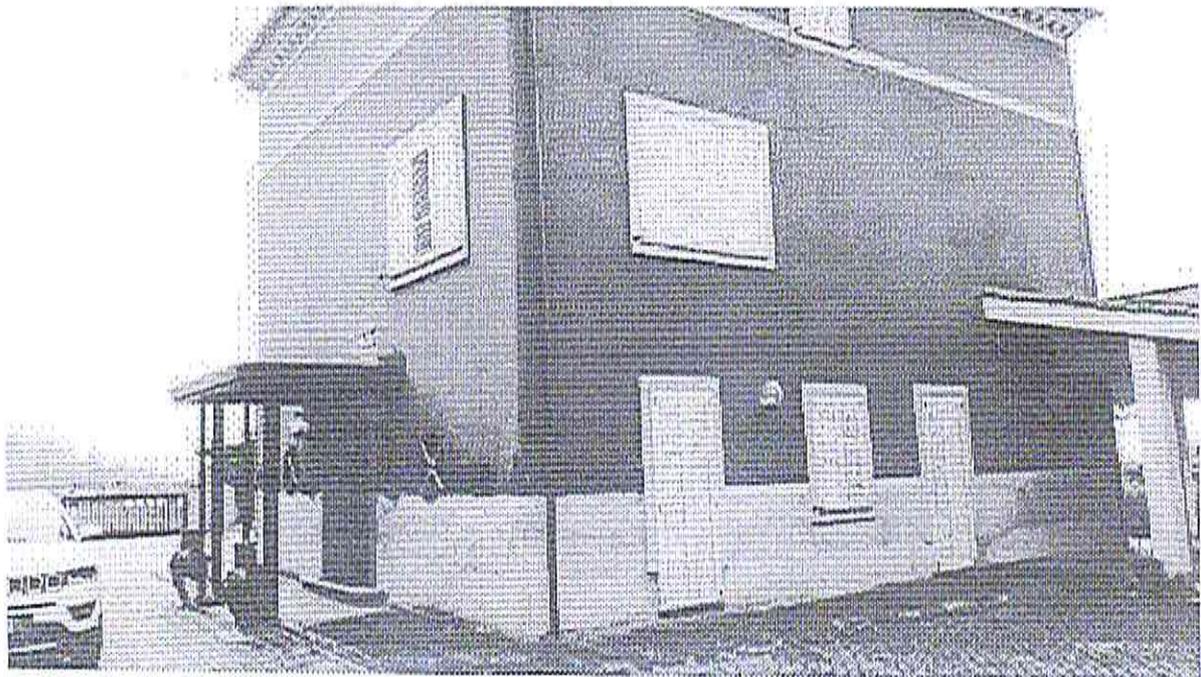
Particolare prospetto edificio pertinenziale con vista del manufatto adibito a rimesse



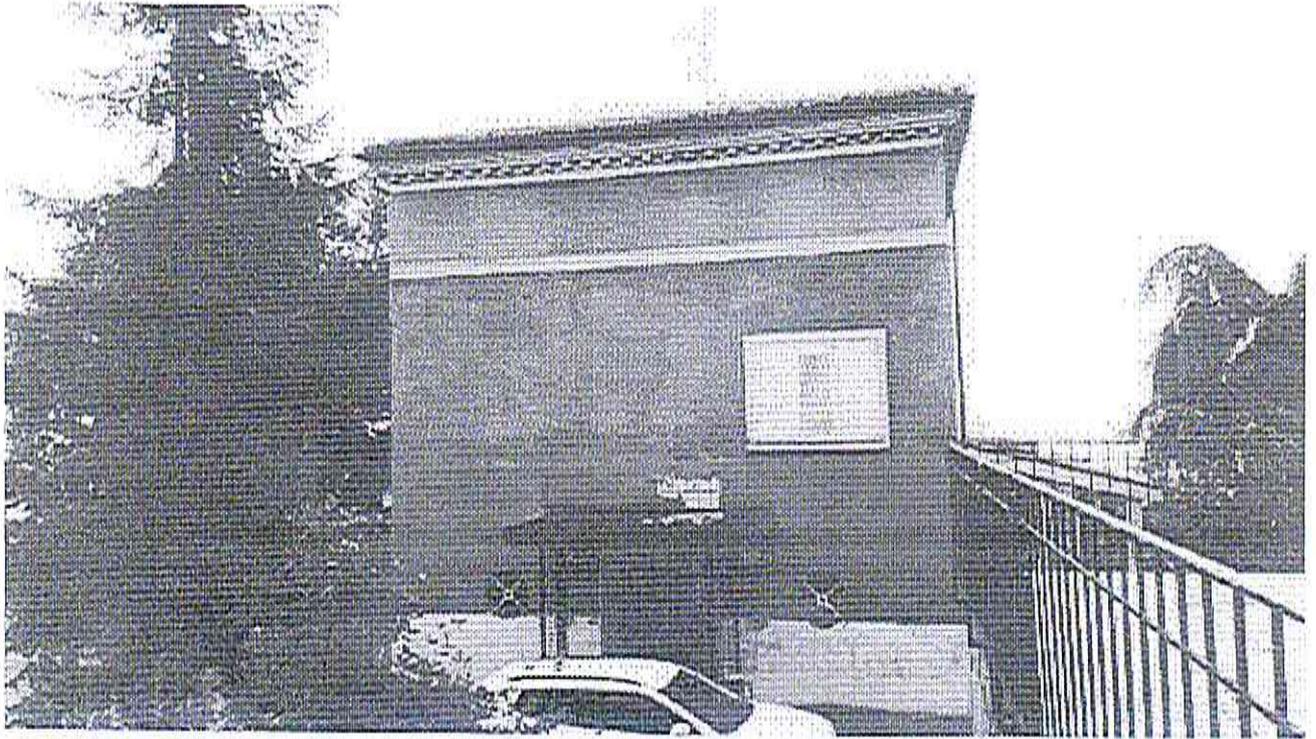
Particolare prospetto laterale edificio pertinenziale.



