



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

61/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Filomena Di Gennaro

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/02/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Cristiana Pepa

CF:PPECST70R50H211A

con studio in RECANATI (MC) Largo Monte Cardoso. 5

telefono: 0712365119

fax: 0717576393

email: pepa.architetto@libero.it

PEC: cristiana.pepa@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TOLENTINO via San Catervo 63, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **81,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

PREMESSA:

L'immobile oggetto di stima è attualmente soggetto ad interventi di riparazione danni, consolidamento e miglioramento sismico conseguente al danneggiamento in seguito al sisma che ha colpito il centro Italia nel 2016. L'edificio in oggetto ricade nella perimetrazione dei comuni danneggiati dal sisma del 24/08/2016 ("Cratere sismico"). E' stato oggetto di sopralluogo effettuato per la valutazione dell'agibilità con redazione di scheda Aedes (scheda di I livello di rilevamento danno, pronto intervento e agibilità per edifici ordinari nell'emergenza post-sismica) recante esito "E" - "edificio INAGIBILE". Ordinanze di inagibilità: n. 291 del 16/09/2016, n. 422 del 01/11/2016 e n. 549 del 05/11/2016.

L'iter della ricostruzione è in carico all'USR (Ufficio Speciale per la Ricostruzione) delle Marche, che ha riconosciuto, per l'immobile in oggetto, un livello operativo pari a L3 (i livelli operativi, ai sensi del Testo Unico della Ricostruzione Privata, sono determinati sul livello di danno di cui all'Allegato 1; vanno da L0 a L4, in ordine crescente di danno e di contributo). L'edificio ha ottenuto il decreto di contributo n. 1038 del 16 febbraio 2024, per un importo totale di 2.032.794,85 €, con un accollo per i privati di € 23.053,48 €. Il progetto è stato redatto dall'ing. Ruffini Gianfranco, incaricato anche della Direzione Lavori. COD. FASC. 490.40.10/2023/USR/8396, GE.DI.SI/MUDE 1104305300002539832023, CUP H23E24000270008. In data 10/02/2025 è stato rilasciato un Decreto di Rettifica n° 739 e contestualmente è stato autorizzato il SAL 0. In seguito, durante il corso dei lavori, è stata autorizzata una variante, in data 06/09/2025, in cui viene ripresentato un nuovo quadro tecnico economico, a seguito della decisione di eseguire maggiori lavori. Il costo dei nuovi lavori, eccedente il contributo di ricostruzione, è soggetto agli incentivi statali fiscali in quanto l'intervento è conforme ai requisiti e ai massimali specifici di ciascun incentivo (Superbonus 110%).

Dal quadro economico aggiornato si evince che l'importo complessivo dei lavori al netto di IVA ammonta ad € 2.540.594,47, di cui € 1.540.594,70 ammessi a contributo e 999.999,77 in acollo, ma incentivabili con Superbonus 110%. Le spese professionali ammesse a contributo sono pari a 325.773,87 (comprehensive di IVA e Cassa), mentre la somma eccedente, pari a € 253.759,94 (comprehensive di IVA e Cassa), può accedere agli incentivi statali. Ulteriori € 50.752,00 di spese professionali non ammissibili a contributo, rientrano comunque nel Superbonus 110%.

I lavori sono così suddivisi:

- Strutturale Sisma 2016 (parti comuni): € 908.126,79
- Finiture Sisma 2016 (parti comuni): € 632.467,91
- Sismabonus 110% (opere strutturali eccedenti il contributo): € 599.999,91
- Ecobonus 110% (finiture ad uso esclusivo dell singole unità immobiliari): € 399.999,86



L'importo dei lavori in acollo, ma soggetto ad incentivi statali Superbonus 110%, riferito alle singole unità immobiliari, è il seguente (in giallo sono evidenziati gli immobili oggetto di pignoramento). La suddivisione per UI è stata fatta dalla sottoscritta, estrapolando le quantità e gli importi dal Computo Metrico allegato al progetto, a firma dell'ing. Ruffini, dove le spese per ciascuna unità immobiliare risultano ben distinte.

Unità immobiliare 1 (fg. 106 part. 190 sub. 2): € 111.812,63
 Unità immobiliare 2 (fg. 106 part. 190 sub. 8): € 105.914,90
 Unità immobiliare 3 (fg. 106 part. 190 sub. 7): € 58.695,12
 Unità immobiliare 4 (fg. 106 part. 190 sub. 5): € 170.028,79
 Unità immobiliare 5 (fg. 106 part. 190 sub. 9): € 233.313,06
 Unità immobiliare 6 (fg. 106 part. 190 sub. 10- 13): € 114.998,25- 22.235,46
 Unità immobiliare 7 (fg. 106 part. 190 sub. 6): € 183.001,99

TOTALE: € 999.999,77

Ricapitolando: il contributo sisma 2016, rettificato con decreto del 10/02/2025, n. 739, è pari a € 2.043.524,10, con un acollo di € 1.404.511,69, soggetto a Superbonus 110%. Attualmente i lavori risultano in corso (inizio lavori in data 10/02/2025). L'edificio si presenta coperto da ponteggi e teli di protezione. Come riferito anche dal direttore dei lavori, ing. Gianfranco Ruffini, al momento della redazione della presente perizia, sono stati rimossi gli intonaci, i divisori, le pavimentazioni, i controsoffitti e gli impianti e sono in corso i consolidamenti delle murature ed il rifacimento dei solai di piano e di copertura.

Non è stato possibile eseguire il sopralluogo sui luoghi oggetto di pignoramento, in quanto il Direttore dei Lavori, ing. Ruffini, non ha ritenuto opportuno l'ingresso in cantiere della sottoscritta CTU, per motivi di sicurezza.

DESCRIZIONE SOMMARIA

L'appartamento in oggetto si trova in uno stabile di rilevante valore storico, di proprietà della famiglia Massi Gentiloni Silveri, conti e nobili di Filottrano, Cingoli, Macerata e Tolentino, posizionato nel centro storico di Tolentino, che si compone di 7 unità immobiliari e di Beni Comuni Non Censibili. Il corpo di fabbrica si sviluppa su 3 piani fuori terra, ed ha una destinazione d'uso prevalente residenziale. Esso fa parte di un aggregato del centro storico, avente posizione d'angolo. Fu costruito su strutture medioevali facenti parte del complesso monastico di San Catervo. Presenta una corte privata sul retro dell'edificio e un accesso privato sul lato sud-est. La struttura è in muratura portante ed ha una forma irregolare sia in pianta che in altezza. È realizzata in mattoni pieni con tessitura irregolare. I solai d'interpiano e di copertura sono principalmente realizzati con struttura portante in legno e pianelle o con putrelle di acciaio e voltine.

Per quanto riguarda il progetto previsto si riporta di seguito uno stralcio della Relazione Tecnica illustrativa, allegata alla pratica sisma, firmata dal progettista:

"D) Descrizione dell'intervento progettuale:

La scelta progettuale viene condotta in accordo con le Ordinanze n. 19 del 07/04/2017, a seguito di un attento esame dello stato di danneggiamento con l'obiettivo di riparare i danni creati dal sisma ed eliminare le cause dell'inagibilità onde consentire il riutilizzo dell'immobile. Gli interventi sono stati ulteriormente calibrati per apportare un miglioramento sismico tale da ricondurre la struttura ad un livello di sicurezza maggiore del 60%.

E) Interventi di riparazione degli elementi danneggiati dal sisma e interventi di miglioramento sismico

Di seguito si descrivono i singoli interventi previsti:

- *Miglioramento strutturale sulle murature portanti con l'impiego di rete in fibra di basalto.*
- *Eliminazione dei vuoti nella muratura che costituiscono zone deboli (nicchie, canne fumarie, ecc....) mediante l'inserimento di mattoni pieni. Nella chiusura dei vuoti si avrà la massima cura*



nell'ammorsare la nuova muratura con quella esistente.

- *Sostituzione dei tramezzi interni.*
- *Realizzazione di nuovi muri con blocchetti in laterizio sismici*
- *Consolidamento della muratura con cucì e scuci ed inserimento della canna fumaria in acciaio inox.*
- *Rifacimento degli architravi in acciaio.*
- *Rifacimento dei solai in legno e tavolato.*
- *Consolidamento di alcuni solai del secondo livello in cui sono presenti volte affrescate.*
- *Realizzazione di una nuova copertura in legno e tavolato.*
- *Inserimento di capriate in acciaio per la realizzazione della nuova copertura.*

I suddetti interventi hanno l'obiettivo di riparare i danni causati dal sisma e di conferire, anche se localmente, un maggior grado di sicurezza nei confronti delle azioni sismiche evitando rotture fragili ed aumentando la duttilità della struttura.

F) Interventi finalizzati al ripristino delle finiture connesse all'intervento di miglioramento:

Di seguito si descrivono gli interventi di ripristino delle finiture e degli impianti conseguenti alla realizzazione degli interventi di miglioramento sismico previsti:

- *Ripristino degli intonaci.*
- *Ripristino dei pavimenti: si provvederà al ripristino dei pavimenti in conseguenza degli interventi strutturali.*
- *Ripristino dei rivestimenti di bagni e cucine: si provvederà al ripristino con materiali della stessa fascia economica.*
- *Ripristino degli impianti: ripristino dell'impianto elettrico, idrico, termico e del gas.*
- *Ripristino delle tinteggiature interne: si provvederà al ripristino della tinteggiatura che sarà operata per ogni vano in cui si è proceduto a qualche intervento sulle pareti o sul soffitto.*
- *Revisione degli infissi al piano terra.*
- *Installazione di sistemi di protezione per il transito sulla copertura e sistemi di protezione dalla caduta dall'alto.*
- *Oltre ai suddetti interventi si provvede ad eseguire tutte le opere minori come ripristino di soglie, parapetti, pluviali.*

G) Interventi relativi all'efficientamento energetico

Di seguito si descrivono i singoli interventi previsti:

- *Sostituzione degli infissi: al fine di adeguare la trasmittanza termica delle chiusure trasparenti ai valori prescritti dalla normativa saranno sostituiti gli infissi preesistenti con prodotti che rispettino tali requisiti di trasmittanza.*
- *Sostituzione delle caldaie esistenti.*
- *Isolamento al sottotetto.*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-1, ha un'altezza interna di 3.20 di progetto. Identificazione catastale:

- foglio 106 particella 190 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: via San Catervo, 63, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia (nei passaggi di proprietà per causa di morte) del 09/12/2012. Pubblico ufficiale dott. Conti Carlo. Registrazione volume 9990 n. 20275, registrato in data 09/12/2013 - dichiarazione di successione Voltura 78.1/2014 - pratica MC0001483 in a
Coerenze: Via San Catervo, via Mestica, via L. Zampeschi
Catastalmente l'edificio individuato con il subalterno 8 ha una planimetria che non corrisponde allo stato di fatto. La stanza affrescata che si affaccia su via San Catervo (nella planimetria catastale appartenente al sub 8) è di fatto collegata con il subalterno 9. Effettivamente le caratteristiche di questo vano sono più simili a quelle del sub 9, piuttosto che al sub 8, sia per altezza che per qualità di finiture, essendo collegata con altre stanze di uguale fattezza (piano nobile del palazzo)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1600



ristrutturato nel 2025.

A.1 cantina, composto da cantina, identificato con il numero 01.

Identificazione catastale:

- foglio 106 particella 190 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: via San Catervo, 63 - Tolentino, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denunzia (nei passaggi causa morte) del 09/12/2012. Pubblico ufficiale Vonti sede di Tolentino - UU sede di Macerata (Mc) Registrazione volume 9990 n. 20275 Dichiarazione di Successione voltura n. 78.1/2014. Pratica n. MC0001483 in atti dal 09/01/2014 pertinenza dell'appartamento posto al piano 1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.116,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.116,00
Data di conclusione della relazione:	20/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile attualmente è oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia. L'immobile era stato dichiarato inagibile con 3 ordinanze del Sindaco: n° 291 del 16/09/2016, n° 422 del 01/11/2016, n° 549 del 05/11/2016. I lavori sono iniziati in data 10/02/2025 e devono essere conclusi entro due anni, secondo quanto stabilito dalla normativa, salvo richiesta di proroghe.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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



4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 21/03/2005 a firma di Notaio Conti Carlo ai nn. 69009/15023 di repertorio, registrata il 30/03/2005 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 4357/1038, iscritta il 30/03/2005 a Uffici di pubblicità immobiliare di Macerata ai nn. 4357/1038, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 300000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili individuati al catasto Fabbricati al Fg. 106, part. 190, subb. 8-9-10 siti nel comune di Tolentino (MC).

Comunicazione n. 2289 del 11/10/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/09/2010. Cancellazione totale eseguita in data 22/10/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/09/2010 a firma di Notaio Conti Carlo ai nn. 78697/19326 di repertorio, registrata il 20/09/2010 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 13601/2990, iscritta il 20/09/2010 a Uffici di pubblicità immobiliare di Macerata ai nn. 13601/2990, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 600000.

Importo capitale: 300000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili individuati al catasto Fabbricati al Fg. 106, part. 190, subb. 8-9-10 siti nel comune di Tolentino (MC)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 16/04/2025 a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Macerata ai nn. 1262 di repertorio, registrata il 16/05/2025 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 7493/5620, trascritta il 16/05/2025 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 7493/5620, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a Immobili individuati al catasto Fabbricati al Fg. 106, part. 190, subb. 8-9-10 del comune di Tolentino (MC)

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Passaggio di proprietà causa morte (dal 09/12/2012), con atto stipulato il 09/12/2013 a firma di Pubblico Ufficiale di Macerata ai nn. 20275/9990/13 di repertorio, registrato il 15/01/2014 a Agenzia delle entrate di Tolentino ai nn. 403/318, trascritto il 15/01/2014 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 403/318.

Il titolo è riferito solamente a Immobili distinti al catasto fabbricati al foglio 106 part. 190 subb. 8-9-10.

Data di morte 09/12/2012 con successione testamentaria. Eredita' devoluta per testamento al figlio Emanuele registrato c/o l'agenzia delle Entrate di Tolentino il 18/01/2013 (pubb. Uff. notaio Carlo Conti) al n. 149 It - dichiarazione aggiuntiva eredi entrambi i figli Francesco ed Emanuele. - Certificato di Denunciata Successione. Trascrizione del 15/10/2014 - R.P. 318- R.G. 403. Pubbl. Uff. Macerata Rep. 20275/9990 del 09/12/2013. - Accettazione tacita di eredità. Trascrizione del 30/05/2014 - R.P. 4634 - R.G. 6063. Pubblico Ufficiale Cerreto Alessandra. Rep. 36447/15437 del 19/05/2014

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 09/12/2012).

Bene di proprietà della famiglia Massi Gentiloni Silveri, ricevuto in eredità

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia **N. 21/A**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria - ripasso del manto di copertura, riparazione cornicione, tinteggiatura interna ed esterna, rifacimento impianti, presentata il 05/02/1988 con il n. 2451 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

D.I.A. **N. A24**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne di singole unità immobiliari, presentata il 21/01/2005 con il n. 1339 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 106 part. 190 subb 8-9-10

Edilizia libera **N. A/36**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione ordinaria delle grotte, presentata il 12/02/2010.

Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 106 part. 190

Edilizia libera **N. EL/268**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere provvisionali di somma urgenza necessarie per la messa in sicurezza di edificio residenziale - SISMA 2016 (Art. 7, comma 1, lettera B del R.E.C.), presentata il 19/09/2016 con il n. 22132 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 106 part. 190

Edilizia Libera **N. EL/295**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere provvisionali di assoluta urgenza necessarie per la messa in sicurezza di porzione di solaio al P.2 di edificio residenziale - Sisma 2016 (art. 7, comma 1, lettera B del R.E.C.), presentata il 30/09/2016 con il n. 295 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 106 part. 190

SCIA **N. 115/2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ripristino con miglioramento sismico di immobili ad uso abitativo danneggiati dagli eventi sismici del 24 agosto 2016 e successivi (D.L. n. 189/2016 convertito in legge n. 222/2016 s.m.i. - Ord. n. 19/2017 s.m.i. -



Ord. n. 100/2020 s.m.i.), presentata il 12/12/2022 con il n. 115 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 106 part. 190.

ARCHIVIATA

SCIA N. **29/2023** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ripristino con miglioramento o adeguamento sismico di immobili ad uso abitativo gravemente danneggiati dagli eventi sismici del 24 agosto 2016 e succ., presentata il 19/06/2023 con il n. 29 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 106 part. 190.

La pratica è legata al decreto di contributo n. 1038 del 16/02/2024 e successivo decreto di rettifica n. 739 del 10/02/2025. COD. FASC. 490.40.10/2023/USR/8396 - GE.DI.SI/MUDE 1104305300002539832023 INTESTATARIO MASSI GENTILONI SILVERI FRANCESCO. Immobile ubicato nel Comune Tolentino (MC), € 2.032.794,85 CUP H23E24000270008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Programma Straordinario di Ricostruzione vigente, in forza di delibera DECRETO DEL VICE COMMISSARIO PER GLI INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE POST SISMA DEL 24 AGOSTO 2016 n. 4 del 26/04/2022 - O.C.S.R. n. 107/2020, l'immobile ricade in zona CENTRO STORICO - Comparto D "San Catervo" - Isolato D16. Norme tecniche di attuazione ed indici: DISPOSIZIONI PER LA RICOSTRUZIONE IN CENTRO STORICO

2.1 Edifici di alto valore di interesse storico e architettonico – classificazione A.

Rientrano in questa classificazione gli edifici tutelati con specifico decreto di interesse storico-ambientale che costituiscono il patrimonio culturale della città storica, gli edifici di rilevante valore storico ambientale di proprietà di Enti Pubblici o degli Ordini Religiosi di età superiore- ai settant'anni e comunque tutti gli edifici ritenuti di interesse storico-culturale ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004. Fra gli interventi ammessi non è inclusa la demolizione totale in qualunque caso, anche qualora, per gli edifici lesionati dal sisma del 2016, il livello operativo accertato sia L4. In questi casi si applica la specifica normativa di cui al D.P.C.M. 09.02.2011 "Valutazione e riduzione del rischio sismico per il patrimonio culturale", così come previsto dall'art. 7 comma 1 dell'Ordinanza n. 80 del 6 giugno 2019. Gli interventi ammessi sono unicamente quelli autorizzati dalla Soprintendenza competente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.

. Il titolo è riferito solamente al Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 106 part. 190

Piano Particolareggiato delle Aree Storiche vigente, in forza di delibera Adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 404 del 18-12-2024, l'immobile ricade in zona CENTRO STORICO - A2 - Edifici di rilevante valore storico. Norme tecniche di attuazione ed indici:

A2 - Edifici di rilevante valore storico - Art. 7.2.1 - c)

c) A2 - Edifici di rilevante valore storico

Sono gli edifici di rilevante valore storico, architettonico e ambientale non vincolati da specifico decreto.

Fra gli interventi ammessi non è inclusa la demolizione totale in qualunque caso, anche qualora, per gli edifici lesionati dal sisma del 2016, il livello operativo accertato sia L4 per il recupero strutturale; in questi casi si applica la specifica normativa di cui al D.P.C.M. 09.02.2011 "Valutazione e riduzione del rischio sismico per il patrimonio culturale", così come previsto dall'art. 7 comma 1 dell'ordinanza n. 80 del 6 giugno 2019). Resta inteso che, per gli interventi di ricostruzione post sisma 2016 si applicano, in quanto prevalenti, le norme dettate dal PSR.

Nel pieno rispetto delle indicazioni e prescrizioni di cui al presente comma, sono consentite le seguenti tipologie di intervento, come definite, integrate dalle presenti norme al Capitolo II, Art. 5, nonché quelle autorizzate dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Marche:

- manutenzione ordinaria;



- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

Sono ammesse a titolo esemplificativo le operazioni edilizie e tecnologiche e simili riportate nei riquadri campiti in grigio della tabella che segue, specificate dalle sottostanti prescrizioni segnalate con N.B..

In ogni caso non sono mai ammessi interventi di manutenzione di elementi incongrui.

Altresì non sono generalmente ammessi interventi di installazione di apparecchi tecnologici e per le energie rinnovabili, fatti salvi i casi in cui tali impianti insistano su porzioni non visibili dalla pubblica via o da altre visuali, come ad esempio su coperture di accessori e/o gazebi posizionati all'interno di corti private. Potranno essere valutate installazioni misurate e confinate a comparti di edilizia minore e/o di più recente costruzione, previa verifica della compatibilità paesaggistica-visiva dell'intervento rispetto al contesto storico e alla percezione visiva d'insieme, degli impatti con le visuali da piazze e vie pubbliche interne; in tale situazione è consentito presentare richiesta, la quale verrà valutata dagli organismi tecnici del Comune e dalla Commissione nominata dalla Giunta Comunale, il cui parere è sempre vincolante.

A supporto della progettazione la presente revisione del PPAS fornisce anche delle linee guida riportate all'Allegato 4 – Indicazioni progettuali per l'unitarietà del contesto urbano storico – di cui si raccomanda la tenuta in considerazione al fine di preservare l'essenza dell'immagine originale del Centro Storico e la permanenza dei propri caratteri identitari. N.B.1: le operazioni edilizie di cui ai punti 4D sono consentite solo se dimostrato che l'inserimento all'interno dell'edificio comporta interventi invasivi che alterino o compromettano gli elementi di valore storico-architettonico presenti; tali interventi devono comunque garantire un inserimento sapiente di salvaguardia del valore storico-architettonico complessivo.

N.B.2: le operazioni edilizie di cui alla lettera I sono consentite secondo le vigenti normative di settore.

N.B.3: laddove le operazioni edilizie di cui alla lettera J siano ammesse a seguito di richiesta valutata dagli organismi tecnici del Comune e dalla Commissione nominata dalla Giunta Comunale, il cui parere è sempre vincolante, queste non debbono alterare o compromettere gli elementi di pregio presenti e comunque debbono avvenire in modo da garantire un inserimento sapiente di salvaguardia del valore storico-architettonico complessivo. Il loro impiego andrà valutato nel caso specifico privilegiando l'utilizzo di finiture e cromie ricorrenti nella tradizione edilizia locale.

L'intervento di cui al punto 1J lettera a) è realizzabile, previa valutazione da parte dell'Ufficio Tecnico, esclusivamente su pareti intonacate prive di elementi decorativi di rilievo (cornici, marcapiani, davanzali, lesene ecc...), compatibilmente con gli allineamenti esistenti e con la possibilità di occupazione suolo pubblico. Qualora l'intervento sia da realizzare su vie o spazi pubblici, dovrà essere sottoposto anche a parere da parte del Settore Lavori Pubblici per verifica di presenza di eventuali sotto-servizi, del Settore Entrate Patrimonio per l'occupazione permanente di suolo pubblico e della Polizia Locale in merito alla sicurezza stradale.

L'intervento di cui al punto 3J lettera b) è sempre obbligatorio nel caso di sostituzione del generatore di calore.

L'intervento di cui al punto 5J lettera a) non è mai ammesso sulle coperture degli edifici, fatti salvi i casi in cui tali impianti insistano su porzioni non visibili dalla pubblica via o da altre visuali panoramiche, come ad esempio su coperture di gazebi posizionati all'interno di corti private e comunque qualora autorizzato dalla Commissione nominata dalla Giunta Comunale.

L'intervento di cui al punto 7J lettera a) non è mai ammesso in aggetto rispetto al filo dell'edificio se prospiciente sulla pubblica via o su spazio pubblico; su spazi privati di proprietà, questi possono essere applicati anche in aggetto rispetto al filo dell'edificio purché ad una distanza inferiore a m. 0,30 e sempre che non occultino cornici, fregi e/o decori di rilievo. L'intervento di cui al punto 7J lettera b) non è mai ammesso in aggetto rispetto al filo dell'edificio se prospiciente sulla pubblica via o su spazio pubblico; possono essere invece applicati su spazi privati di proprietà, solo qualora l'aggetto rispetto al filo dell'edificio sia inferiore a m. 1,20 e l'estensione planimetrica debordi lateralmente di soli m. 0,30 rispetto alla larghezza della bucatina da schermare.

L'intervento di cui al punto 6J lettera b) è ammesso esclusivamente qualora interno alla sagoma degli edifici.

. Il titolo è riferito solamente al Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 106 part. 190



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: dpr380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile individuato al catasto urbano al fg. 106 part. 190.

Sono in corso i lavori di ristrutturazione. La conformità può essere verificata solo a fine lavori.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto (normativa di riferimento: DPR del 23/03/1998 n. 139)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione DOCFA (frazionamento e fusione)

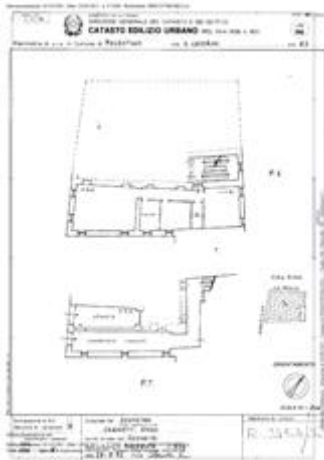
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Diritti pratica catastale: €.140,00
- variazione catastale: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile individuato al catasto urbano al fg. 106 part. 190 subb. 8-9-10



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PPAS - PSR)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TOLENTINO VIA SAN CATERVO 63, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TOLENTINO via San Catervo 63, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **81,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

PREMESSA:

L'immobile oggetto di stima è attualmente soggetto ad interventi di riparazione danni, consolidamento e miglioramento sismico conseguente al danneggiamento in seguito al sisma che ha colpito il centro Italia nel 2016. L'edificio in oggetto ricade nella perimetrazione dei comuni danneggiati dal sisma del 24/08/2016 ("Cratere sismico"). E' stato oggetto di sopralluogo effettuato per la valutazione dell'agibilità con redazione di scheda Aedes (scheda di I livello di rilevamento danno, pronto intervento e agibilità per edifici ordinari nell'emergenza post-sismica) recante esito "E" - "edificio INAGIBILE". Ordinanze di inagibilità: n. 291 del 16/09/2016, n. 422 del 01/11/2016 e n. 549 del 05/11/2016.

L'iter della ricostruzione è in carico all'USR (Ufficio Speciale per la Ricostruzione) delle Marche, che ha riconosciuto, per l'immobile in oggetto, un livello operativo pari a L3 (i livelli operativi, ai sensi del Testo Unico della Ricostruzione Privata, sono determinati sul livello di danno di cui all'Allegato 1; vanno da L0 a L4, in ordine crescente di danno e di contributo). L'edificio ha ottenuto il decreto di contributo n. 1038 del 16 febbraio 2024, per un importo totale di 2.032.794,85 €, con un accollo per i privati di € 23.053,48 €. Il progetto è stato redatto dall'ing. Ruffini Gianfranco, incaricato anche della Direzione Lavori. COD. FASC. 490.40.10/2023/USR/8396, GE.DI.SI/MUDE 1104305300002539832023, CUP H23E24000270008. In data 10/02/2025 è stato rilasciato un Decreto di Rettifica n° 739 e contestualmente è stato autorizzato il SAL 0. In seguito, durante il corso dei lavori, è stata autorizzata una variante, in data 06/09/2025, in cui viene ripresentato un nuovo quadro tecnico economico, a seguito della decisione di eseguire maggiori lavori. Il costo dei nuovi lavori, eccedente il contributo di ricostruzione, è soggetto agli incentivi statali fiscali in quanto l'intervento è conforme ai requisiti e ai massimali specifici di ciascun incentivo (Superbonus 110%).

Dal quadro economico aggiornato si evince che l'importo complessivo dei lavori al netto di IVA ammonta ad € 2.540.594,47, di cui € 1.540.594,70 ammessi a contributo e 999.999,77 in accollo, ma incentivabili con Superbonus 110%. Le spese professionali ammesse a contributo sono pari a 325.773,87 (comprehensive di IVA e Cassa), mentre la somma eccedente, pari a € 253.759,94 (comprehensive di IVA e Cassa), può accedere agli incentivi statali. Ulteriori € 50.752,00 di spese professionali non ammissibili a contributo, rientrano comunque nel Superbonus 110%.



I lavori sono così suddivisi:

- Strutturale Sisma 2016 (parti comuni): € 908.126,79
- Finiture Sisma 2016 (parti comuni): € 632.467,91
- Sismabonus 110% (opere strutturali eccedenti il contributo): € 599.999,91
- Ecobonus 110% (finiture ad uso esclusivo dell singole unità immobiliari): € 399.999,86

L'importo dei lavori in acollo, ma soggetto ad incentivi statali Superbonus 110%, riferito alle singole unità immobiliari, è il seguente (in giallo sono evidenziati gli immobili oggetto di pignoramento). La suddivisione per UI è stata fatta dalla sottoscritta, estrapolando le quantità e gli importi dal Computo Metrico allegato al progetto, a firma dell'ing. Ruffini, dove le spese per ciascuna unità immobiliare risultano ben distinte.

Unità immobiliare 1 (fg. 106 part. 190 sub. 2): € 111.812,63
 Unità immobiliare 2 (fg. 106 part. 190 sub. 8): € 105.914,90
 Unità immobiliare 3 (fg. 106 part. 190 sub. 7): € 58.695,12
 Unità immobiliare 4 (fg. 106 part. 190 sub. 5): € 170.028,79
 Unità immobiliare 5 (fg. 106 part. 190 sub. 9): € 233.313,06
 Unità immobiliare 6 (fg. 106 part. 190 sub. 10- 13): € 114.998,25- 22.235,46
 Unità immobiliare 7 (fg. 106 part. 190 sub. 6): € 183.001,99

TOTALE: € 999.999,77

Ricapitolando: il contributo sisma 2016, rettificato con decreto del 10/02/2025, n. 739, è pari a € 2.043.524,10, con un acollo di € 1.404.511,69, soggetto a Superbonus 110%. Attualmente i lavori risultano in corso (inizio lavori in data 10/02/2025). L'edificio si presenta coperto da ponteggi e teli di protezione. Come riferito anche dal direttore dei lavori, ing. Gianfranco Ruffini, al momento della redazione della presente perizia, sono stati rimossi gli intonaci, i divisori, le pavimentazioni, i controsoffitti e gli impianti e sono in corso i consolidamenti delle murature ed il rifacimento dei solai di piano e di copertura.

Non è stato possibile eseguire il sopralluogo sui luoghi oggetto di pignoramento, in quanto il Direttore dei Lavori, ing. Ruffini, non ha ritenuto opportuno l'ingresso in cantiere della sottoscritta CTU, per motivi di sicurezza.

DESCRIZIONE SOMMARIA

L'appartamento in oggetto si trova in uno stabile di rilevante valore storico, di proprietà della famiglia Massi Gentiloni Silveri, conti e nobili di Filottrano, Cingoli, Macerata e Tolentino, posizionato nel centro storico di Tolentino, che si compone di 7 unità immobiliari e di Beni Comuni Non Censibili. Il corpo di fabbrica si sviluppa su 3 piani fuori terra, ed ha una destinazione d'uso prevalente residenziale. Esso fa parte di un aggregato del centro storico, avente posizione d'angolo. Fu costruito su strutture medioevali facenti parte del complesso monastico di San Catervo. Presenta una corte privata sul retro dell'edificio e un accesso privato sul lato sud-est. La struttura è in muratura portante ed ha una forma irregolare sia in pianta che in altezza. È realizzata in mattoni pieni con tessitura irregolare. I solai d'interpiano e di copertura sono principalmente realizzati con struttura portante in legno e pannelle o con putrelle di acciaio e voltine.

Per quanto riguarda il progetto previsto si riporta di seguito uno stralcio della Relazione Tecnico illustrativa, allegata alla pratica sisma, firmata dal progettista:

"D) Descrizione dell'intervento progettuale:

La scelta progettuale viene condotta in accordo con le Ordinanze n. 19 del 07/04/2017, a seguito di un attento esame dello stato di danneggiamento con l'obiettivo di riparare i danni creati dal sisma ed



eliminare le cause dell'inagibilità onde consentire il riutilizzo dell'immobile. Gli interventi sono stati ulteriormente calibrati per apportare un miglioramento sismico tale da ricondurre la struttura ad un livello di sicurezza maggiore del 60%.

E) Interventi di riparazione degli elementi danneggiati dal sisma e interventi di miglioramento sismico

Di seguito si descrivono i singoli interventi previsti:

- Miglioramento strutturale sulle murature portanti con l'impiego di rete in fibra di basalto.
- Eliminazione dei vuoti nella muratura che costituiscono zone deboli (nicchie, canne fumarie, ecc....) mediante l'inserimento di mattoni pieni. Nella chiusura dei vuoti si avrà la massima cura nell'ammorsare la nuova muratura con quella esistente.
- Sostituzione dei tramezzi interni.
- Realizzazione di nuovi muri con blocchetti in laterizio sismici
- Consolidamento della muratura con cucì e scuci ed inserimento della canna fumaria in acciaio inox.
- Rifacimento degli architravi in acciaio.
- Rifacimento dei solai in legno e tavolato.
- Consolidamento di alcuni solai del secondo livello in cui sono presenti volte affrescate.
- Realizzazione di una nuova copertura in legno e tavolato.
- Inserimento di capriate in acciaio per la realizzazione della nuova copertura.

I suddetti interventi hanno l'obiettivo di riparare i danni causati dal sisma e di conferire, anche se localmente, un maggior grado di sicurezza nei confronti delle azioni sismiche evitando rotture fragili ed aumentando la duttilità della struttura.

F) Interventi finalizzati al ripristino delle finiture connesse all'intervento di miglioramento:

Di seguito si descrivono gli interventi di ripristino delle finiture e degli impianti conseguenti alla realizzazione degli interventi di miglioramento sismico previsti:

- Ripristino degli intonaci.
- Ripristino dei pavimenti: si provvederà al ripristino dei pavimenti in conseguenza degli interventi strutturali.
- Ripristino dei rivestimenti di bagni e cucine: si provvederà al ripristino con materiali della stessa fascia economica.
- Ripristino degli impianti: ripristino dell'impianto elettrico, idrico, termico e del gas.
- Ripristino delle tinteggiature interne: si provvederà al ripristino della tinteggiatura che sarà operata per ogni vano in cui si è proceduto a qualche intervento sulle pareti o sul soffitto.
- Revisione degli infissi al piano terra.
- Installazione di sistemi di protezione per il transito sulla copertura e sistemi di protezione dalla caduta dall'alto.
- Oltre ai suddetti interventi si provvede ad eseguire tutte le opere minori come ripristino di soglie, parapetti, pluviali.