Particolare barbecue esistente sull'area di corte



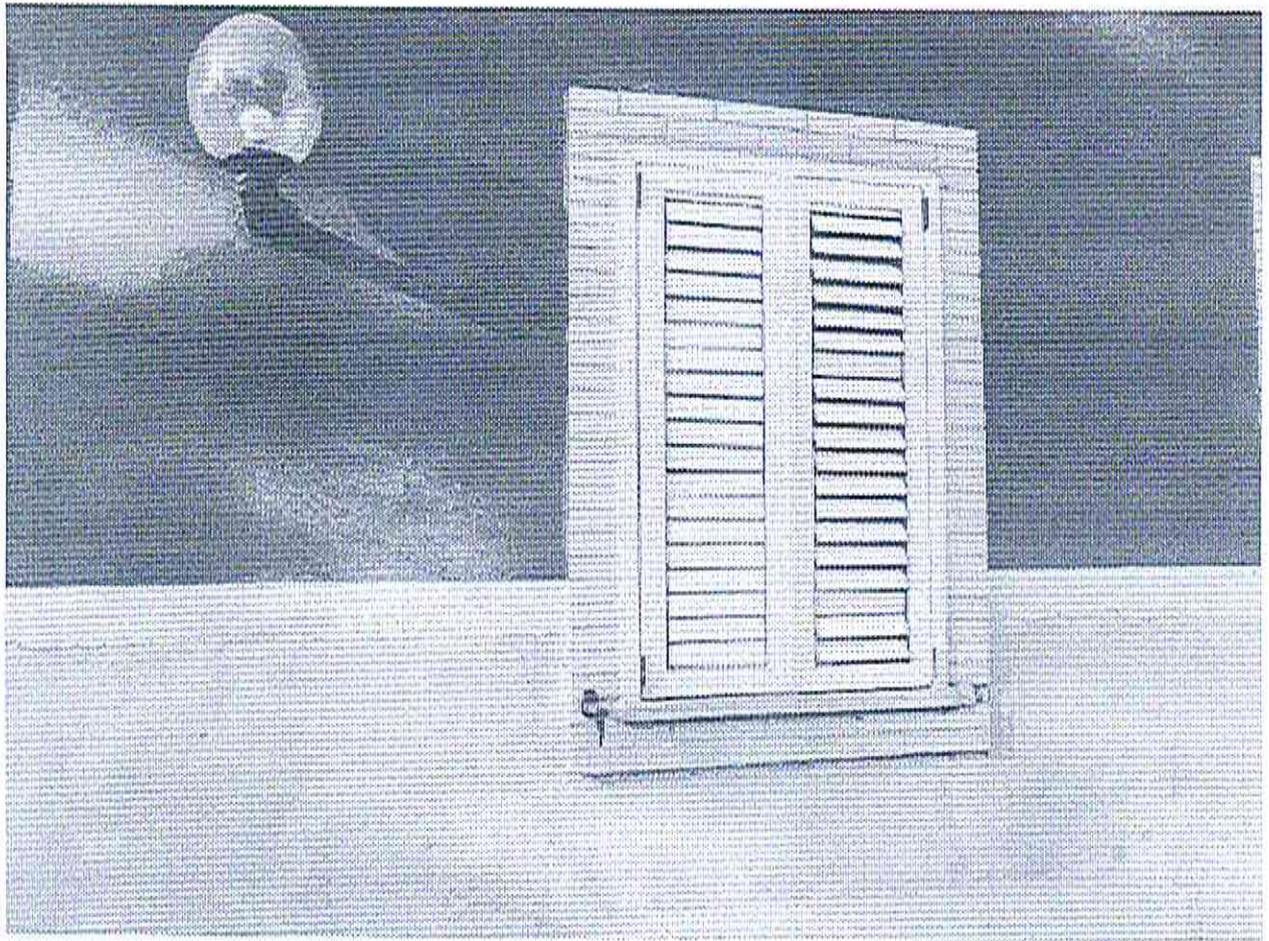
Particolare prospetto e fianco dell'edificio principale



Particolare prospetto edificio principale



Particolare corpo garage



Particolare infisso esterno



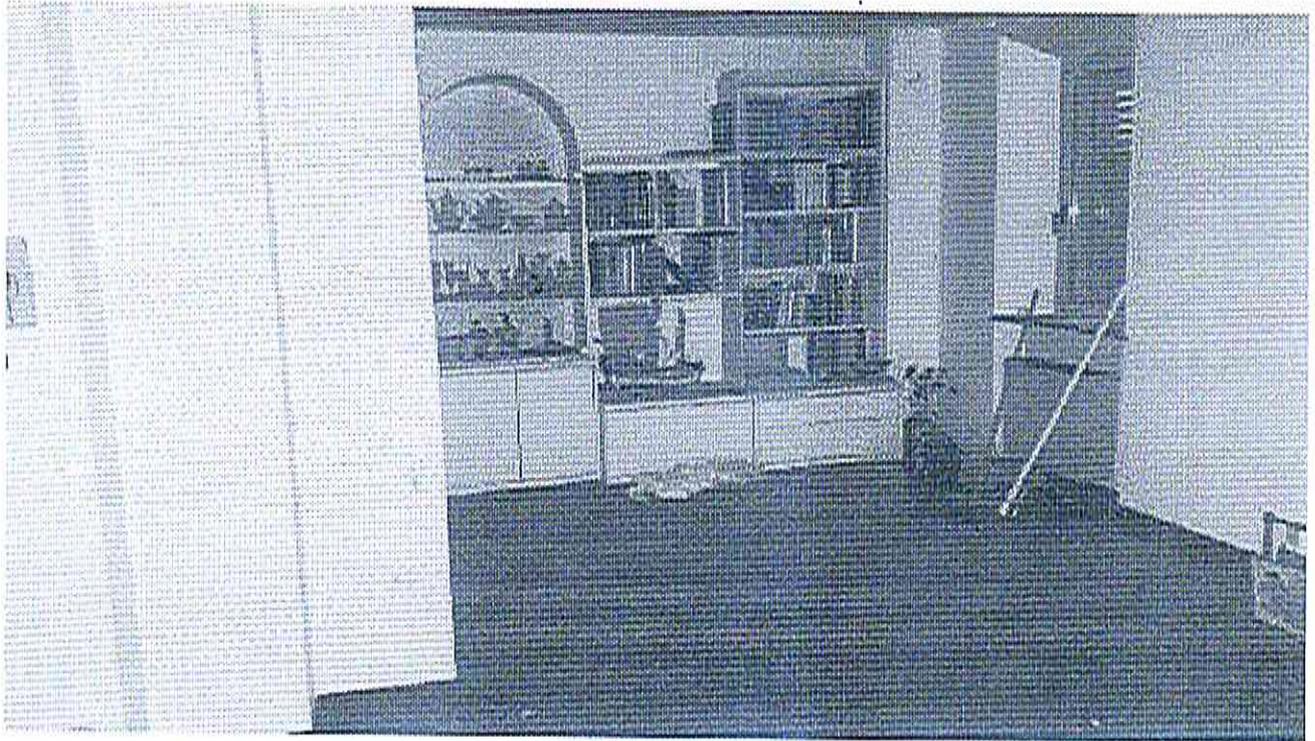
Particolare vano cucina al p.t. dell'edificio principale