G) Interventi relativi all'efficientamento energetico

Di seguito si descrivono i singoli interventi previsti:

- Sostituzione degli infissi: al fine di adeguare la trasmittanza termica delle chiusure trasparenti ai valori prescritti dalla normativa saranno sostituiti gli infissi preesistenti con prodotti che rispettino tali requisiti di trasmittanza.
- Sostituzione delle caldaie esistenti.
- Isolamento al sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-1, ha un'altezza interna di 3.20 di progetto. Identificazione catastale:

- foglio 106 particella 190 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: via San Catervo, 63, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia (nei passaggi di proprietà per causa di morte) del 09/12/2012. Pubblico ufficiale dott. Conti Carlo. Registrazione volume 9990 n. 20275, registrato in data 09/12/2013 - dichiarazione di successione Voltura 78.1/2014 - pratica MC0001483 in a
- Coerenze: Via San Catervo, via Mestica, via L. Zampeschi



Catastalmente l'edificio individuato con il subalterno 8 ha una planimetria che non corrisponde allo stato di fatto. La stanza affrescata che si affaccia su via San Catervo (nella planimetria catastale appartenente al sub 8) è di fatto collegata con il subalterno 9. Effettivamente le caratteristiche di questo vano sono più simili a quelle del sub 9, piuttosto che al sub 8, sia per altezza che per qualità di finiture, essendo collegata con altre stanze di uguale fattezza (piano nobile del palazzo)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1600 ristrutturato nel 2025.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

superstrada

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente valutazione si trova all'interno di un edificio storico nel centro di Tolentino. Si tratta di un appartamento con una superficie commerciale di circa 87,00 mq, situato al primo piano di un edificio prevalentemente residenziale plurifamiliare, composto da tre piani fuori terra ed un sottotetto non praticabile. L'accesso al palazzo



avviene da via San Catervo, da un corridoio e una scala comune. Il sub 8 comprende, al piano terra, un annesso accessibile da via San Catervo e dal corridoio d'ingresso comune, ma non collegato direttamente con l'appartamento, adibito a "legnaia"/magazzino, di circa 20 mq. utili (28 mq lordi)

Distribuzione interna:

L'appartamento presenta una disposizione interna funzionale, articolata nel seguente modo: dalla scala comune si accede ad un pianerottolo su cui si apre il portone d'ingresso all'appartamento. Dal corridoio principale si accede alla cucina (9,34 mq), ad altre due stanze, di 14 mq e 21,5 mq (che potrebbero essere adibite a soggiorno e a camera matrimoniale) ed ad un piccolo bagno. L'appartamento si presenta abbastanza illuminato: tutte le stanze si affacciano sulla corte privata (particella 204 di proprietà di Massi Gentiloni Silveri Emanuele, stessa proprietà), che non permette un'illuminazione abbondante, ma sufficiente. L'immobile attualmente è in fase di ristrutturazione, non ancora completata. Al momento i lavori riguardano la parte strutturale ed impiantistica, sono quindi del tutto assenti le finiture. Tuttavia dal computo metrico di progetto si evince che saranno montati infissi in legno con adeguata trasmittanza e caratteristiche acustiche, rispondenti ai requisiti richiesti dal Superbonus 110% (superiori alla norma), verrà realizzato il cappotto termico sulle murature interne che confinano con locali non riscaldati, previo consolidamento delle murature portanti con fibra di basalto, e materiali isolanti anche sui solai di copertura e solai intermedi verso i locali non riscaldati. L'appartamento, come descritto negli elaborati di progetto, sarà dotato di riscaldamento a pavimento. L'Attestato di prestazione Energetica potrà essere redatto solo a fine lavori. Tutte le scelte progettuali sono proiettate al miglioramento sismico dell'edificio e all'efficientamento energetico. Dalla relazione tecnica del progettista e dalla valutazione degli elaborati relativi allo stato di fatto e al progetto non si evince una diversa distribuzione degli spazi interni, rispetto allo stato attuale.

Si riscontra nello stato attuale, mantenuta anche nel progetto, una difformità nella consistenza del subalterno in oggetto. Infatti, la suddivisione dei tre subalterni oggetto di pignoramento (sub. 8, sub. 9, sub.10), risulta nello stato di fatto difforme dalle planimetrie catastali. Alcuni vani del sub 8 sono stati annessi al sub 9 e alcuni del sub 9 sono stati uniti al sub 10, attraverso l'apertura/chiusura di alcune aperture preesistenti. Le tre unità immobiliari, così come individuate sui disegni allegati al progetto, non corrispondono alle planimetrie catastali. Effettivamente sembra essere più giusto annettere la stanza del sub 8 che prospetta sul fronte principale (soggiorno) all'appartamento individuato con il sub 9: essa si presenta come naturale prosecuzione di una serie di stanze aventi stesse caratteristiche strutturali e stilistiche/decorative. Tutte hanno la stessa altezza, che conferisce agli ambienti un senso di ampiezza e luminosità. I soffitti sono decorati in modo identico, con motivi artistici che richiamano lo stile dell'epoca di costruzione e danno agli spazi un certo carattere di prestigio. Come si evince dalle foto realizzate prima dell'inizio dei lavori, i restanti vani del sub 8 sono del tutto differenti per altezza e per tipologia. Si ritiene quindi coerente che le 3 stanze al piano primo, che si affacciano su via San Catervo facciano parte di uno stesso appartamento, che risulta in questo modo di maggior pregio (subalterno 9). Sarà necessario eseguire un'operazione di fusione/frazionamento catastale per rendere gli appartamenti conformi al progetto. Essendo l'immobile oggetto di lavori di ristrutturazione, si rimanda alla fine dei lavori le opportune variazioni catastali, tramite la procedura DOCSA, contestualmente alla richiesta di nuova agibilità.







Foto 81



Foto 83



Foto 82



Foto 84

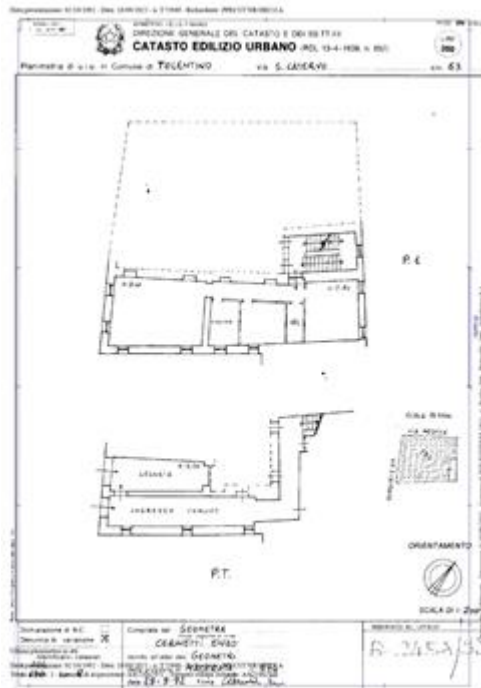
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	81,00	x	100 %	=	81,00
Totale:	81,00				81,00





ACCESSORI:

cantina, composto da cantina, identificato con il numero 01.

Identificazione catastale:

- foglio 106 particella 190 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: via San Catervo, 63 - Tolentino, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia (nei passaggi causa morte) del 09/12/2012. Pubblico ufficiale Vonti sede di Tolentino - UU sede di Macerata (Mc) Registrazione volume 9990 n. 20275 Dichiarazione di Successione voltura n. 78.1/2014. Pratica n. MC0001483 in atti dal 09/01/2014 pertinenza dell'appartamento posto al piano 1

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	28,00	x	25 %	=	7,00
Totale:	28,00				7,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 21/01/2026

Fonte di informazione: Agenzia del Territorio - GEOPOI

Descrizione: zona residenziale - Anno 2025 - Semestre 1 Provincia: MACERATA Comune: TOLENTINO Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO DELIMITATO DAI VIALI MURAT, BATTISTI, XXX GIUGNO, DEI CAPPUCCINI, FILZI - Codice zona: B1 Microzona: 1 Tipologia pre

Indirizzo: via San Catervo - Tolentino

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.450,00 pari a 1.450,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/11/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 74/2015

Descrizione: Diritti di piena proprietà per 1/1 su appartamento della superficie commerciale di mq. 84,44, 1

Indirizzo: Via San Catervo, 42 Tolentino, MC

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.500,00 pari a 589,29 Euro/mq

Valore Ctu: 99.989,15 pari a: 1.190,35 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 63.993,00 pari a: 761,82 Euro/mq

Distanza: 11.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/05/2025

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 146/2023

Descrizione: Diritti pari alla piena proprietà su appartamento a TOLENTINO Via San Catervo 39, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di 86,00 mq., , 1

Indirizzo: Via San Catervo, 39 Tolentino, MC

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo: 71.120,00 pari a 826,98 Euro/mq



Valore Ctu: 89.484,00 pari a: 1.040,51 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 89.484,00 pari a: 1.040,51 Euro/mq
Distanza: 14.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 03/11/2025
Fonte di informazione: Idealista - IAD immobiliare
Descrizione: Appartamento su palazzo storico composto da 3 locali: zona living con cucina a vista, due camere e 2 bagni
Indirizzo: Via San Catervo, 46 - Tolentino (Mc)
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie: 7
Prezzo: 125.000,00 pari a 1.436,78 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/11/2025
Fonte di informazione: agenzia immobiliare IAD Italia - Immobiliare.it
Descrizione: Terratetto unifamiliare - 5 locali, 2 bagni, 1 terrazzo, 1 cantina. Senza ascensore
Indirizzo: via San Catervo, 25
Superfici principali e secondarie: 104
Superfici accessorie: 14
Prezzo: 135.000,00 pari a 1.144,07 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/11/2025
Fonte di informazione: Immobiliare Tempocasa - Idealista
Descrizione: Bilocale in centro storico
Indirizzo: Via Lucatelli
Superfici principali e secondarie: 50
Superfici accessorie:
Prezzo: 57.000,00 pari a 1.140,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 22/01/2026
Fonte di informazione: Borsino immobiliare
Descrizione: Abitazioni in stabili di prima fascia
Indirizzo: Via San Catervo, 63 - Tolentino
Superfici principali e secondarie: 1



Superfici accessorie:

Prezzo: 1.161,00 pari a 1.161,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del valore di mercato più probabile dell'immobile, si stabilisce di adottare un criterio di stima per VALORE DI MERCATO DEL BENE ALLO STATO DI LAVORI ULTIMATI, basandosi sulla superficie commerciale calcolata dagli elaborati grafici, visto che non è stato possibile accedere ai luoghi, in quanto il Direttore dei Lavori non ha ritenuto opportuno acconsentire al sopralluogo richiesto dalla sottoscritta. La superficie commerciale dell'unità immobiliare è data dalla somma delle seguenti superfici: superficie reale dell'immobile, comprensiva dei muri interni ed esterni, superfici delle pertinenze ponderata con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce. La superficie ragguagliata dell'immobile è pari a 81 mq a cui si va ad aggiungere la superficie del locale accessorio al piano terra a destinazione d'uso "cantina", con una superficie reale di 28 mq che, considerando un'incidenza del 25%, diviene, ragguagliata, pari a 7,00 mq. Le informazioni utilizzate provengono dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), oltre che dai portali immobiliari e annunci di vendita pubblicati da diverse agenzie operanti nella medesima area territoriale (gli annunci immobiliari si riferiscono tutti ad appartamenti situati a Tolentino in centro storico e in particolare in via San Catervo, con analoghe caratteristiche). L'immobile viene valutato come se i lavori fossero ultimati e quindi in condizioni di manutenzione "ottima" e situati nella stessa zona. L'AdE propone valori che vanno da 1.450,00 € a 2.150,00 €. Nelle valutazioni del Borsino Immobiliare, si è preso come riferimento i valori di immobili di fascia superiore alla media della zona di riferimento, con tipologia "Abitazioni in stabili di 1° fascia". I valori del Borsino immobiliari sono compresi tra 940,00€ e 1382,00€/mq. Per quanto riguarda gli immobili di riferimento tratti dalle agenzie immobiliari, si è proceduto dapprima ad effettuare la media dei valori al mq degli immobili presi in esame, rivalutandola e/o rimodulandola per il caso specifico, applicando una maggiorazione o una riduzione a seconda delle caratteristiche dell'immobile in oggetto rispetto all'edificio di confronto. Facendo la media del prezzo rimodulato dei 3 immobili presi come riferimento si ottiene: $1.433,49€ + 1.487,29€ + 1.368,00€ = 4.288,77€ / 3 = 1.429,59€ / mq$.

Considerando una serie di elementi, quali l'epoca di costruzione (trattasi di un edificio di rilevante valore storico), la posizione centrale nel contesto urbano, le finiture interne come da progetto, ma allo stesso tempo la non conclusione dei lavori, si ritiene opportuno attribuire un valore unitario di 1.430,00€/mq, da applicare alla superficie commerciale precedentemente definita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	81,00	x	1.430,00	=	115.830,00
Valore superficie accessori:	7,00	x	1.430,00	=	10.010,00
					125.840,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
Riduzione del valore del 10% per tenere conto del fatto che i lavori non sono terminati e potrebbero sopraggiungere problemi inaspettati ad ostacolare l'ottenimento del contributo sisma o del Superbonus 110%.	-12.584,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 113.256,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 113.256,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si procederà con il metodo del confronto di mercato, che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili non si è potuta svolgere sui luoghi, in quanto il Direttore dei Lavori non ha permesso l'accesso in cantiere. Le misure sono state prese dagli elaborati grafici allegati alla pratica presentata all'Ufficio Speciale per la Ricostruzione Marche. Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani accessori comunicanti o non comunicanti (cantine, terrazze, ecc) considerati secondo un opportuno coefficiente di ragguaglio (DPR 138/98).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Tolentino (Mc), agenzie: on line, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	appartamento	81,00	7,00	113.256,00	113.256,00
				113.256,00 €	113.256,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le quote non sono divisibili.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.140,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 112.116,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 112.116,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TOLENTINO via San Catervo 63, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **192,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

PREMESSA:

L'immobile oggetto di stima è attualmente soggetto ad interventi di riparazione danni, consolidamento e miglioramento sismico conseguente al danneggiamento in seguito al sisma che ha colpito il centro Italia nel 2016. L'edificio in oggetto ricade nella perimetrazione dei comuni danneggiati dal sisma del 24/08/2016 ("Cratere sismico"). E' stato oggetto di sopralluogo effettuato per la valutazione dell'agibilità con redazione di scheda Aedes (scheda di I livello di rilevamento danno, pronto intervento e agibilità per edifici ordinari nell'emergenza post-sismica) recante esito "E" - "edificio INAGIBILE". Ordinanze di inagibilità: n. 291 del 16/09/2016, n. 422 del 01/11/2016 e n. 549 del 05/11/2016.

L'iter della ricostruzione è in carico all'USR (Ufficio Speciale per la Ricostruzione) delle Marche, che ha riconosciuto, per l'immobile in oggetto, un livello operativo pari a L3 (i livelli operativi, ai sensi del Testo Unico della Ricostruzione Privata, sono determinati sul livello di danno di cui all'Allegato 1; vanno da L0 a L4, in ordine crescente di danno e di contributo). L'edificio ha ottenuto il decreto di contributo n. 1038 del 16 febbraio 2024, per un importo totale di 2.032.794,85 €, con un accollo per i privati di € 23.053,48 €. Il progetto è stato redatto dall'ing. Ruffini Gianfranco, incaricato anche della Direzione Lavori. COD. FASC. 490.40.10/2023/USR/8396, GE.DI.SI/MUDE 1104305300002539832023, CUP H23E24000270008. In data 10/02/2025 è stato rilasciato un Decreto di Rettifica n° 739 e contestualmente è stato autorizzato il SAL 0. In seguito, durante il corso dei lavori, è stata autorizzata una variante, in data 06/09/2025, in cui viene ripresentato un nuovo quadro tecnico economico, a seguito della decisione di eseguire maggiori lavori. Il costo dei nuovi lavori, eccedente il contributo di ricostruzione, è soggetto agli incentivi statali fiscali in quanto l'intervento è conforme ai requisiti e ai massimali specifici di ciascun incentivo (Superbonus 110%). Dal quadro economico aggiornato si evince che l'importo complessivo dei lavori al netto di IVA ammonta ad € 2.540.594,47, di cui € 1.540.594,70, ammessi a contributo e 999.999,77 in acollo, ma incentivabili con Superbonus 110%. Le spese professionali ammesse a contributo sono pari a 325.773,87 (comprensive di IVA e Cassa), mentre la somma eccedente, pari a € 253.759,94 (comprensive di IVA e Cassa), può accedere agli incentivi statali. Ulteriori € 50.752,00 di spese professionali non ammissibili a contributo, rientrano comunque nel Superbonus 110%.

I lavori sono così suddivisi:

Strutturale Sisma 2016 (parti comuni): € 908.126,79

Finiture Sisma 2016 (parti comuni): € 632.467,91

Sismabonus 110% (opere strutturali eccedenti il contributo): € 599.999,91

Ecobonus 110% (finiture ad uso esclusivo dell singole unità immobiliari): € 399.999,86

L'importo dei lavori in acollo, ma soggetto ad incentivi statali Superbonus 110%, riferito alle singole unità immobiliari, è il seguente (in giallo sono evidenziati gli immobili oggetto di pignoramento). La suddivisione per UI è stata fatta dalla sottoscritta, estrapolando le quantità e gli importi dal Computo Metrico allegato al progetto, a firma dell'ing. Ruffini, dove le spese per ciascuna unità immobiliare risultano ben distinte.

I lavori sono così suddivisi:



- Strutturale Sisma 2016 (parti comuni): € 908.126,79
- Finiture Sisma 2016 (parti comuni): € 632.467,91
- Sismabonus 110% (opere strutturali eccedenti il contributo): € 599.999,91
- Ecobonus 110% (finiture ad uso esclusivo dell singole unità immobiliari): € 399.999,86

L'importo dei lavori in acollo, ma soggetto ad incentivi statali Superbonus 110%, riferito alle singole unità immobiliari è il seguente (in giallo sono evidenziati gli immobili oggetto di pignoramento)

Unità immobiliare 1 (fg. 106 part. 190 sub. 2): € 111.812,63
 Unità immobiliare 2 (fg. 106 part. 190 sub. 8): € 105.914,90
 Unità immobiliare 3 (fg. 106 part. 190 sub. 7): € 58.695,12
 Unità immobiliare 4 (fg. 106 part. 190 sub. 5): € 170.028,79
 Unità immobiliare 5 (fg. 106 part. 190 sub. 9): € 233.313,06
 Unità immobiliare 6 (fg. 106 part. 190 sub. 10-13): € 114.998,25- 22.235,46
 Unità immobiliare 7 (fg. 106 part. 190 sub. 6): € 183.001,99

TOTALE: € 999.999,77

Ricapitolando: il contributo sisma 2016, rettificato con decreto del 10/02/2025, n. 739, è pari a € 2.043.524,10, con un acollo di € 1.404.511,69, soggetto a Superbonus 110%.

Attualmente i lavori risultano in corso (inizio lavori 10/02/2025). L'edificio si presenta coperto da ponteggi e teli di protezione. Come riferito anche dal direttore dei lavori, ing. Gianfranco Ruffini, al momento della redazione della presente perizia, sono stati rimossi gli intonaci, i divisori, le pavimentazioni, i controsoffitti e gli impianti e sono in corso i consolidamenti delle murature ed il rifacimento dei solai di piano e di copertura.

Non è stato possibile eseguire il sopralluogo sui luoghi oggetto di pignoramento, in quanto il Direttore dei Lavori, ing. Ruffini, non ha ritenuto opportuno l'ingresso in cantiere della sottoscritta CTU, per motivi di sicurezza.

DESCRIZIONE SOMMARIA

L'appartamento in oggetto si trova in uno stabile di rilevante valore storico, di proprietà della famiglia Massi Gentiloni Silveri, conti e nobili di Filottrano, Cingoli, Macerata e Tolentino, posizionato nel centro storico di Tolentino, che si compone di 7 unità immobiliari e di Beni Comuni Non Censibili. Il corpo di fabbrica si sviluppa su 3 piani fuori terra, ed ha una destinazione d'uso prevalente residenziale. Esso fa parte di un aggregato del centro storico, avente posizione d'angolo. Fu costruito su strutture medioevali facenti parte del complesso monastico di San Catervo. Presenta una corte privata sul retro dell'edificio e un accesso privato sul lato sud-est. La struttura è in muratura portante ed ha una forma irregolare sia in pianta che in altezza. È realizzata in mattoni pieni con tessitura irregolare. I solai d'interpiano e di copertura sono principalmente realizzati con struttura portante in legno e pannelle o con putrelle di acciaio e voltine.

Per quanto riguarda il progetto previsto si riporta di seguito uno stralcio della Relazione Tecnico illustrativa, allegata alla pratica sisma, firmata dal progettista:

"D) Descrizione dell'intervento progettuale:

La scelta progettuale viene condotta in accordo con le Ordinanze n. 19 del 07/04/2017, a seguito di un attento esame dello stato di danneggiamento con l'obiettivo di riparare i danni creati dal sisma ed eliminare le cause dell'inagibilità onde consentire il riutilizzo dell'immobile.

Gli interventi sono stati ulteriormente calibrati per apportare un miglioramento sismico tale da ricondurre la struttura ad un livello di sicurezza maggiore del 60%.

E) Interventi di riparazione degli elementi danneggiati dal sisma e interventi di miglioramento



sismico

Di seguito si descrivono i singoli interventi previsti:

- Miglioramento strutturale sulle murature portanti con l'impiego di rete in fibra di basalto.
 - Eliminazione dei vuoti nella muratura che costituiscono zone deboli (nicchie, canne fumarie, ecc....) mediante l'inserimento di mattoni pieni. Nella chiusura dei vuoti si avrà la massima cura nell'ammorsare la nuova muratura con quella esistente.
 - Sostituzione dei tramezzi interni
 - Realizzazione di nuovi muri con blocchetti in laterizio sismici
 - Consolidamento della muratura con cucì e scuci ed inserimento della canna fumaria in acciaio inox.
 - Rifacimento degli architravi in acciaio.
 - Rifacimento dei solai in legno e tavolato.
 - Consolidamento di alcuni solai del secondo livello in cui sono presenti volte affrescate.
 - Realizzazione di una nuova copertura in legno e tavolato.
 - Inserimento di capriate in acciaio per la realizzazione della nuova copertura.
- I suddetti interventi hanno l'obiettivo di riparare i danni causati dal sisma e di conferire, anche se localmente, un maggior grado di sicurezza nei confronti delle azioni sismiche evitando rotture fragili ed aumentando la duttilità della struttura.

F) Interventi finalizzati al ripristino delle finiture connesse all'intervento di miglioramento:

Di seguito si descrivono gli interventi di ripristino delle finiture e degli impianti conseguenti alla realizzazione degli interventi di miglioramento sismico previsti:

- Ripristino degli intonaci.
- Ripristino dei pavimenti: si provvederà al ripristino dei pavimenti in conseguenza degli interventi strutturali.
- Ripristino dei rivestimenti di bagni e cucine: si provvederà al ripristino con materiali della stessa fascia economica.
- Ripristino degli impianti: ripristino dell'impianto elettrico, idrico, termico e del gas.
- Ripristino delle tinteggiature interne: si provvederà al ripristino della tinteggiatura che sarà operata per ogni vano in cui si è proceduto a qualche intervento sulle pareti o sul soffitto.
- Revisione degli infissi al piano terra.
- Installazione di sistemi di protezione per il transito sulla copertura e sistemi di protezione dalla caduta dall'alto.
- Oltre ai suddetti interventi si provvede ad eseguire tutte le opere minori come ripristino di soglie, parapetti, pluviali.

G) Interventi relativi all'efficientamento energetico

Di seguito si descrivono i singoli interventi previsti:

- Sostituzione degli infissi: al fine di adeguare la trasmittanza termica delle chiusure trasparenti ai valori prescritti dalla normativa saranno sostituiti gli infissi preesistenti con prodotti che rispettino tali requisiti di trasmittanza.
- Sostituzione delle caldaie esistenti.
- Isolamento al sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-1, ha un'altezza interna di 3.50-4.00. Identificazione catastale:

- foglio 106 particella 190 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: via San Catervo, 63, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia (nei passaggi di proprietà per causa di morte) del 09/12/2012. Pubblico ufficiale dott. Conti Carlo. Registrazione volume 9990 n. 20275, registrato in data 09/12/2013 - dichiarazione di successione Voltura 78.1/2014 - pratica MC0001483 in a

Coerenze: Via San Catervo, via Mestica, via L. Zampeschi

Catastalmente l'edificio individuato con il subalterno 9 ha una planimetria che non corrisponde allo stato di fatto. La stanza affrescata che si affaccia su via San Catervo appartenente al sub. 8, in realtà è collegata al sub 9, da una porta, preesistente. Effettivamente



le caratteristiche di questo vano sono più simili a quelle del sub 9, piuttosto che al sub 8, sia per altezza che per qualità di finiture, essendo collegata con altre stanze di uguale fattezze (piano nobile del palazzo). Due vani sul fronte nord, che si affacciano su via Mestica, sono invece accorpati al sub 10 nello stato di fatto, in maniera difforme alla planimetria catastale del sub. 9.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1600 ristrutturato nel 2025.

A.1 cantina, composto da cantina, identificato con il numero 01.

Identificazione catastale:

- foglio 106 particella 190 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: via San Catervo, 63 - Tolentino, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia (nei passaggi causa morte) del 09/12/2012. Pubblico ufficiale Vonti sede di Tolentino - UU sede di Macerata (Mc) Registrazione volume 9990 n. 20275 Dichiarazione di Successione voltura n. 78.1/2014. Pratica n. MC0001483 in atti dal 09/01/2014 pertinenza dell'appartamento posto al piano 1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	192,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 277.162,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 277.162,50
Data di conclusione della relazione:	20/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile attualmente è oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia. L'immobile era stato dichiarato inagibile con 3 ordinanze del Sindaco n° 291 del 16/09/2016, n° 422 del 01/11/2016, n° 549 del 05/11/2016. I lavori sono iniziati in data 10/02/2025 e devono essere conclusi entro due anni, secondo quanto stabilito dalla normativa, salvo richiesta di proroghe.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 21/03/2005 a firma di Notaio Conti Carlo ai nn. 69009/15023 di repertorio, registrata il 30/03/2005 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 4357/1038, iscritta il 30/03/2005 a Uffici di pubblicità immobiliare di Macerata ai nn. 4357/1038, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 300000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili individuati al catasto Fabbricati al Fg. 106, part. 190, subb. 8-9-10 siti nel comune di Tolentino (MC).

Comunicazione n. 2289 del 11/10/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/09/2010. Cancellazione totale eseguita in data 22/10/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/09/2010 a firma di Notaio Conti Carlo ai nn. 78697/19326 di repertorio, registrata il 20/09/2010 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 13601/2990, iscritta il 20/09/2010 a Uffici di pubblicità immobiliare di Macerata ai nn. 13601/2990, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 600000.

Importo capitale: 300000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili individuati al catasto Fabbricati al Fg. 106, part. 190, subb. 8-9-10 siti nel comune di Tolentino (MC)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 16/04/2025 a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Macerata ai nn. 1262 di repertorio, registrata il 16/05/2025 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 7493/5620, trascritta il 16/05/2025 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 7493/5620, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a Immobili individuati al catasto Fabbricati al Fg. 106, part. 190, subb. 8-9-10 del comune di Tolentino (MC)

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Passaggio di proprietà causa morte (dal 09/12/2012), con atto stipulato il 09/12/2013 a firma di Pubblico Ufficiale di Macerata ai nn. 20275/9990/13 di repertorio, registrato il 15/01/2014 a Agenzia delle Entrate ai nn. 403/318, trascritto il 15/01/2014 a Agenzia delle Entrate ai nn. 403/318.

Il titolo è riferito solamente a Immobili distinti al catasto fabbricati al foglio 106 part. 190 subb. 8-9-10.

Data di morte 09/12/2012 con successione testamentaria. Eredita' devoluta per testamento al figlio Emanuele registrato c/o l'agenzia delle Entrate di Tolentino il 18/01/2013 (pubb. Uff. notaio Carlo Conti) al n. 149 It - dichiarazione aggiuntiva eredi entrambi i figli Francesco ed Emanuele. - Certificato di Denunciata Successione. Trascrizione del 15/10/2014 - R.P. 318- R.G. 403. Pubbl. Uff. Macerata Rep. 20275/9990 del 09/12/2013. - Accettazione tacita di eredità. Trascrizione del 30/05/2014 - R.P. 4634 - R.G. 6063. Pubblico Ufficiale Cerreto Alessandra. Rep. 36447/15437 del 19/05/2014

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 09/12/2012).

Bene di proprietà della famiglia Massi Gentiloni Silveri, ricevuto in eredità

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **21/A**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria - ripasso del manto di copertura, riparazione cornicione, tinteggiatura interna ed esterna, rifacimento impianti, presentata il 05/02/1988 con il n. 2451 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

D.I.A. N. **A24**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne di singole unità immobiliari, presentata il 21/01/2005 con il n. 1339 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 106 part. 190 subb 8-9-10

Edilizia libera N. **A/36**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione ordinaria delle grotte, presentata il 12/02/2010.

Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 106 part. 190

Edilizia libera N. **EL/268**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere provvisionali di somma urgenza necessarie per la messa in sicurezza di edificio residenziale - SISMA 2016 (Art. 7, comma 1, lettera B del R.E.C.), presentata il 19/09/2016 con il n. 22132 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 106 part. 190

Edilizia Libera N. **EL/295**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere provvisionali di assoluta urgenza necessarie per la messa in sicurezza di porzione di solaio al P.2 di



edificio residenziale - Sisma 2016 (art. 7, comma 1, lettera B del R.E.C.), presentata il 30/09/2016 con il n. 295 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 106 part. 190

SCIA N. **115/2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ripristino con miglioramento sismico di immobili ad uso abitativo danneggiati dagli eventi sismici del 24 agosto 2016 e successivi (D.L. n. 189/2016 convertito in legge n. 222/2016 s.m.i. - Ord. n. 19/2017 s.m.i. - Ord. n. 100/2020 s.m.i.), presentata il 12/12/2022 con il n. 115 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 106 part. 190.

ARCHIVIATA

SCIA N. **29/2023** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ripristino con miglioramento o adeguamento sismico di immobili ad uso abitativo gravemente danneggiati dagli eventi sismici del 24 agosto 2016 e succ., presentata il 19/06/2023 con il n. 29 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 106 part. 190.

La pratica è legata al decreto di contributo n. 1038 del 16/02/2024 e successivo decreto di rettifica n. 739 del 10/02/2025. COD. FASC. 490.40.10/2023/USR/8396 - GE.DI.SI/MUDE 1104305300002539832023 INTESTATARIO MASSI GENTILONI SILVERI FRANCESCO. Immobile ubicato nel Comune Tolentino (MC), € 2.032.794,85 CUP H23E24000270008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Particolareggiato delle Aree Storiche vigente, in forza di delibera Adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 404 del 18-12-2024, l'immobile ricade in zona CENTRO STORICO - A2 - Edifici di rilevante valore storico. Norme tecniche di attuazione ed indici:

A2 - Edifici di rilevante valore storico - Art. 7.2.1 - c)

c) A2 - Edifici di rilevante valore storico

Sono gli edifici di rilevante valore storico, architettonico e ambientale non vincolati da specifico decreto. Fra gli interventi ammessi non è inclusa la demolizione totale in qualunque caso, anche qualora, per gli edifici lesionati dal sisma del 2016, il livello operativo accertato sia L4 per il recupero strutturale; in questi casi si applica la specifica normativa di cui al D.P.C.M. 09.02.2011 "Valutazione e riduzione del rischio sismico per il patrimonio culturale", così come previsto dall'art. 7 comma 1 dell'ordinanza n. 80 del 6 giugno 2019). Resta inteso che, per gli interventi di ricostruzione post sisma 2016 si applicano, in quanto prevalenti, le norme dettate dal PSR.

Nel pieno rispetto delle indicazioni e prescrizioni di cui al presente comma, sono consentite le seguenti tipologie di intervento, come definite, integrate dalle presenti norme al Capitolo II, Art. 5, nonché quelle autorizzate dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Marche:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

Sono ammesse a titolo esemplificativo le operazioni edilizie e tecnologiche e simili riportate nei riquadri campiti in grigio della tabella che segue, specificate dalle sottostanti prescrizioni segnalate con N.B..

In ogni caso non sono mai ammessi interventi di manutenzione di elementi incongrui.

Altresì non sono generalmente ammessi interventi di installazione di apparecchi tecnologici e per le energie rinnovabili, fatti salvi i casi in cui tali impianti insistano su porzioni non visibili dalla pubblica via o da altre visuali, come ad esempio su coperture di accessori e/o gazebi posizionati all'interno di corti private. Potranno essere valutate installazioni misurate e confinate a comparti di edilizia minore e/o di più recente costruzione, previa verifica della compatibilità paesaggistica-visiva dell'intervento rispetto al contesto storico e alla percezione visiva d'insieme, degli impatti con le visuali da piazze e vie pubbliche interne; in tale situazione è consentito presentare richiesta, la quale verrà valutata dagli organismi tecnici del Comune e dalla Commissione nominata dalla Giunta



Comunale, il cui parere è sempre vincolante.

A supporto della progettazione la presente revisione del PPAS fornisce anche delle linee guida riportate all'Allegato 4 –Indicazioni progettuali per l'unitarietà del contesto urbano storico – di cui si raccomanda la tenuta in considerazione al fine di preservare l'essenza dell'immagine originale del Centro Storico e la permanenza dei propri caratteri identitari. N.B.1: le operazioni edilizie di cui ai punti 4D sono consentite solo se dimostrato che l'inserimento all'interno dell'edificio comporta interventi invasivi che alterino o compromettano gli elementi di valore storico-architettonico presenti; tali interventi devono comunque garantire un inserimento sapiente di salvaguardia del valore storico-architettonico complessivo.

N.B.2: le operazioni edilizie di cui alla lettera I sono consentite secondo le vigenti normative di settore.

N.B.3: laddove le operazioni edilizie di cui alla lettera J siano ammesse a seguito di richiesta valutata dagli organismi tecnici del Comune e dalla Commissione nominata dalla Giunta Comunale, il cui parere è sempre vincolante, queste non debbono alterare o compromettere gli elementi di pregio presenti e comunque debbono avvenire in modo da garantire un inserimento sapiente di salvaguardia del valore storico-architettonico complessivo. Il loro impiego andrà valutato nel caso specifico privilegiando l'utilizzo di finiture e cromie ricorrenti nella tradizione edilizia locale.

L'intervento di cui al punto 1J lettera a) è realizzabile, previa valutazione da parte dell'Ufficio Tecnico, esclusivamente su pareti intonacate prive di elementi decorativi di rilievo (cornici, marcapiani, davanzali, lesene ecc...), compatibilmente con gli allineamenti esistenti e con la possibilità di occupazione suolo pubblico. Qualora l'intervento sia da realizzare su vie o spazi pubblici, dovrà essere sottoposto anche a parere da parte del Settore Lavori Pubblici per verifica di presenza di eventuali sotto-servizi, del Settore Entrate Patrimonio per l'occupazione permanente di suolo pubblico e della Polizia Locale in merito alla sicurezza stradale.