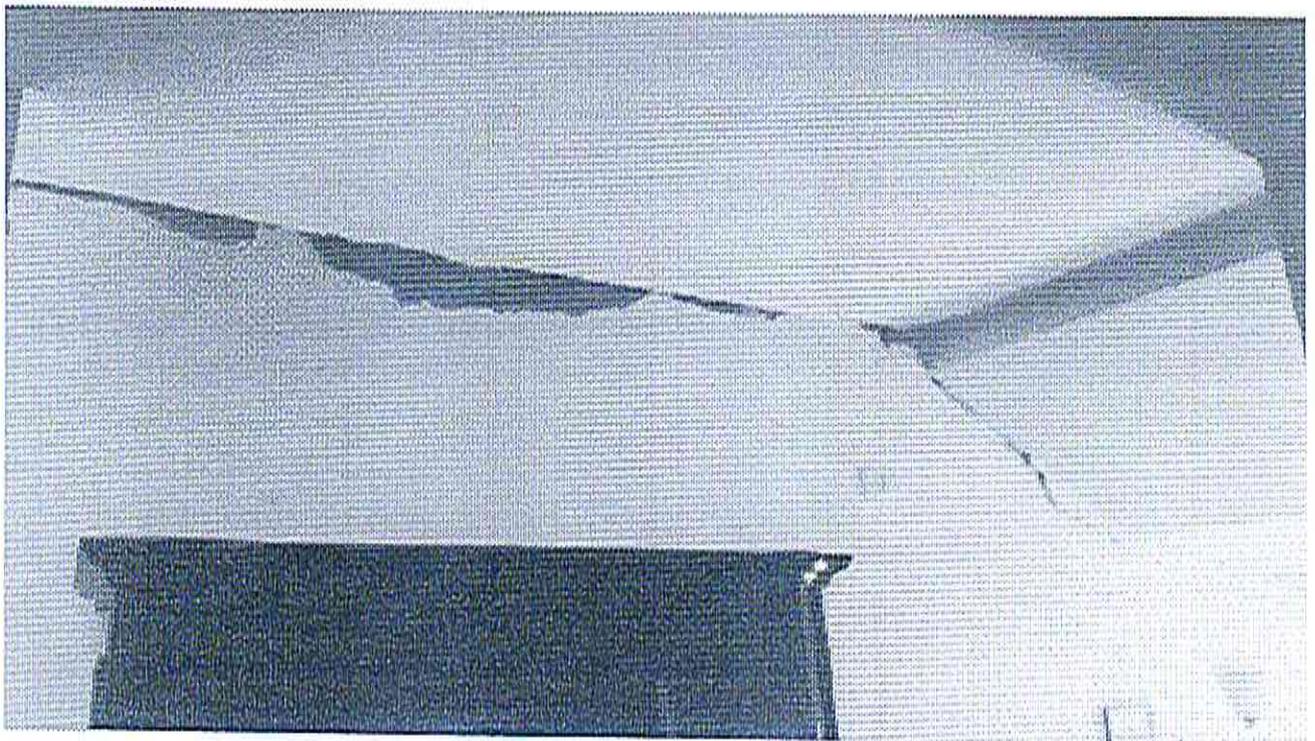
Particolare vano p.t. posto sul rero cucina dell'edificio principale



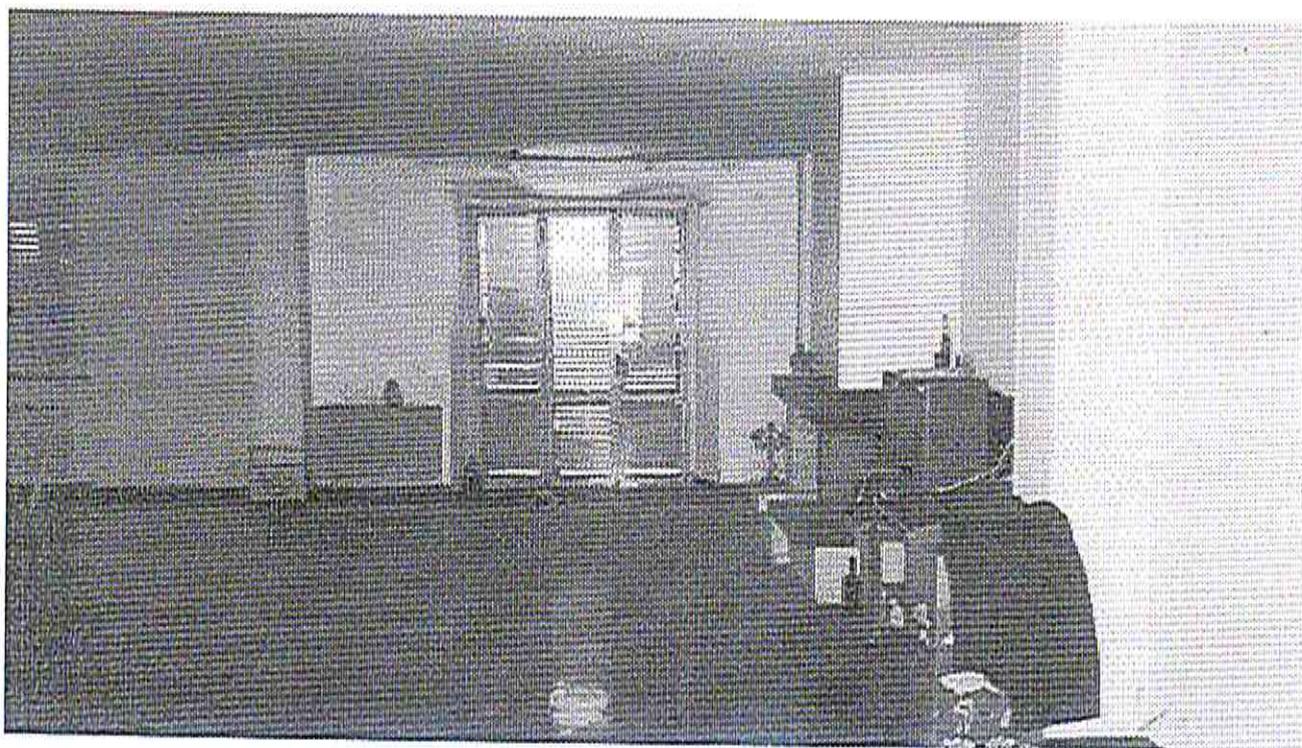
Particolare bagno p.t. edificio principale