L'intervento di cui al punto 3J lettera b) è sempre obbligatorio nel caso di sostituzione del generatore di calore.

L'intervento di cui al punto 5J lettera a) non è mai ammesso sulle coperture degli edifici, fatti salvi i casi in cui tali impianti insistano su porzioni non visibili dalla pubblica via o da altre visuali panoramiche, come ad esempio su coperture di gazebo posizionati all'interno di corti private e comunque qualora autorizzato dalla Commissione nominata dalla Giunta Comunale.

L'intervento di cui al punto 7J lettera a) non è mai ammesso in aggetto rispetto al filo dell'edificio se prospiciente sulla pubblica via o su spazio pubblico; su spazi privati di proprietà, questi possono essere applicati anche in aggetto rispetto al filo dell'edificio purché ad una distanza inferiore a m. 0,30 e sempre che non occultino cornici, fregi e/o decori di rilievo. L'intervento di cui al punto 7J lettera b) non è mai ammesso in aggetto rispetto al filo dell'edificio se prospiciente sulla pubblica via o su spazio pubblico; possono essere invece applicati su spazi privati di proprietà, solo qualora l'aggetto rispetto al filo dell'edificio sia inferiore a m. 1,20 e l'estensione planimetrica debordi lateralmente di soli m. 0,30 rispetto alla larghezza della bucatina da schermare.

L'intervento di cui al punto 6J lettera b) è ammesso esclusivamente qualora interno alla sagoma degli edifici.

. Il titolo è riferito solamente al Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 106 part. 190

Programma Straordinario di Ricostruzione vigente, in forza di delibera DECRETO DEL VICE COMMISSARIO PER GLI INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE POST SISMA DEL 24 AGOSTO 2016 n. 4 del 26/04/2022 - O.C.S.R. n. 107/2020, l'immobile ricade in zona CENTRO STORICO - Comparto D "San Catervo" - Isolato D16. Norme tecniche di attuazione ed indici: **DISPOSIZIONI PER LA RICOSTRUZIONE IN CENTRO STORICO**

2.1 Edifici di alto valore di interesse storico e architettonico – classificazione A

Rientrano in questa classificazione gli edifici tutelati con specifico decreto di interesse storico-ambientale che costituiscono il patrimonio culturale della città storica, gli edifici di rilevante valore storico ambientale di proprietà di Enti Pubblici o degli Ordini Religiosi di età superiore ai settant'anni e comunque tutti gli edifici ritenuti di interesse storico-culturale ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004.

Fra gli interventi ammessi non è inclusa la demolizione totale in qualunque caso, anche qualora, per gli edifici lesionati dal sisma del 2016, il livello operativo accertato sia L4. In questi casi si applica la



specificativa normativa di cui al D.P.C.M. 09.02.2011 “Valutazione e riduzione del rischio sismico per il patrimonio culturale”, così come previsto dall’art. 7 comma 1 dell’Ordinanza n. 80 del 6 giugno 2019. Gli interventi ammessi sono unicamente quelli autorizzati dalla Soprintendenza competente ai sensi dell’art. 21 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.

. Il titolo è riferito solamente al Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 106 part. 190

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: dpr380/01)

L’immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile individuato al catasto urbano al fg. 106 part. 190.

Sono in corso i lavori di ristrutturazione. La conformità può essere verificata solo a fine lavori.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto (normativa di riferimento: DPR del 23/03/1998 n. 139)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione DOCFA (frazionamento e fusione)

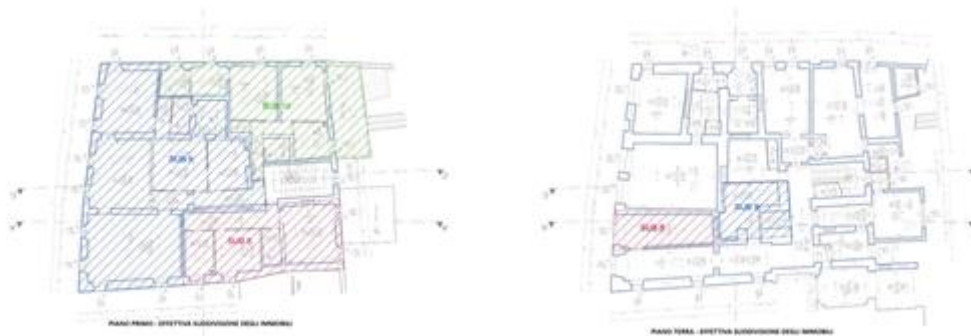
L’immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

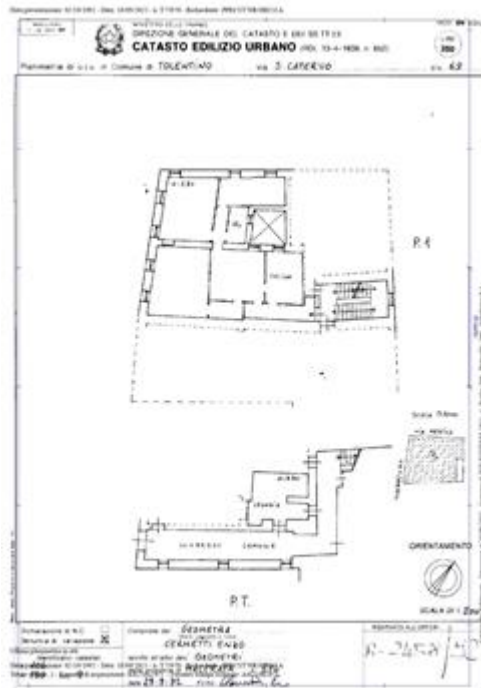
Costi di regolarizzazione:

- Diritti pratica catastale: €140,00
- variazione catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile individuato al catasto urbano al fg. 106 part. 190 subb. 8-9-10





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PPAS - PSR)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TOLENTINO VIA SAN CATERVO 63, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TOLENTINO via San Catervo 63, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **192,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

PREMESSA:

L'immobile oggetto di stima è attualmente soggetto ad interventi di riparazione danni, consolidamento e miglioramento sismico conseguente al danneggiamento in seguito al sisma che ha colpito il centro Italia nel 2016. L'edificio in oggetto ricade nella perimetrazione dei comuni danneggiati dal sisma del 24/08/2016 ("Cratere sismico"). E' stato oggetto di sopralluogo effettuato per la valutazione dell'agibilità con redazione di scheda Aedes (scheda di I livello di rilevamento danno, pronto intervento e agibilità per edifici ordinari nell'emergenza post-sismica) recante esito "E" - "edificio INAGIBILE". Ordinanze di inagibilità: n. 291 del 16/09/2016, n. 422 del 01/11/2016 e n.



549 del 05/11/2016.

L'iter della ricostruzione è in carico all'USR (Ufficio Speciale per la Ricostruzione) delle Marche, che ha riconosciuto, per l'immobile in oggetto, un livello operativo pari a L3 (i livelli operativi, ai sensi del Testo Unico della Ricostruzione Privata, sono determinati sul livello di danno di cui all'Allegato 1; vanno da L0 a L4, in ordine crescente di danno e di contributo). L'edificio ha ottenuto il decreto di contributo n. 1038 del 16 febbraio 2024, per un importo totale di 2.032.794,85 €, con un accollo per i privati di € 23.053,48 €. Il progetto è stato redatto dall'ing. Ruffini Gianfranco, incaricato anche della Direzione Lavori. COD. FASC. 490.40.10/2023/USR/8396, GE.DI.SI/MUDE 1104305300002539832023, CUP H23E24000270008. In data 10/02/2025 è stato rilasciato un Decreto di Rettifica n° 739 e contestualmente è stato autorizzato il SAL 0. In seguito, durante il corso dei lavori, è stata autorizzata una variante, in data 06/09/2025, in cui viene ripresentato un nuovo quadro tecnico economico, a seguito della decisione di eseguire maggiori lavori. Il costo dei nuovi lavori, eccedente il contributo di ricostruzione, è soggetto agli incentivi statali fiscali in quanto l'intervento è conforme ai requisiti e ai massimali specifici di ciascun incentivo (Superbonus 110%). Dal quadro economico aggiornato si evince che l'importo complessivo dei lavori al netto di IVA ammonta ad € 2.540.594,47, di cui € 1.540.594,70, ammessi a contributo e 999.999,77 in accollo, ma incentivabili con Superbonus 110%. Le spese professionali ammesse a contributo sono pari a 325.773,87 (comprenditive di IVA e Cassa), mentre la somma eccedente, pari a € 253.759,94 (comprenditive di IVA e Cassa), può accedere agli incentivi statali. Ulteriori € 50.752,00 di spese professionali non ammissibili a contributo, rientrano comunque nel Superbonus 110%.

I lavori sono così suddivisi:

Strutturale Sisma 2016 (parti comuni): € 908.126,79

Finiture Sisma 2016 (parti comuni): € 632.467,91

Sismabonus 110% (opere strutturali eccedenti il contributo): € 599.999,91

Ecobonus 110% (finiture ad uso esclusivo dell singole unità immobiliari): € 399.999,86

L'importo dei lavori in accollo, ma soggetto ad incentivi statali Superbonus 110%, riferito alle singole unità immobiliari, è il seguente (in giallo sono evidenziati gli immobili oggetto di pignoramento). La suddivisione per UI è stata fatta dalla sottoscritta, estrapolando le quantità e gli importi dal Computo Metrico allegato al progetto, a firma dell'ing. Ruffini, dove le spese per ciascuna unità immobiliare risultano ben distinte.

I lavori sono così suddivisi:

- Strutturale Sisma 2016 (parti comuni): € 908.126,79
- Finiture Sisma 2016 (parti comuni): € 632.467,91
- Sismabonus 110% (opere strutturali eccedenti il contributo): € 599.999,91
- Ecobonus 110% (finiture ad uso esclusivo dell singole unità immobiliari): € 399.999,86

L'importo dei lavori in accollo, ma soggetto ad incentivi statali Superbonus 110%, riferito alle singole unità immobiliari è il seguente (in giallo sono evidenziati gli immobili oggetto di pignoramento)

Unità immobiliare 1 (fg. 106 part. 190 sub. 2): € 111.812,63

Unità immobiliare 2 (fg. 106 part. 190 sub. 8): € 105.914,90

Unità immobiliare 3 (fg. 106 part. 190 sub. 7): € 58.695,12

Unità immobiliare 4 (fg. 106 part. 190 sub. 5): € 170.028,79

Unità immobiliare 5 (fg. 106 part. 190 sub. 9): € 233.313,06

Unità immobiliare 6 (fg. 106 part. 190 sub. 10-13): € 114.998,25- 22.235,46

Unità immobiliare 7 (fg. 106 part. 190 sub. 6): € 183.001,99



TOTALE: € 999.999,77

Ricapitolando: il contributo sisma 2016, rettificato con decreto del 10/02/2025, n. 739, è pari a € 2.043.524,10, con un accollo di € 1.404.511,69, soggetto a Superbonus 110%.

Attualmente i lavori risultano in corso (inizio lavori 10/02/2025). L'edificio si presenta coperto da ponteggi e teli di protezione. Come riferito anche dal direttore dei lavori, ing. Gianfranco Ruffini, al momento della redazione della presente perizia, sono stati rimossi gli intonaci, i divisori, le pavimentazioni, i controsoffitti e gli impianti e sono in corso i consolidamenti delle murature ed il rifacimento dei solai di piano e di copertura.

Non è stato possibile eseguire il sopralluogo sui luoghi oggetto di pignoramento, in quanto il Direttore dei Lavori, ing. Ruffini, non ha ritenuto opportuno l'ingresso in cantiere della sottoscritta CTU, per motivi di sicurezza.

DESCRIZIONE SOMMARIA

L'appartamento in oggetto si trova in uno stabile di rilevante valore storico, di proprietà della famiglia Massi Gentiloni Silveri, conti e nobili di Filottrano, Cingoli, Macerata e Tolentino, posizionato nel centro storico di Tolentino, che si compone di 7 unità immobiliari e di Beni Comuni Non Censibili. Il corpo di fabbrica si sviluppa su 3 piani fuori terra, ed ha una destinazione d'uso prevalente residenziale. Esso fa parte di un aggregato del centro storico, avente posizione d'angolo. Fu costruito su strutture medioevali facenti parte del complesso monastico di San Catervo. Presenta una corte privata sul retro dell'edificio e un accesso privato sul lato sud-est. La struttura è in muratura portante ed ha una forma irregolare sia in pianta che in altezza. È realizzata in mattoni pieni con tessitura irregolare. I solai d'interpiano e di copertura sono principalmente realizzati con struttura portante in legno e pianelle o con putrelle di acciaio e voltine.

Per quanto riguarda il progetto previsto si riporta di seguito uno stralcio della Relazione Tecnico illustrativa, allegata alla pratica sisma, firmata dal progettista:

"D) Descrizione dell'intervento progettuale:

La scelta progettuale viene condotta in accordo con le Ordinanze n. 19 del 07/04/2017, a seguito di un attento esame dello stato di danneggiamento con l'obiettivo di riparare i danni creati dal sisma ed eliminare le cause dell'inagibilità onde consentire il riutilizzo dell'immobile.

Gli interventi sono stati ulteriormente calibrati per apportare un miglioramento sismico tale da ricondurre la struttura ad un livello di sicurezza maggiore del 60%.

E) Interventi di riparazione degli elementi danneggiati dal sisma e interventi di miglioramento sismico

Di seguito si descrivono i singoli interventi previsti:

- *Miglioramento strutturale sulle murature portanti con l'impiego di rete in fibra di basalto.*
- *Eliminazione dei vuoti nella muratura che costituiscono zone deboli (nicchie, canne fumarie, ecc...) mediante l'inserimento di mattoni pieni. Nella chiusura dei vuoti si avrà la massima cura nell'ammorsare la nuova muratura con quella esistente.*
- *Sostituzione dei tramezzi interni*
- *Realizzazione di nuovi muri con blocchetti in laterizio sismici*
- *Consolidamento della muratura con cucì e scuci ed inserimento della canna fumaria in acciaio inox.*
- *Rifacimento degli architravi in acciaio.*
- *Rifacimento dei solai in legno e tavolato.*
- *Consolidamento di alcuni solai del secondo livello in cui sono presenti volte affrescate.*
- *Realizzazione di una nuova copertura in legno e tavolato.*
- *Inserimento di capriate in acciaio per la realizzazione della nuova copertura.*

I suddetti interventi hanno l'obiettivo di riparare i danni causati dal sisma e di conferire, anche se localmente, un maggior grado di sicurezza nei confronti delle azioni sismiche evitando rotture fragili ed aumentando la duttilità della struttura.

F) Interventi finalizzati al ripristino delle finiture connesse all'intervento di miglioramento:

Di seguito si descrivono gli interventi di ripristino delle finiture e degli impianti conseguenti alla realizzazione degli interventi di miglioramento sismico previsti:



- Ripristino degli intonaci.
- Ripristino dei pavimenti: si provvederà al ripristino dei pavimenti in conseguenza degli interventi strutturali.
- Ripristino dei rivestimenti di bagni e cucine: si provvederà al ripristino con materiali della stessa fascia economica.
- Ripristino degli impianti: ripristino dell'impianto elettrico, idrico, termico e del gas.
- Ripristino delle tinteggiature interne: si provvederà al ripristino della tinteggiatura che sarà operata per ogni vano in cui si è proceduto a qualche intervento sulle pareti o sul soffitto.
- Revisione degli infissi al piano terra.
- Installazione di sistemi di protezione per il transito sulla copertura e sistemi di protezione dalla caduta dall'alto.
- Oltre ai suddetti interventi si provvede ad eseguire tutte le opere minori come ripristino di soglie, parapetti, pluviali.

G) Interventi relativi all'efficiamento energetico

Di seguito si descrivono i singoli interventi previsti:

- Sostituzione degli infissi: al fine di adeguare la trasmittanza termica delle chiusure trasparenti ai valori prescritti dalla normativa saranno sostituiti gli infissi preesistenti con prodotti che rispettino tali requisiti di trasmittanza.
- Sostituzione delle caldaie esistenti.
- Isolamento al sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-1, ha un'altezza interna di 3.50-4.00. Identificazione catastale:

- foglio 106 particella 190 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: via San Catervo, 63, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia (nei passaggi di proprietà per causa di morte) del 09/12/2012. Pubblico ufficiale dott. Conti Carlo. Registrazione volume 9990 n. 20275, registrato in data 09/12/2013 - dichiarazione di successione Voltura 78.1/2014 - pratica MC0001483 in a

Coerenze: Via San Catervo, via Mestica, via L. Zampeschi

Catastalmente l'edificio individuato con il subalterno 9 ha una planimetria che non corrisponde allo stato di fatto. La stanza affrescata che si affaccia su via San Catervo appartenente al sub. 8, in realtà è collegata al sub 9, da una porta, preesistente. Effettivamente le caratteristiche di questo vano sono più simili a quelle del sub 9, piuttosto che al sub 8, sia per altezza che per qualità di finiture, essendo collegata con altre stanze di uguale fattezze (piano nobile del palazzo). Due vani sul fronte nord, che si affacciano su via Mestica, sono invece accorpati al sub 10 nello stato di fatto, in maniera difforme alla planimetria catastale del sub. 9.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1600 ristrutturato nel 2025.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

superstrada

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

buono

luminosità:

nella media

qualità degli impianti:

buono

qualità dei servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente valutazione (subalterno 9) si trova all'interno di un edificio storico nel centro di Tolentino. Si tratta di un appartamento con una superficie commerciale di circa 192,00 mq, situato al primo piano di un edificio prevalentemente residenziale plurifamiliare, composto da tre piani fuori terra ed un sottotetto non



praticabile. L'accesso al palazzo avviene da via San Catervo, da un corridoio e una scala comune. Il sub 9 comprende, al piano terra, un annesso accessibile dal corridoio d'ingresso comune, ma non collegato direttamente con l'appartamento, adibito a "legnaia"/magazzino, di circa 28 mq. utili (30 mq commerciali)

Distribuzione interna:

L'appartamento presenta una disposizione interna funzionale, articolata nel seguente modo: dalla scala comune si accede ad un pianerottolo su cui si apre il portone d'ingresso all'appartamento. Da un corridoio principale si accede alla cucina (13.69 mq), che prende luce da un cavedio interno, e una camera di 19,95 mq, anch'essa con finestra che si affaccia sul cortile interno. Sul fronte principale, verso via San Catervo si trovano tre ampi saloni con soffitti decorati, comunicanti tra loro (43,44 mq, 28,41 mq, 23,18 mq). L'intero appartamento è servito da un solo servizio igienico.