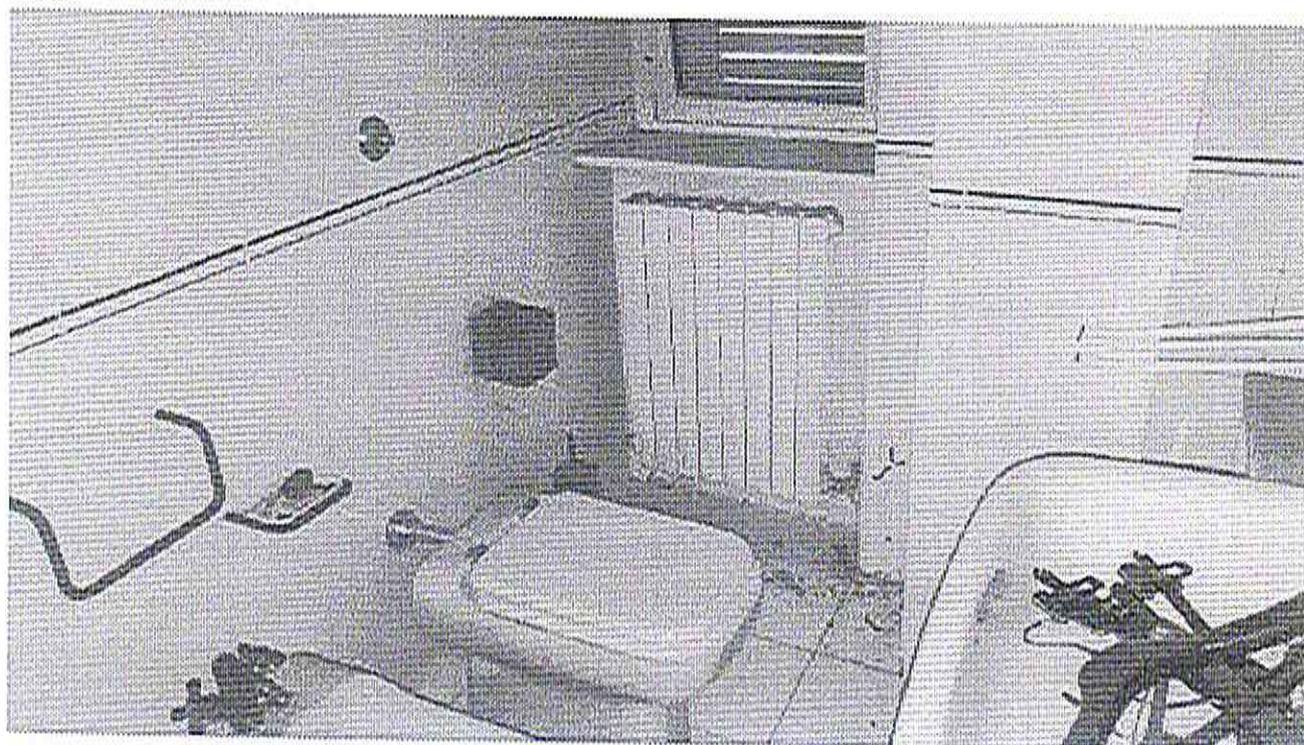
Particolare salone p.t. edificio principale



Particolare lesione causata dagli eventi sismici del 2016



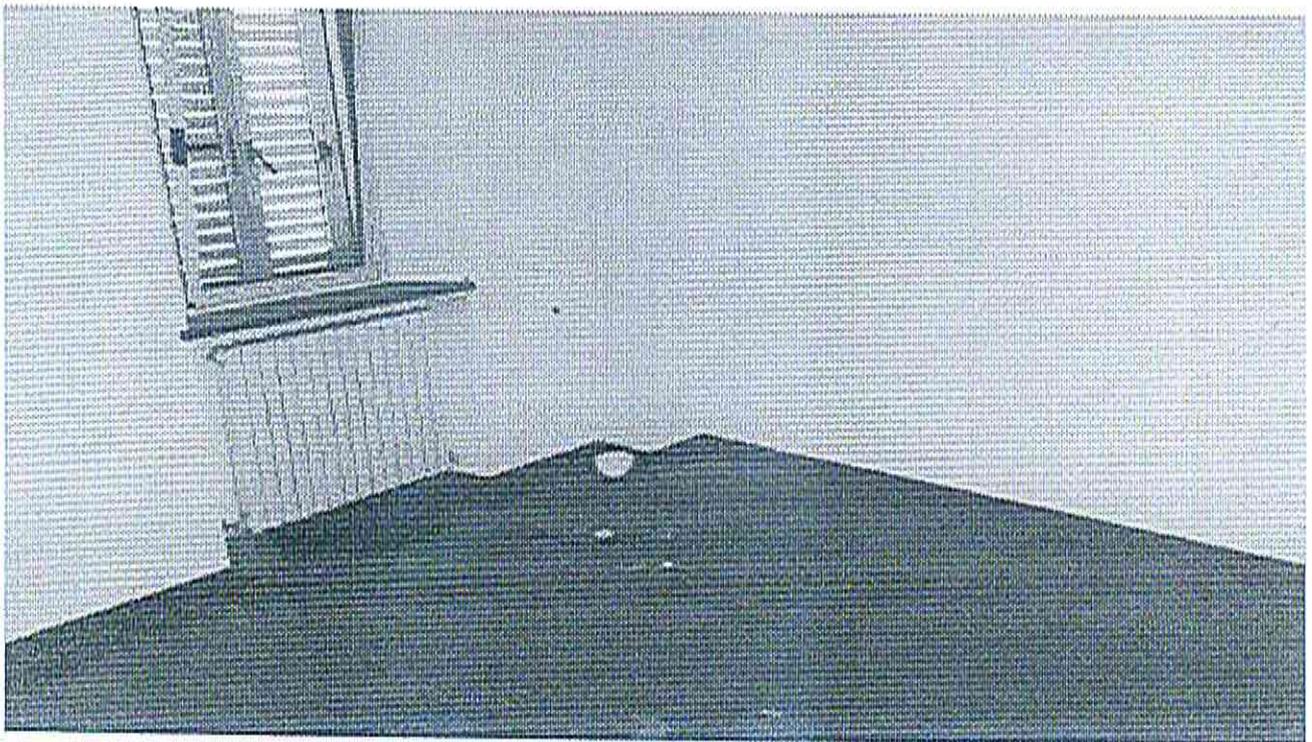
Particolare salone p.t. edificio principale



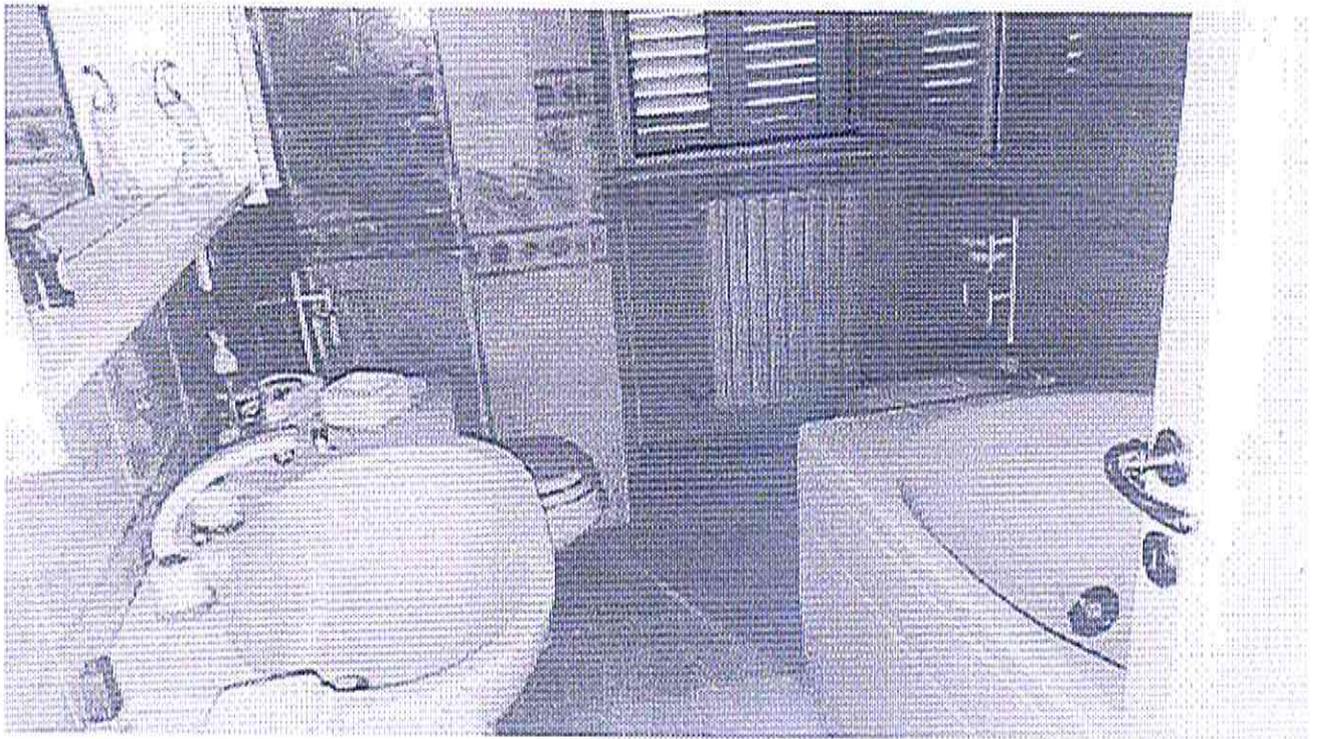
Particolare bagno piano primo edificio principale



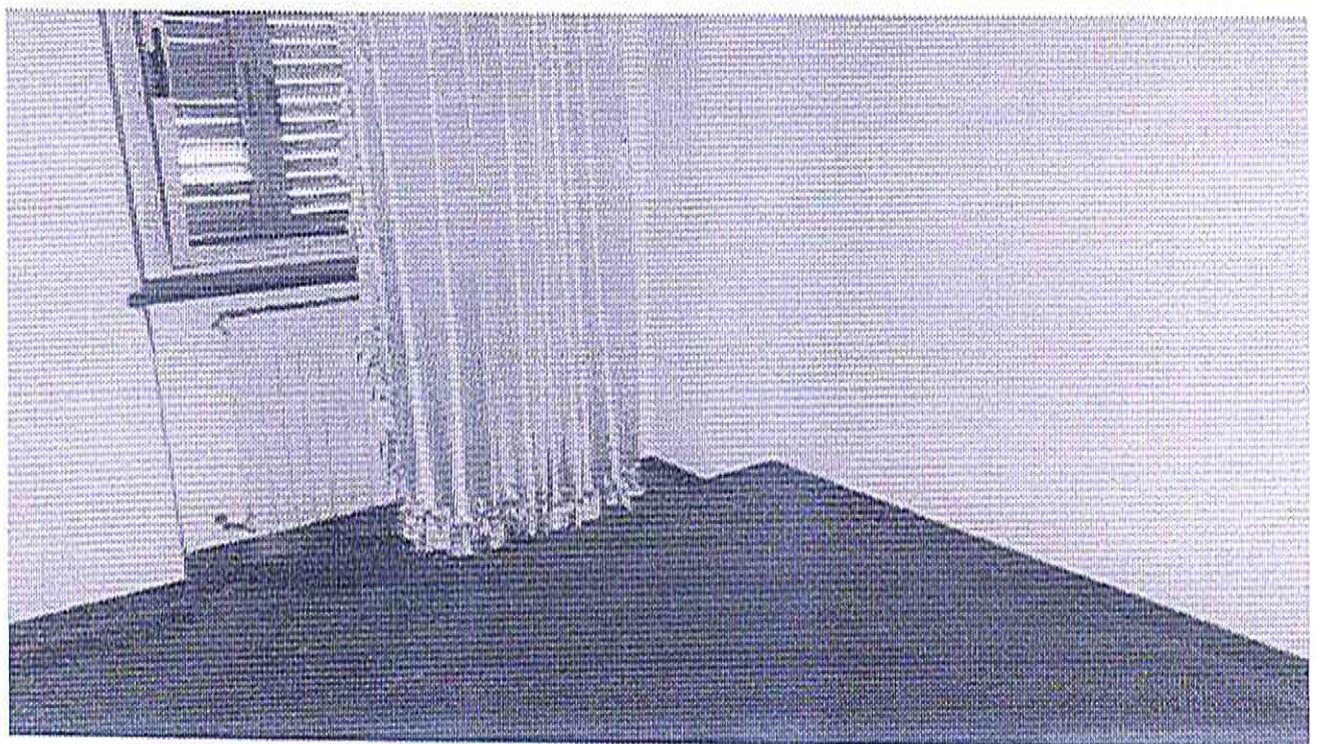
Particolare camera edificio principale piano secondo