L'immobile attualmente è in fase di ristrutturazione, non ancora completata. Al momento i lavori riguardano la parte strutturale ed impiantistica, sono quindi del tutto assenti le finiture. Tuttavia dal computo metrico di progetto si evince che saranno montati infissi in legno con adeguata trasmittanza e caratteristiche acustiche, rispondenti ai requisiti richiesti dal Superbonus 110% (superiori alla norma), verrà realizzato il cappotto termico sulle murature interne che confinano con locali non riscaldati, previo consolidamento delle murature portanti con fibra di basalto e verranno posti in opera materiali isolanti sui solai di copertura e solai intermedi verso i locali non riscaldati. L'appartamento, come descritto negli elaborati di progetto, sarà dotato di riscaldamento a pavimento. L'Attestato di prestazione Energetica potrà essere redatto solo a fine lavori. Tutte le scelte progettuali sono proiettate al miglioramento sismico dell'edificio e all'efficientamento energetico. Dalla relazione tecnica del progettista e dalla valutazione degli elaborati relativi allo stato di fatto e al progetto non si evince una diversa distribuzione degli spazi interni, rispetto allo stato attuale.

Si riscontra nello stato attuale, mantenuta anche nel progetto, una difformità nella consistenza del subalterno in oggetto, rispetto alla situazione catastale. Infatti, la suddivisione dei tre subalterni oggetto di pignoramento (sub. 8, sub. 9, sub.10), risulta nello stato di fatto difforme dalle planimetrie catastali. Alcuni vani del sub 8 sono stati annessi al sub 9 e alcuni del sub 9 sono stati uniti al sub 10, attraverso l'apertura/chiusura di alcuni vani porta preesistenti. Le tre unità immobiliari, così come individuate sui disegni allegati al progetto, non corrispondono alle planimetrie catastali. Effettivamente sembra essere più giusto anettere la stanza del sub 8 che prospetta sul fronte principale (soggiorno) all'appartamento individuato con il sub 9: essa si presenta come naturale prosecuzione di una serie di stanze aventi stesse caratteristiche strutturali e stilistiche/decorative. Tutte hanno la stessa altezza, che conferisce agli ambienti un senso di ampiezza e luminosità. I soffitti sono decorati in modo identico, con motivi artistici che richiamano lo stile dell'epoca di costruzione e danno agli spazi un certo carattere di prestigio. Come si evince dalle foto realizzate prima dell'inizio dei lavori, i restanti vani del sub 8 sono del tutto differenti per altezza e per tipologia. Si ritiene quindi coerente che le 3 stanze al piano primo, che si affacciano su via San Catervo facciano parte di uno stesso appartamento, che risulta in questo modo di maggior pregio (subalterno 9). Sarà necessario eseguire un'operazione di fusione/frazionamento catastale per rendere gli appartamenti conformi al progetto. Essendo l'immobile oggetto di lavori di ristrutturazione, si rimanda alla fine dei lavori le opportune variazioni catastali, tramite la procedura DOCFA, contestualmente alla richiesta di nuova agibilità.





foto 112



foto 116



foto 117



foto 118

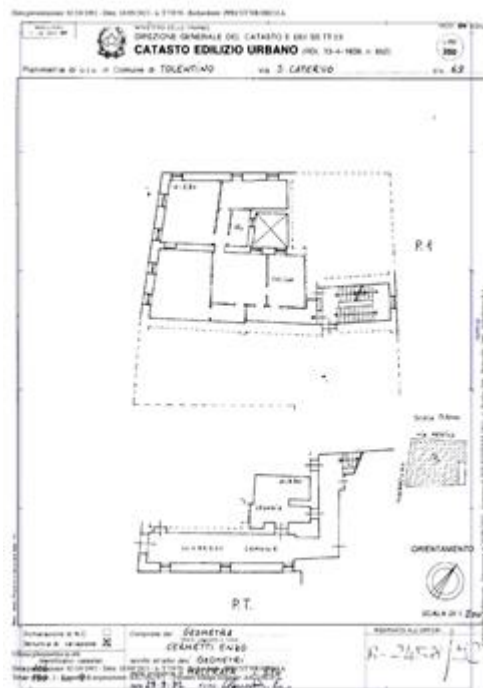
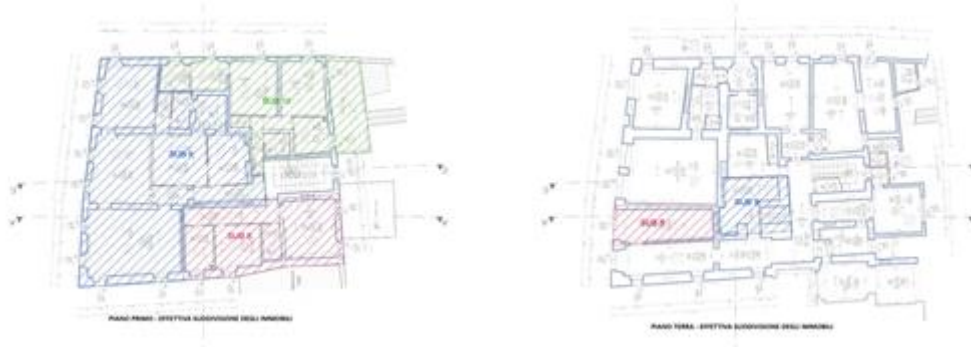


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	192,00	x	100 %	=	192,00
Totale:	192,00				192,00



ACCESSORI:

cantina, composto da cantina, identificato con il numero 01.

Identificazione catastale:

- foglio 106 particella 190 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: via San Catervo, 63 - Tolentino, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia (nei passaggi causa morte) del 09/12/2012. Pubblico ufficiale Vonti sede di Tolentino - UU sede di Macerata (Mc)



Registrazione volume 9990 n. 20275 Dichiarazione di Successione voltura n. 78.1/2014.
Pratica n. MC0001483 in atti dal 09/01/2014
pertinenza dell'appartamento posto al piano 1

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	30,00	x	25 %	=	7,50
Totale:	30,00				7,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 21/01/2026

Fonte di informazione: Agenzia del Territorio - GEOPOI

Descrizione: zona residenziale - Anno 2025 - Semestre 1 Provincia: MACERATA Comune: TOLENTINO Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO DELIMITATO DAI VIALI MURAT, BATTISTI, XXX GIUGNO, DEI CAPPUCCINI, FILZI - Codice zona: B1 Microzona: 1 Tipologia pre

Indirizzo: via San Catervo - Tolentino

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.450,00 pari a 1.450,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/11/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 74/2015

Descrizione: Diritti di piena proprietà per 1/1 su appartamento della superficie commerciale di mq. 84,44, 1

Indirizzo: Via San Catervo, 42 Tolentino, MC



Superfici principali e secondarie: 84
Superfici accessorie:
Prezzo: 49.500,00 pari a 589,29 Euro/mq
Valore Ctu: 99.989,15 pari a: 1.190,35 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 63.993,00 pari a: 761,82 Euro/mq
Distanza: 11.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 20/05/2025
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 146/2023
Descrizione: Diritti pari alla piena proprietà su appartamento a TOLENTINO Via San Catervo 39, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di 86,00 mq., , 1
Indirizzo: Via San Catervo, 39 Tolentino, MC
Superfici principali e secondarie: 86
Superfici accessorie:
Prezzo: 71.120,00 pari a 826,98 Euro/mq
Valore Ctu: 89.484,00 pari a: 1.040,51 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 89.484,00 pari a: 1.040,51 Euro/mq
Distanza: 14.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 03/11/2025
Fonte di informazione: Idealista - IAD immobiliare
Descrizione: Appartamento su palazzo storico composto da 3 locali: zona living con cucina a vista, due camere e 2 bagni
Indirizzo: Via San Catervo, 46 - Tolentino (Mc)
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie: 7
Prezzo: 125.000,00 pari a 1.436,78 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/11/2025
Fonte di informazione: agenzia immobiliare IAD Italia - Immobiliare.it
Descrizione: Terratetto unifamiliare - 5 locali, 2 bagni, 1 terrazzo, 1 cantina. Senza ascensore
Indirizzo: via San Catervo, 25
Superfici principali e secondarie: 104
Superfici accessorie: 14
Prezzo: 135.000,00 pari a 1.144,07 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/11/2025
Fonte di informazione: Immobiliare Tempocasa - Idealista
Descrizione: Bilocale in centro storico
Indirizzo: Via Lucatelli
Superfici principali e secondarie: 50
Superfici accessorie:
Prezzo: 57.000,00 pari a 1.140,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 22/01/2026
Fonte di informazione: Borsino immobiliare
Descrizione: Abitazioni in stabili di prima fascia
Indirizzo: Via San Catervo, 63 - Tolentino
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.382,00 pari a 1.382,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del valore di mercato più probabile dell'immobile, si stabilisce di adottare un criterio di stima per VALORE DI MERCATO DEL BENE ALLO STATO DI LAVORI ULTIMATI, basandosi sulla superficie commerciale calcolata dagli elaborati grafici, visto che non è stato possibile accedere ai luoghi, in quanto il Direttore dei Lavori non ha ritenuto opportuno acconsentire al sopralluogo richiesto dalla sottoscritta. La superficie commerciale dell'unità immobiliare è data dalla somma delle seguenti superfici: superficie reale dell'immobile, comprensiva dei muri interni ed esterni, superfici delle pertinenze ponderata con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce. La superficie ragguagliata dell'immobile è pari a 192,00 mq a cui si va ad aggiungere la superficie del locale accessorio al piano terra a destinazione d'uso "cantina", con una superficie reale di 30,00 mq che, considerando un'incidenza del 25%, diviene, ragguagliata, pari a 7,50 mq. Le informazioni utilizzate provengono dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), oltre che dai portali immobiliari e annunci di vendita pubblicati da diverse agenzie operanti nella medesima area territoriale (gli annunci immobiliari si riferiscono tutti ad appartamenti situati a Tolentino in centro storico e in particolare in via San Catervo, con analoghe caratteristiche). L'immobile viene valutato come se i lavori fossero ultimati e quindi in condizioni di manutenzione "ottima" e situati nella stessa zona. L'AdE propone valori che vanno da 1.450,00 € a 2.150,00 €. Nelle valutazioni del Borsino Immobiliare, si è preso come riferimento i valori di immobili di fascia superiore alla media della zona di riferimento, con tipologia "Abitazioni in stabili di 1° fascia". I valori del Borsino immobiliari sono compresa tra 940,00€ e 1382,00€/mq. Per quanto riguarda gli immobili di riferimento tratti dalle agenzie immobiliari, si è proceduto dapprima ad effettuare la media dei valori al mq degli immobili presi in esame,



rivalutandola e/o rimodulandola per il caso specifico, applicando una maggiorazione o una riduzione a seconda delle caratteristiche dell'immobile in oggetto rispetto all'edificio di confronto. Facendo la media del prezzo rimodulato dei 3 immobili presi come riferimento si ottiene: $1.433,49\text{€} + 1.487,29\text{€} + 1.368,00\text{€} = 4.288,77\text{€} / 3 = 1.429,59\text{€}/\text{mq}$

Considerando una serie di elementi, quali l'epoca di costruzione (trattasi di un edificio di rilevante valore storico), la posizione centrale nel contesto urbano, le finiture interne come da progetto, l'apparato decorativo di pregio dei soffitti, ma allo stesso tempo la non conclusione dei lavori, si ritiene opportuno attribuire un valore unitario di 1.550,00€/mq, da applicare alla superficie commerciale precedentemente definita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	192,00	x	1.550,00	=	297.600,00
Valore superficie accessori:	7,50	x	1.550,00	=	11.625,00
					309.225,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione del valore del 10% per tenere conto del fatto che i lavori non sono terminati e potrebbero sopraggiungere problemi inaspettati ad ostacolare l'ottenimento del contributo sisma o del Superbonus 110%.	-30.922,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 278.302,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 278.302,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si procederà con il metodo del confronto di mercato, che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili non si è potuta svolgere sui luoghi, in quanto il Direttore dei Lavori non ha permesso l'accesso in cantiere: Le misure sono state prese dagli elaborati grafici allegati alla pratica presentata all'Ufficio Speciale per la Ricostruzione Marche. Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani accessori comunicanti o non comunicanti (cantine, terrazze, ecc) considerati secondo un opportuno coefficiente di ragguaglio (DPR 138/98).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Tolentino (Mc), agenzie: on line,



osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	192,00	7,50	278.302,50	278.302,50
				278.302,50 €	278.302,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le quote non sono divisibili.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.140,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 277.162,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 277.162,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2025

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a TOLENTINO via San Catervo 63, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

PREMESSA:

L'immobile oggetto di stima è attualmente soggetto ad interventi di riparazione danni, consolidamento e miglioramento sismico conseguente al danneggiamento in seguito al sisma che ha colpito il centro Italia nel 2016. L'edificio in oggetto ricade nella perimetrazione dei comuni danneggiati dal sisma del 24/08/2016 ("Cratere sismico"). E' stato oggetto di sopralluogo effettuato per la valutazione dell'agibilità con redazione di scheda Aedes (scheda di I livello di rilevamento danno, pronto intervento e agibilità per edifici ordinari nell'emergenza post-sismica) recante esito "E" - "edificio INAGIBILE". Ordinanze di inagibilità: n. 291 del 16/09/2016, n. 422 del 01/11/2016 e n. 549 del 05/11/2016.

L'iter della ricostruzione è in carico all'USR (Ufficio Speciale per la Ricostruzione) delle Marche, che ha riconosciuto, per l'immobile in oggetto, un livello operativo pari a L3 (i livelli operativi, ai sensi del Testo Unico della Ricostruzione Privata, sono determinati sul livello di danno di cui all'Allegato 1; vanno da L0 a L4, in ordine crescente di danno e di contributo). L'edificio ha ottenuto il decreto di contributo n. 1038 del 16 febbraio 2024, per un importo totale di 2.032.794,85 €, con un accollo per i privati di € 23.053,48 €. Il progetto è stato redatto dall'ing. Ruffini Gianfranco, incaricato anche della Direzione Lavori. COD. FASC. 490.40.10/2023/USR/8396, GE.DI.SI/MUDE 1104305300002539832023, CUP H23E24000270008. In data 10/02/2025 è stato rilasciato un Decreto di Rettifica n° 739 e contestualmente è stato autorizzato il SAL 0. In seguito, durante il corso dei lavori, è stata autorizzata una variante, in data 06/09/2025, in cui viene ripresentato un nuovo quadro tecnico economico, a seguito della decisione di eseguire maggiori lavori. Il costo dei nuovi lavori, eccedente il contributo di ricostruzione, è soggetto agli incentivi statali fiscali in quanto l'intervento è conforme ai requisiti e ai massimali specifici di ciascun incentivo (Superbonus 110%). Dal quadro economico aggiornato si evince che l'importo complessivo dei lavori al netto di IVA ammonta ad € 2.540.594,47, di cui € 1.540.594,70, ammessi a contributo e 999.999,77 in acollo, ma incentivabili con Superbonus 110%. Le spese professionali ammesse a contributo sono pari a 325.773,87 (comprensive di IVA e Cassa), mentre la somma eccedente, pari a € 253.759,94 (comprensive di IVA e Cassa), può accedere agli incentivi statali. Ulteriori € 50.752,00 di spese professionali non ammissibili a contributo, rientrano però nel Superbonus 110%.

I lavori sono così suddivisi:

Strutturale Sisma 2016 (parti comuni): € 908.126,79

Finiture Sisma 2016 (parti comuni): € 632.467,91

Sismabonus 110% (opere strutturali eccedenti il contributo): € 599.999,91

Ecobonus 110% (finiture ad uso esclusivo dell singole unità immobiliari): € 399.999,86

L'importo dei lavori in acollo, ma soggetto ad incentivi statali Superbonus 110%, riferito alle singole unità immobiliari, è il seguente (in giallo sono evidenziati gli immobili oggetto di pignoramento). La suddivisione per UI è stata fatta dalla sottoscritta, estrapolando le quantità e gli importi dal Computo Metrico allegato al progetto, a firma dell'ing. Ruffini, dove le spese per ciascuna unità immobiliare risultano ben distinte.