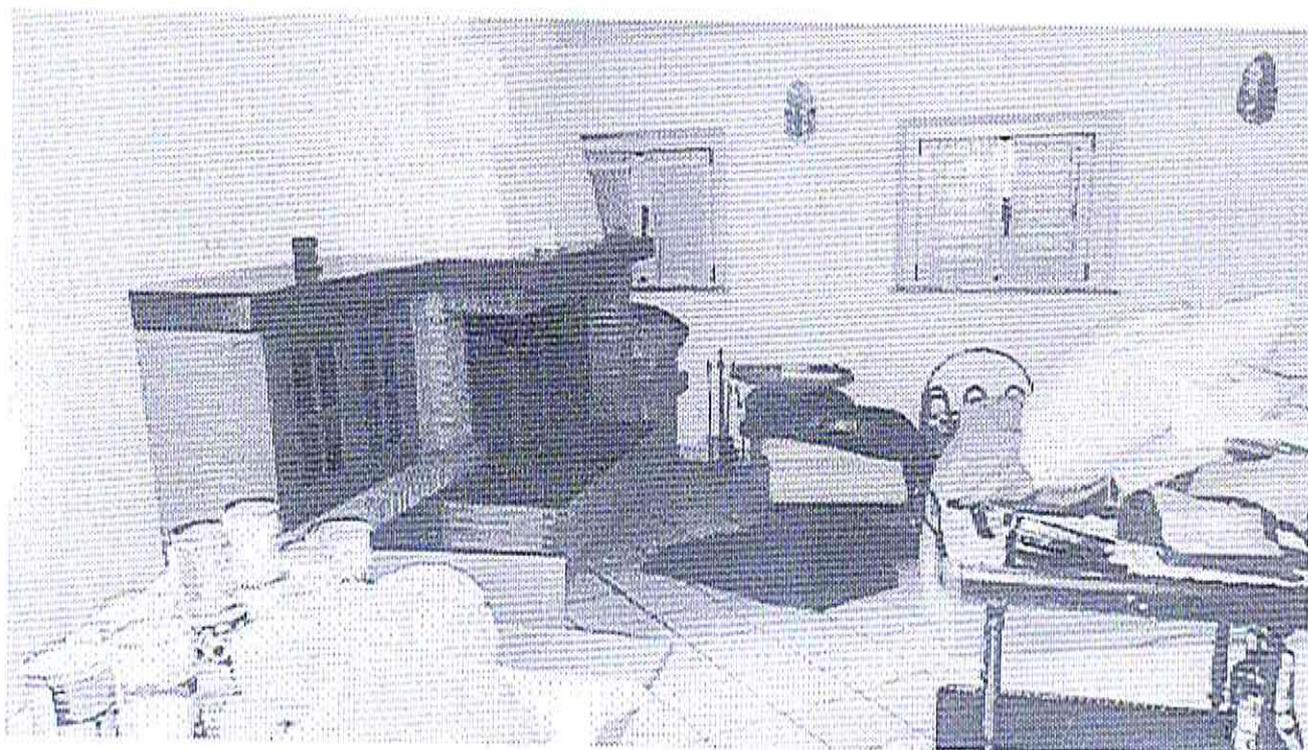
Particolare edificio principale vano al piano primo



Particolare bagno edificio principale piano secondo



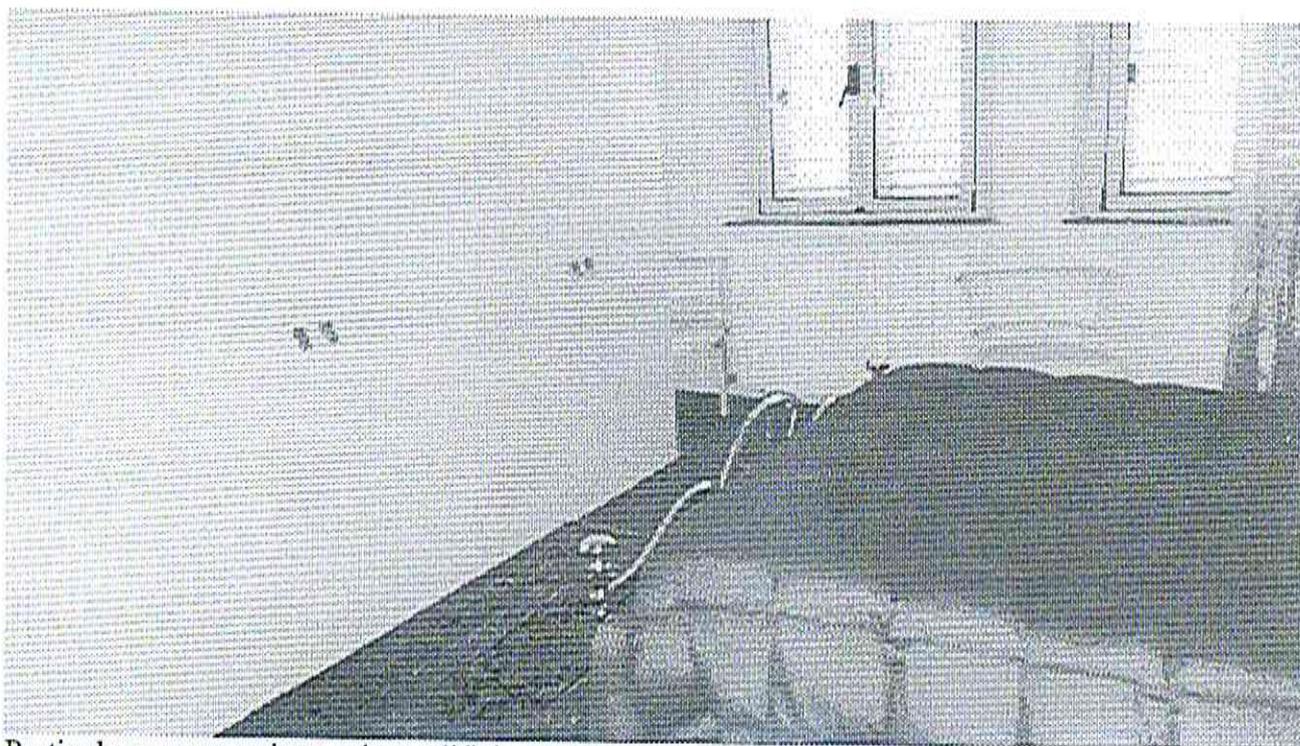
Particolare camera edificio principale piano secondo



Particolare cucina piano terra edificio pertinenziale



Particolare bagno piano terra edificio pertinenziale



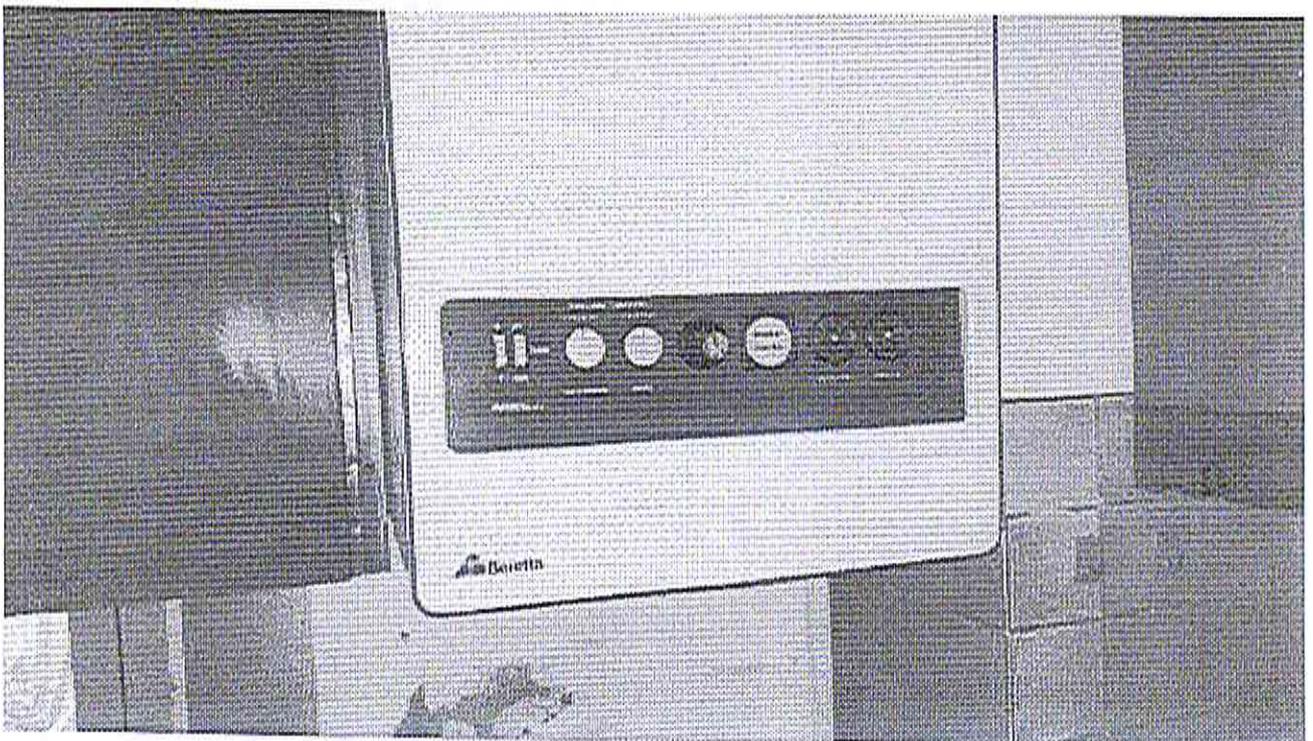
Particolare camera piano primo edificio pertinenziale



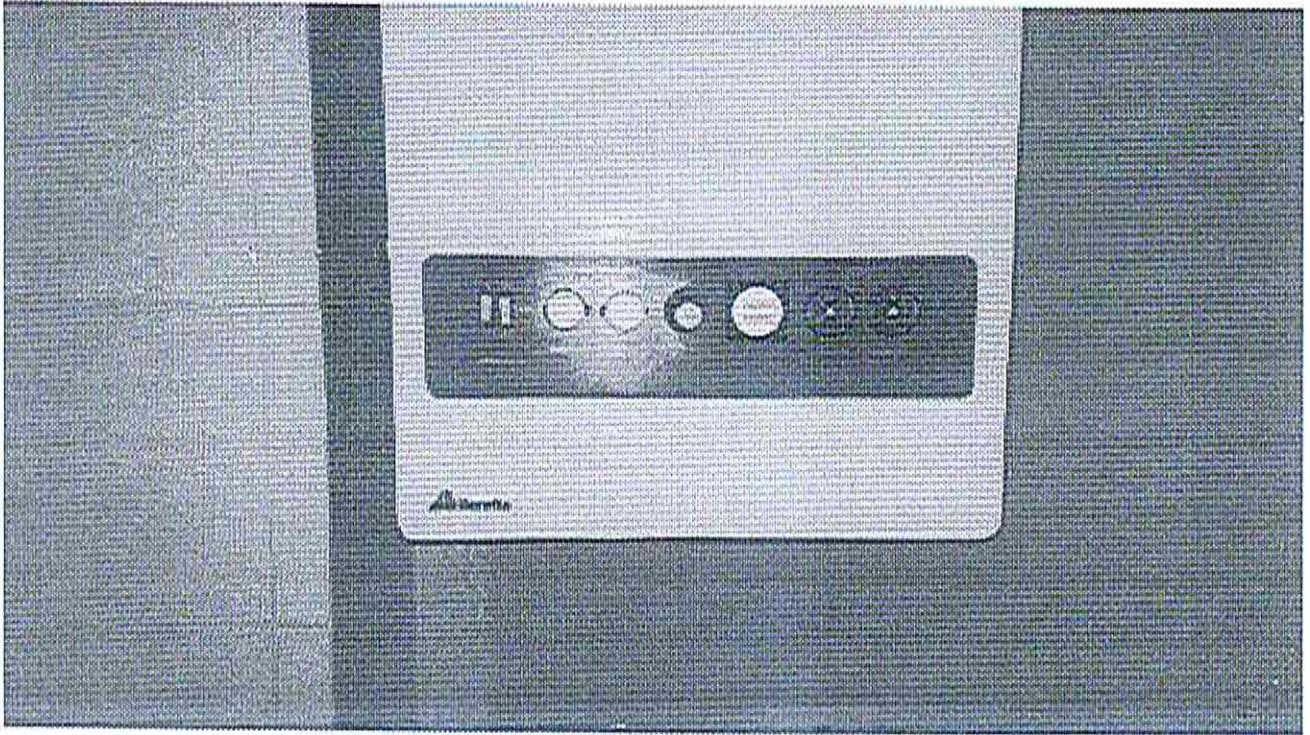
Particolare disimpegno p.t. edificio pertinenziale