I lavori sono così suddivisi:



Strutturale Sisma 2016 (parti comuni): € 908.126,79

Finiture Sisma 2016 (parti comuni): € 632.467,91

Sismabonus 110% (opere strutturali eccedenti il contributo): € 599.999,91

Ecobonus 110% (finiture ad uso esclusivo dell singole unità immobiliari): € 399.999,86

L'importo dei lavori in accollo, ma soggetto ad incentivi statali Superbonus 110%, riferito alle singole unità immobiliari è il seguente (in giallo sono evidenziati gli immobili oggetto di pignoramento)

Unità immobiliare 1 (fg. 106 part. 190 sub. 2): € 111.812,63

Unità immobiliare 2 (fg. 106 part. 190 sub. 8): € 105.914,90

Unità immobiliare 3 (fg. 106 part. 190 sub. 7): € 58.695,12

Unità immobiliare 4 (fg. 106 part. 190 sub. 5): € 170.028,79

Unità immobiliare 5 (fg. 106 part. 190 sub. 9): € 233.313,06

Unità immobiliare 6 (fg. 106 part. 190 sub. 10-13): € 114.998,25 22.235,46

Unità immobiliare 7 (fg. 106 part. 190 sub. 6): € 183.001,99

TOTALE: € 999.999,77

Ricapitolando: il contributo sisma 2016, rettificato con decreto del 10/02/2025, n. 739, è pari a € 2.043.524,10, con un accollo di € 1.404.511,69, soggetto a Superbonus 110%.

Attualmente i lavori risultano in corso. L'edificio si presenta coperto da ponteggi e teli di protezione. Come riferito anche dal direttore dei lavori, ing. Gianfranco Ruffini, al momento della redazione della presente perizia, sono stati rimossi gli intonaci, i divisori, le pavimentazioni, i controsoffitti e gli impianti e sono in corso i consolidamenti delle murature ed il rifacimento dei solai di piano e di copertura.

Non è stato possibile eseguire il sopralluogo sui luoghi oggetto di pignoramento, in quanto il Direttore dei Lavori, ing. Ruffini, non ha ritenuto opportuno l'ingresso in cantiere della sottoscritta CTU, per motivi di sicurezza.

DESCRIZIONE SOMMARIA

L'appartamento in oggetto si trova in uno stabile di rilevante valore storico, di proprietà della famiglia Massi Gentiloni Silveri, conti e nobili di Filottrano, Cingoli, Macerata e Tolentino, posizionato nel centro storico di Tolentino, che si compone di 7 unità immobiliari e di Beni Comuni Non Censibili. Il corpo di fabbrica si sviluppa su 3 piani fuori terra, ed ha una destinazione d'uso prevalente residenziale. Esso fa parte di un aggregato del centro storico, avente posizione d'angolo. Fu costruito su strutture medioevali facenti parte del complesso monastico di San Catero. Presenta una corte privata sul retro dell'edificio e un accesso privato sul lato sud-est. La struttura è in muratura portante ed ha una forma irregolare sia in pianta che in altezza. È realizzata in mattoni pieni con tessitura irregolare. I solai d'interpiano e di copertura sono principalmente realizzati con struttura portante in legno e pianelle o con putrelle di acciaio e voltine.

Per quanto riguarda il progetto previsto si riporta di seguito uno stralcio della Relazione Tecnico illustrativa, allegata alla pratica sisma, firmata dal progettista:

"D) Descrizione dell'intervento progettuale:

La scelta progettuale viene condotta in accordo con le Ordinanze n. 19 del 07/04/2017, a seguito di un attento esame dello stato di danneggiamento con l'obiettivo di riparare i danni creati dal sisma ed eliminare le cause dell'inagibilità onde consentire il riutilizzo dell'immobile.

Gli interventi sono stati ulteriormente calibrati per apportare un miglioramento sismico tale da ricondurre la struttura ad un livello di sicurezza maggiore del 60%.

E) Interventi di riparazione degli elementi danneggiati dal sisma e interventi di miglioramento sismico

Di seguito si descrivono i singoli interventi previsti:

- Miglioramento strutturale sulle murature portanti con l'impiego di rete in fibra di basalto.
- Eliminazione dei vuoti nella muratura che costituiscono zone deboli (nicchie, canne fumarie, ecc....) mediante l'inserimento di mattoni pieni. Nella chiusura dei vuoti si avrà la massima cura nell'ammorsare la nuova muratura con quella esistente.
- Sostituzione dei tramezzi interni
- Realizzazione di nuovi muri con blocchetti in laterizio sismici



- Consolidamento della muratura con cucì e scuci ed inserimento della canna fumaria in acciaio inox.
- Rifacimento degli architravi in acciaio.
- Rifacimento dei solai in legno e tavolato.
- Consolidamento di alcuni solai del secondo livello in cui sono presenti volte affrescate.
- Realizzazione di una nuova copertura in legno e tavolato.
- Inserimento di capriate in acciaio per la realizzazione della nuova copertura.

I suddetti interventi hanno l'obiettivo di riparare i danni causati dal sisma e di conferire, anche se localmente, un maggior grado di sicurezza nei confronti delle azioni sismiche evitando rotture fragili ed aumentando la duttilità della struttura.

F) Interventi finalizzati al ripristino delle finiture connesse all'intervento di miglioramento:

Di seguito si descrivono gli interventi di ripristino delle finiture e degli impianti conseguenti alla realizzazione degli interventi di miglioramento sismico previsti:

- Ripristino degli intonaci.
- Ripristino dei pavimenti: si provvederà al ripristino dei pavimenti in conseguenza degli interventi strutturali.
- Ripristino dei rivestimenti di bagni e cucine: si provvederà al ripristino con materiali della stessa fascia economica.
- Ripristino degli impianti: ripristino dell'impianto elettrico, idrico, termico e del gas.
- Ripristino delle tinteggiature interne: si provvederà al ripristino della tinteggiatura che sarà operata per ogni vano in cui si è proceduto a qualche intervento sulle pareti o sul soffitto.
- Revisione degli infissi al piano terra.
- Installazione di sistemi di protezione per il transito sulla copertura e sistemi di protezione dalla caduta dall'alto.
- Oltre ai suddetti interventi si provvede ad eseguire tutte le opere minori come ripristino di soglie, parapetti, pluviali.

G) Interventi relativi all'efficientamento energetico

Di seguito si descrivono i singoli interventi previsti:

- Sostituzione degli infissi: al fine di adeguare la trasmittanza termica delle chiusure trasparenti ai valori prescritti dalla normativa saranno sostituiti gli infissi preesistenti con prodotti che rispettino tali requisiti di trasmittanza.
- Sostituzione delle caldaie esistenti.
- Isolamento al sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-1, ha un'altezza interna di 3.20 di progetto. Identificazione catastale:

- foglio 106 particella 190 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: via San Catervo, 63, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia (nei passaggi di proprietà per causa di morte) del 09/12/2012. Pubblico ufficiale dott. Conti Carlo. Registrazione volume 9990 n. 20275, registrato in data 09/12/2013 - dichiarazione di successione Voltura 78.1/2014 - pratica MC0001483 in a

Coerenze: Via San Catervo, via Mestica, via L. Zampeschi

Catastalmente l'edificio individuato con il subalterno 8 ha una planimetria che non corrisponde allo stato di fatto. La stanza affrescata che si affaccia su via San Catervo (nella planimetria catastale appartenente al sub 8) è di fatto collegata con il subalterno 9. Effettivamente le caratteristiche di questo vano sono più simili a quelle del sub 9, piuttosto che al sub 8, sia per altezza che per qualità di finiture, essendo collegata con altre stanze di uguale fattezza (piano nobile del palazzo)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1600 ristrutturato nel 2025.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	98,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.986,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.986,00
Data di conclusione della relazione:	20/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile attualmente è oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia. L'immobile era stato dichiarato inagibile con 3 ordinanze del Sindaco n° 291 del 16/09/2016, n° 422 del 01/11/2016, n° 549 del 05/11/2016. I lavori sono iniziati in data 10/02/2025 e devono essere conclusi entro due anni, secondo quanto stabilito dalla normativa, salvo richiesta di proroghe.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 21/03/2005 a firma di Notaio Conti Carlo ai nn. 69009/15023 di repertorio, registrata il 30/03/2005 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 4357/1038, iscritta il 30/03/2005 a Uffici di pubblicità immobiliare di Macerata ai nn. 4357/1038, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 300000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili individuati al catasto Fabbricati al Fg. 106, part. 190, subb. 8-9-10 siti nel comune di Tolentino (MC).

Comunicazione n. 2289 del 11/10/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data



21/09/2010. Cancellazione totale eseguita in data 22/10/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/09/2010 a firma di Notaio Conti Carlo ai nn. 78697/19326 di repertorio, registrata il 20/09/2010 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 13601/2990, iscritta il 20/09/2010 a Uffici di pubblicità immobiliare di Macerata ai nn. 13601/2990, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 600000.

Importo capitale: 300000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili individuati al catasto Fabbricati al Fg. 106, part. 190, subb. 8-9-10 siti nel comune di Tolentino (MC)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 16/04/2025 a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Macerata ai nn. 1262 di repertorio, registrata il 16/05/2025 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 7493/5620, trascritta il 16/05/2025 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 7493/5620, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a Immobili individuati al catasto Fabbricati al Fg. 106, part. 190, subb. 8-9-10 del comune di Tolentino (MC)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Passaggio di proprietà causa morte (dal 09/12/2012), con atto stipulato il 09/12/2012 a firma di Pubblico Ufficiale di Macerata ai nn. 20275/9990/13 di repertorio, registrato il 15/01/2014 a Agenzia delle Entrate ai nn. 403/318, trascritto il 15/01/2014 a Agenzia delle Entrate ai nn. 403/318.

Il titolo è riferito solamente a Immobili distinti al catasto fabbricati al foglio 106 part. 190 subb. 8-9-10.

Data di morte 09/12/2012 con successione testamentaria. Eredita' devoluta per testamento al figlio Emanuele registrato c/o l'agenzia delle Entrate di Tolentino il 18/01/2013 (pubb. Uff. notaio Carlo Conti) al n. 149 It - dichiarazione aggiuntiva eredi entrambi i figli Francesco ed Emanuele. - Certificato di Denunciata Successione. Trascrizione del 15/10/2014 - R.P. 318- R.G. 403. Pubbl. Uff. Macerata Rep. 20275/9990 del 09/12/2013. - Accettazione tacita di eredità. Trascrizione del



30/05/2014 - R.P. 4634 - R.G. 6063. Pubblico Ufficiale Cerreto Alessandra. Rep. 36447/15437 del 19/05/2014

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 09/12/2012).

Bene di proprietà della famiglia Massi Gentiloni Silveri, ricevuto in eredità

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **21/A**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria - ripasso del manto di copertura, riparazione cornicione, tinteggiatura interna ed esterna, rifacimento impianti, presentata il 05/02/1988 con il n. 2451 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

D.I.A. N. **A24**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne di singole unità immobiliari, presentata il 21/01/2005 con il n. 1339 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 106 part. 190 subb 8-9-10

Edilizia libera N. **A/36**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione ordinaria delle grotte, presentata il 12/02/2010.

Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 106 part. 190

Edilizia libera N. **EL/268**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere provvisionali di somma urgenza necessarie per la messa in sicurezza di edificio residenziale - SISMA 2016 (Art. 7, comma 1, lettera B del R.E.C.), presentata il 19/09/2016 con il n. 22132 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 106 part. 190

Edilizia Libera N. **EL/295**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere provvisionali di assoluta urgenza necessarie per la messa in sicurezza di porzione di solaio al P.2 di edificio residenziale - Sisma 2016 (art. 7, comma 1, lettera B del R.E.C.), presentata il 30/09/2016 con il n. 295 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 106 part. 190

SCIA N. **115/2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ripristino con miglioramento sismico di immobili ad uso abitativo danneggiati dagli eventi sismici del 24 agosto 2016 e successivi (D.L. n. 189/2016 convertito in legge n. 222/2016 s.m.i. - Ord. n. 19/2017 s.m.i. - Ord. n. 100/2020 s.m.i.), presentata il 12/12/2022 con il n. 115 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 106 part. 190.

ARCHIVIATA

SCIA N. **29/2023** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ripristino con miglioramento o adeguamento sismico di immobili ad uso abitativo gravemente danneggiati dagli eventi sismici del 24 agosto 2016 e succ., presentata il 19/06/2023 con il n. 29 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 106 part. 190.

La pratica è legata al decreto di contributo n. 1038 del 16/02/2024 e successivo decreto di rettifica n. 739 del 10/02/2025. COD. FASC. 490.40.10/2023/USR/8396 - GE.DI.SI/MUDE 1104305300002539832023 INTESTATARIO MASSI GENTILONI SILVERI FRANCESCO. Immobile ubicato nel Comune Tolentino (MC), € 2.032.794,85 CUP H23E24000270008



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Particolareggiato delle Aree Storiche vigente, in forza di delibera Adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 404 del 18-12-2024, l'immobile ricade in zona CENTRO STORICO - A2 - Edifici di rilevante valore storico. Norme tecniche di attuazione ed indici:

A2 - Edifici di rilevante valore storico - Art. 7.2.1 - c)

c) A2 - Edifici di rilevante valore storico

Sono gli edifici di rilevante valore storico, architettonico e ambientale non vincolati da specifico decreto.

Fra gli interventi ammessi non è inclusa la demolizione totale in qualunque caso, anche qualora, per gli edifici lesionati dal sisma del 2016, il livello operativo accertato sia L4 per il recupero strutturale; in questi casi si applica la specifica normativa di cui al D.P.C.M. 09.02.2011 "Valutazione e riduzione del rischio sismico per il patrimonio culturale", così come previsto dall'art. 7 comma 1 dell'ordinanza n. 80 del 6 giugno 2019). Resta inteso che, per gli interventi di ricostruzione post sisma 2016 si applicano, in quanto prevalenti, le norme dettate dal PSR.

Nel pieno rispetto delle indicazioni e prescrizioni di cui al presente comma, sono consentite le seguenti tipologie di intervento, come definite, integrate dalle presenti norme al Capitolo II, Art. 5, nonché quelle autorizzate dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Marche:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

Sono ammesse a titolo esemplificativo le operazioni edilizie e tecnologiche e simili riportate nei riquadri campiti in grigio della tabella che segue, specificate dalle sottostanti prescrizioni segnalate con N.B..

In ogni caso non sono mai ammessi interventi di manutenzione di elementi incongrui.

Altresì non sono generalmente ammessi interventi di installazione di apparecchi tecnologici e per le energie rinnovabili, fatti salvi i casi in cui tali impianti insistano su porzioni non visibili dalla pubblica via o da altre visuali, come ad esempio su coperture di accessori e/o gazebi posizionati all'interno di corti private. Potranno essere valutate installazioni misurate e confinate a comparti di edilizia minore e/o di più recente costruzione, previa verifica della compatibilità paesaggistica-visiva dell'intervento rispetto al contesto storico e alla percezione visiva d'insieme, degli impatti con le visuali da piazze e vie pubbliche interne; in tale situazione è consentito presentare richiesta, la quale verrà valutata dagli organismi tecnici del Comune e dalla Commissione nominata dalla Giunta Comunale, il cui parere è sempre vincolante.

A supporto della progettazione la presente revisione del PPAS fornisce anche delle linee guida riportate all'Allegato 4 -Indicazioni progettuali per l'unitarietà del contesto urbano storico - di cui si raccomanda la tenuta in considerazione al fine di preservare l'essenza dell'immagine originale del Centro Storico e la permanenza dei propri caratteri identitari. N.B.1: le operazioni edilizie di cui ai punti 4D sono consentite solo se dimostrato che l'inserimento all'interno dell'edificio comporta interventi invasivi che alterino o compromettano gli elementi di valore storico-architettonico presenti; tali interventi devono comunque garantire un inserimento sapiente di salvaguardia del valore storico-architettonico complessivo.

N.B.2: le operazioni edilizie di cui alla lettera I sono consentite secondo le vigenti normative di settore.

N.B.3: laddove le operazioni edilizie di cui alla lettera J siano ammesse a seguito di richiesta valutata dagli organismi tecnici del Comune e dalla Commissione nominata dalla Giunta Comunale, il cui parere è sempre vincolante, queste non debbono alterare o compromettere gli elementi di pregio presenti e comunque debbono avvenire in modo da garantire un inserimento sapiente di salvaguardia del valore storico-architettonico complessivo. Il loro impiego andrà valutato nel caso specifico privilegiando l'utilizzo di finiture e cromie ricorrenti nella tradizione edilizia locale.

L'intervento di cui al punto 1J lettera a) è realizzabile, previa valutazione da parte dell'Ufficio Tecnico, esclusivamente su pareti intonacate prive di elementi decorativi di rilievo (cornici, marcapiani, davanzali, lesene ecc...), compatibilmente con gli allineamenti esistenti e con la possibilità di occupazione suolo pubblico. Qualora l'intervento sia da realizzare su vie o spazi



pubblici, dovrà essere sottoposto anche a parere da parte del Settore Lavori Pubblici per verifica di presenza di eventuali sotto-servizi, del Settore Entrate Patrimonio per l'occupazione permanente di suolo pubblico e della Polizia Locale in merito alla sicurezza stradale.

L'intervento di cui al punto 3J lettera b) è sempre obbligatorio nel caso di sostituzione del generatore di calore.

L'intervento di cui al punto 5J lettera a) non è mai ammesso sulle coperture degli edifici, fatti salvi i casi in cui tali impianti insistano su porzioni non visibili dalla pubblica via o da altre visuali panoramiche, come ad esempio su coperture di gazebo posizionati all'interno di corti private e comunque qualora autorizzato dalla Commissione nominata dalla Giunta Comunale.