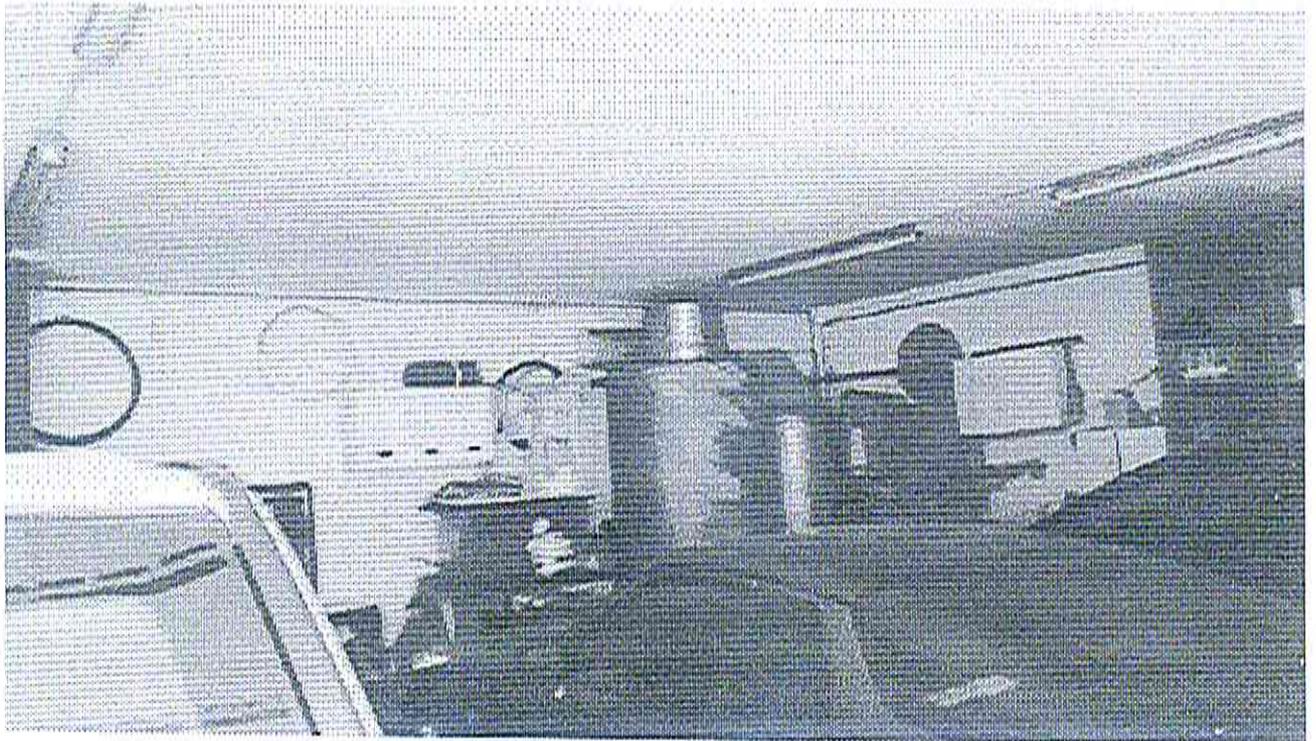
Particolare scala di accesso al piano primo edificio pertinenziale



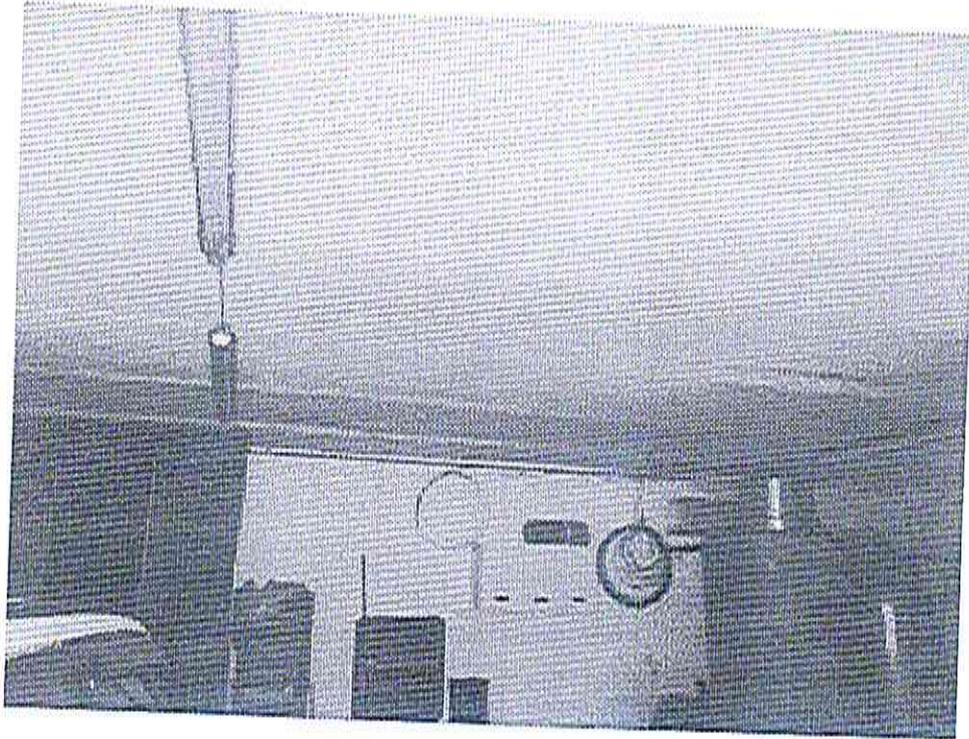
Particolare caldaia murale



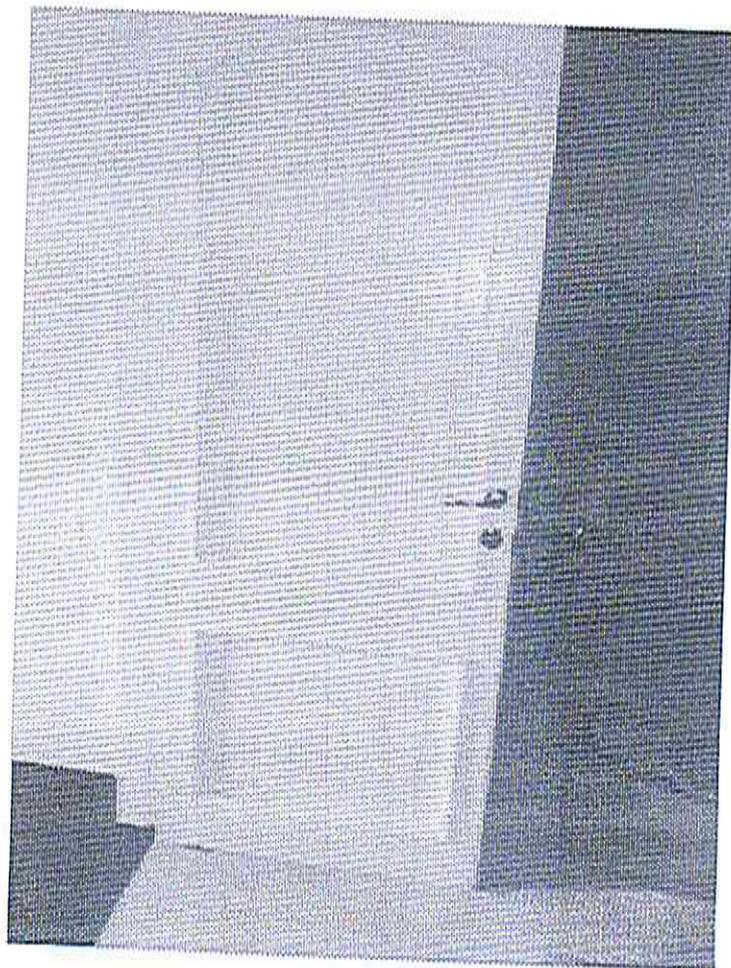
Particolare caldaia murale



Particolare interno garage con vista solaio di copertura da carico



Particolare interno garage con vista del solaio di piano tipo predalles



Particolare infisso interno