L'intervento di cui al punto 7J lettera a) non è mai ammesso in aggetto rispetto al filo dell'edificio se prospiciente sulla pubblica via o su spazio pubblico; su spazi privati di proprietà, questi possono essere applicati anche in aggetto rispetto al filo dell'edificio purché ad una distanza inferiore a m. 0,30 e sempre che non occultino cornici, fregi e/o decori di rilievo. L'intervento di cui al punto 7J lettera b) non è mai ammesso in aggetto rispetto al filo dell'edificio se prospiciente sulla pubblica via o su spazio pubblico; possono essere invece applicati su spazi privati di proprietà, solo qualora l'aggetto rispetto al filo dell'edificio sia inferiore a m. 1,20 e l'estensione planimetrica debordi lateralmente di soli m. 0,30 rispetto alla larghezza della bucatina da schermare.

L'intervento di cui al punto 6J lettera b) è ammesso esclusivamente qualora interno alla sagoma degli edifici.

. Il titolo è riferito solamente al Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 106 part. 190

Programma Straordinario di Ricostruzione vigente, in forza di delibera DECRETO DEL VICE COMMISSARIO PER GLI INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE POST SISMA DEL 24 AGOSTO 2016 n. 4 del 26/04/2022 - O.C.S.R. n. 107/2020, l'immobile ricade in zona CENTRO STORICO - Comparto D "San Catervo" - Isolato D16. Norme tecniche di attuazione ed indici: DISPOSIZIONI PER LA RICOSTRUZIONE IN CENTRO STORICO

2.1 Edifici di alto valore di interesse storico e architettonico – classificazione A

Rientrano in questa classificazione gli edifici tutelati con specifico decreto di interesse storico-ambientale che costituiscono il patrimonio culturale della città storica, gli edifici di rilevante valore storico ambientale di proprietà di Enti Pubblici o degli Ordini Religiosi di età superiore ai settant'anni e comunque tutti gli edifici ritenuti di interesse storico-culturale ai sensi del D.

Lgs. n. 42/2004.

Fra gli interventi ammessi non è inclusa la demolizione totale in qualunque caso, anche qualora, per gli edifici lesionati dal sisma del 2016, il livello operativo accertato sia L4. In questi casi si applica la specifica normativa di cui al D.P.C.M. 09.02.2011 "Valutazione e riduzione del rischio sismico per il patrimonio culturale", così come previsto dall'art. 7 comma 1 dell'Ordinanza n. 80 del 6 giugno 2019. Gli interventi ammessi sono unicamente quelli autorizzati dalla Soprintendenza competente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.

. Il titolo è riferito solamente al Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 106 part. 190

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: dpr380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile individuato al catasto urbano al fg. 106 part. 190.

Sono in corso i lavori di ristrutturazione. La conformità può essere verificata solo a fine lavori.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto (normativa di riferimento: DPR del 23/03/1998 n. 139)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione DOCFA (frazionamento e fusione)

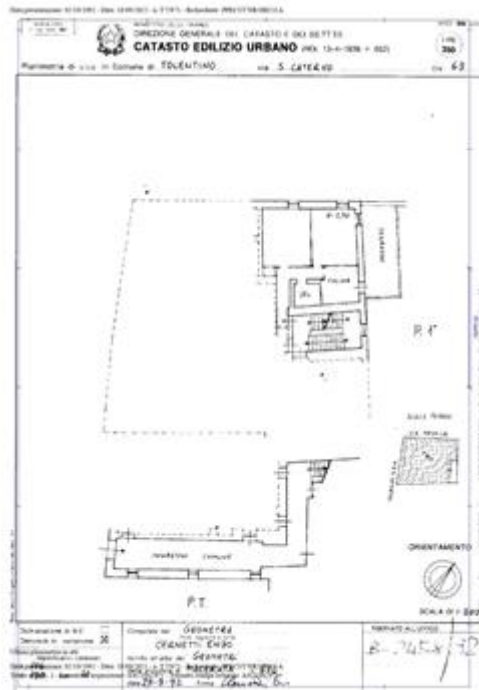
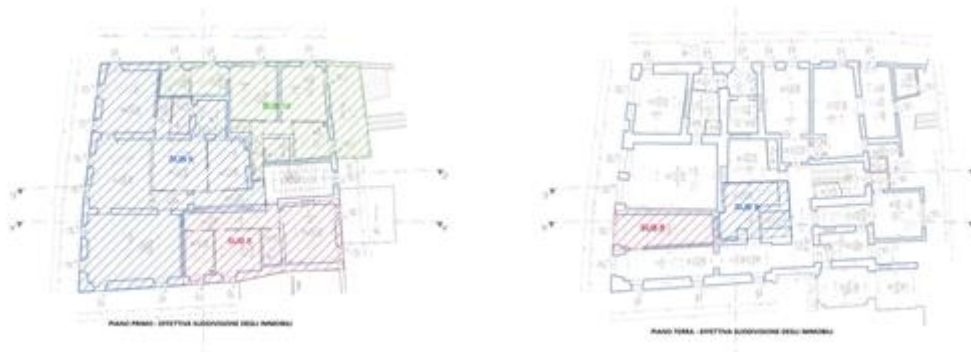
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Diritti pratica catastale: € 140,00
- variazione catastale: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile individuato al catasto urbano al fg. 106 part. 190 subb. 8-9-10

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: PPAS - PSR)

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TOLENTINO VIA SAN CATERVO 63, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TOLENTINO via San Catervo 63, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

PREMESSA:

L'immobile oggetto di stima è attualmente soggetto ad interventi di riparazione danni, consolidamento e miglioramento sismico conseguente al danneggiamento in seguito al sisma che ha colpito il centro Italia nel 2016. L'edificio in oggetto ricade nella perimetrazione dei comuni danneggiati dal sisma del 24/08/2016 ("Cratere sismico"). E' stato oggetto di sopralluogo effettuato per la valutazione dell'agibilità con redazione di scheda Aedes (scheda di I livello di rilevamento danno, pronto intervento e agibilità per edifici ordinari nell'emergenza post-sismica) recante esito "E" - "edificio INAGIBILE". Ordinanze di inagibilità: n. 291 del 16/09/2016, n. 422 del 01/11/2016 e n. 549 del 05/11/2016.

L'iter della ricostruzione è in carico all'USR (Ufficio Speciale per la Ricostruzione) delle Marche, che ha riconosciuto, per l'immobile in oggetto, un livello operativo pari a L3 (i livelli operativi, ai sensi del Testo Unico della Ricostruzione Privata, sono determinati sul livello di danno di cui all'Allegato 1; vanno da L0 a L4, in ordine crescente di danno e di contributo). L'edificio ha ottenuto il decreto di contributo n. 1038 del 16 febbraio 2024, per un importo totale di 2.032.794,85 €, con un accollo per i privati di € 23.053,48 €. Il progetto è stato redatto dall'ing. Ruffini Gianfranco, incaricato anche della Direzione Lavori. COD. FASC. 490.40.10/2023/USR/8396, GE.DI.SI/MUDE 1104305300002539832023, CUP H23E24000270008. In data 10/02/2025 è stato rilasciato un Decreto di Rettifica n° 739 e contestualmente è stato autorizzato il SAL 0. In seguito, durante il corso dei lavori, è stata autorizzata una variante, in data 06/09/2025, in cui viene ripresentato un nuovo quadro tecnico economico, a seguito della decisione di eseguire maggiori lavori. Il costo dei nuovi lavori, eccedente il contributo di ricostruzione, è soggetto agli incentivi statali fiscali in quanto l'intervento è conforme ai requisiti e ai massimali specifici di ciascun incentivo (Superbonus 110%). Dal quadro economico aggiornato si evince che l'importo complessivo dei lavori al netto di IVA ammonta ad € 2.540.594,47, di cui € 1.540.594,70, ammessi a contributo e 999.999,77 in accollo, ma incentivabili con Superbonus 110%. Le spese professionali ammesse a contributo sono pari a 325.773,87 (comprehensive di IVA e Cassa), mentre la somma eccedente, pari a € 253.759,94 (comprehensive di IVA e Cassa), può accedere agli incentivi statali. Ulteriori € 50.752,00 di spese professionali non ammissibili a contributo, rientrano però nel Superbonus 110%.

I lavori sono così suddivisi:

Strutturale Sisma 2016 (parti comuni): € 908.126,79

Finiture Sisma 2016 (parti comuni): € 632.467,91

Sismabonus 110% (opere strutturali eccedenti il contributo): € 599.999,91

Ecobonus 110% (finiture ad uso esclusivo dell singole unità immobiliari): € 399.999,86

L'importo dei lavori in accollo, ma soggetto ad incentivi statali Superbonus 110%, riferito alle singole unità immobiliari, è il seguente (in giallo sono evidenziati gli immobili oggetto di pignoramento). La suddivisione per UI è stata fatta dalla sottoscritta, estrapolando le quantità e gli importi dal Computo



Metrico allegato al progetto, a firma dell'ing. Ruffini, dove le spese per ciascuna unità immobiliare risultano ben distinte.

I lavori sono così suddivisi:

Strutturale Sisma 2016 (parti comuni): € 908.126,79

Finiture Sisma 2016 (parti comuni): € 632.467,91

Sismabonus 110% (opere strutturali eccedenti il contributo): € 599.999,91

Ecobonus 110% (finiture ad uso esclusivo delle singole unità immobiliari): € 399.999,86

L'importo dei lavori in acollo, ma soggetto ad incentivi statali Superbonus 110%, riferito alle singole unità immobiliari è il seguente (in giallo sono evidenziati gli immobili oggetto di pignoramento)

Unità immobiliare 1 (fg. 106 part. 190 sub. 2): € 111.812,63

Unità immobiliare 2 (fg. 106 part. 190 sub. 8): € 105.914,90

Unità immobiliare 3 (fg. 106 part. 190 sub. 7): € 58.695,12

Unità immobiliare 4 (fg. 106 part. 190 sub. 5): € 170.028,79

Unità immobiliare 5 (fg. 106 part. 190 sub. 9): € 233.313,06

Unità immobiliare 6 (fg. 106 part. 190 sub. 10-13): € 114.998,25 22.235,46

Unità immobiliare 7 (fg. 106 part. 190 sub. 6): € 183.001,99

TOTALE: € 999.999,77

Ricapitolando: il contributo sisma 2016, rettificato con decreto del 10/02/2025, n. 739, è pari a € 2.043.524,10, con un acollo di € 1.404.511,69, soggetto a Superbonus 110%.

Attualmente i lavori risultano in corso. L'edificio si presenta coperto da ponteggi e teli di protezione. Come riferito anche dal direttore dei lavori, ing. Gianfranco Ruffini, al momento della redazione della presente perizia, sono stati rimossi gli intonaci, i divisori, le pavimentazioni, i controsoffitti e gli impianti e sono in corso i consolidamenti delle murature ed il rifacimento dei solai di piano e di copertura.

Non è stato possibile eseguire il sopralluogo sui luoghi oggetto di pignoramento, in quanto il Direttore dei Lavori, ing. Ruffini, non ha ritenuto opportuno l'ingresso in cantiere della sottoscritta CTU, per motivi di sicurezza.

DESCRIZIONE SOMMARIA

L'appartamento in oggetto si trova in uno stabile di rilevante valore storico, di proprietà della famiglia Massi Gentiloni Silveri, conti e nobili di Filottrano, Cingoli, Macerata e Tolentino, posizionato nel centro storico di Tolentino, che si compone di 7 unità immobiliari e di Beni Comuni Non Censibili. Il corpo di fabbrica si sviluppa su 3 piani fuori terra, ed ha una destinazione d'uso prevalente residenziale. Esso fa parte di un aggregato del centro storico, avente posizione d'angolo. Fu costruito su strutture medioevali facenti parte del complesso monastico di San Catervo. Presenta una corte privata sul retro dell'edificio e un accesso privato sul lato sud-est.. La struttura è in muratura portante ed ha una forma irregolare sia in pianta che in altezza. È realizzata in mattoni pieni con tessitura irregolare. I solai d'interpiano e di copertura sono principalmente realizzati con struttura portante in legno e pianelle o con putrelle di acciaio e voltine.

Per quanto riguarda il progetto previsto si riporta di seguito uno stralcio della Relazione Tecnica illustrativa, allegata alla pratica sisma, firmata dal progettista:

"D) Descrizione dell'intervento progettuale:

La scelta progettuale viene condotta in accordo con le Ordinanze n. 19 del 07/04/2017, a seguito di un attento esame dello stato di danneggiamento con l'obiettivo di riparare i danni creati dal sisma ed eliminare le cause dell'inagibilità onde consentire il riutilizzo dell'immobile.

Gli interventi sono stati ulteriormente calibrati per apportare un miglioramento sismico tale da ricondurre la struttura ad un livello di sicurezza maggiore del 60%.

E) Interventi di riparazione degli elementi danneggiati dal sisma e interventi di miglioramento sismico

Di seguito si descrivono i singoli interventi previsti:

- Miglioramento strutturale sulle murature portanti con l'impiego di rete in fibra di basalto.
- Eliminazione dei vuoti nella muratura che costituiscono zone deboli (nicchie, canne fumarie,



ecc....) mediante l'inserimento di mattoni pieni. Nella chiusura dei vuoti si avrà la massima cura nell'ammorsare la nuova muratura con quella esistente.

- Sostituzione dei tramezzi interni
- Realizzazione di nuovi muri con blocchetti in laterizio sismici
- Consolidamento della muratura con cucì e scuci ed inserimento della canna fumaria in acciaio inox.
- Rifacimento degli architravi in acciaio.
- Rifacimento dei solai in legno e tavolato.
- Consolidamento di alcuni solai del secondo livello in cui sono presenti volte affrescate.
- Realizzazione di una nuova copertura in legno e tavolato.
- Inserimento di capriate in acciaio per la realizzazione della nuova copertura.

I suddetti interventi hanno l'obiettivo di riparare i danni causati dal sisma e di conferire, anche se localmente, un maggior grado di sicurezza nei confronti delle azioni sismiche evitando rotture fragili ed aumentando la duttilità della struttura.

F) Interventi finalizzati al ripristino delle finiture connesse all'intervento di miglioramento:

Di seguito si descrivono gli interventi di ripristino delle finiture e degli impianti conseguenti alla realizzazione degli interventi di miglioramento sismico previsti:

- Ripristino degli intonaci.
- Ripristino dei pavimenti: si provvederà al ripristino dei pavimenti in conseguenza degli interventi strutturali.
- Ripristino dei rivestimenti di bagni e cucine: si provvederà al ripristino con materiali della stessa fascia economica.
- Ripristino degli impianti: ripristino dell'impianto elettrico, idrico, termico e del gas.
- Ripristino delle tinteggiature interne: si provvederà al ripristino della tinteggiatura che sarà operata per ogni vano in cui si è proceduto a qualche intervento sulle pareti o sul soffitto.
- Revisione degli infissi al piano terra.
- Installazione di sistemi di protezione per il transito sulla copertura e sistemi di protezione dalla caduta dall'alto.
- Oltre ai suddetti interventi si provvede ad eseguire tutte le opere minori come ripristino di soglie, parapetti, pluviali.

G) Interventi relativi all'efficientamento energetico

Di seguito si descrivono i singoli interventi previsti:

- Sostituzione degli infissi: al fine di adeguare la trasmittanza termica delle chiusure trasparenti ai valori prescritti dalla normativa saranno sostituiti gli infissi preesistenti con prodotti che rispettino tali requisiti di trasmittanza.
- Sostituzione delle caldaie esistenti.
- Isolamento al sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-1, ha un'altezza interna di 3.20 di progetto. Identificazione catastale:

- foglio 106 particella 190 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: via San Catervo, 63, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia (nei passaggi di proprietà per causa di morte) del 09/12/2012. Pubblico ufficiale dott. Conti Carlo. Registrazione volume 9990 n. 20275, registrato in data 09/12/2013 - dichiarazione di successione Voltura 78.1/2014 - pratica MC0001483 in a

Coerenze: Via San Catervo, via Mestica, via L. Zampeschi

Catastalmente l'edificio individuato con il subalterno 8 ha una planimetria che non corrisponde allo stato di fatto. La stanza affrescata che si affaccia su via San Catervo (nella planimetria catastale appartenente al sub 8) è di fatto collegata con il subalterno 9. Effettivamente le caratteristiche di questo vano sono più simili a quelle del sub 9, piuttosto che al sub 8, sia per altezza che per qualità di finiture, essendo collegata con altre stanze di uguale fattezza (piano nobile del palazzo)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1600



ristrutturato nel 2025.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

superstrada

al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media



panoramicità:

al di sotto della media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

buono



luminosità:

nella media



qualità degli impianti:

buono



qualità dei servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente valutazione si trova al piano primo di un edificio storico nel centro di Tolentino. Si tratta di un appartamento con una superficie commerciale di circa 90,00 mq, situato al primo piano di un edificio prevalentemente residenziale plurifamiliare, composto da tre piani fuori terra ed un sottotetto non praticabile. L'accesso



al palazzo avviene da via San Catervo, da un corridoio e una scala comune.

Distribuzione interna:

L'appartamento presenta una disposizione interna funzionale, articolata nel seguente modo: dalla scala comune si accede ad un pianerottolo su cui si apre il portone d'ingresso all'appartamento. Da un corridoio principale si accede alla cucina (9,08 mq), al bagno, ad un ripostiglio e a due camere, di superficie pari a 17,53 mq. e 18,28 mq. Quest'ultima è collegata con altri due vani più piccoli (5,51 mq e 7,41 mq), accessibili solo dalla stanza stessa. La cucina e una camera affacciano su un'ampia terrazza (21,97 mq) che prospetta sulla corte privata, posta sul fronte opposto a via San Catervo ed è collegata ad essa da una scala. L'appartamento si presenta sufficientemente illuminato: le stanze si affacciano sulla corte privata e su via Mestica.

L'immobile attualmente è in fase di ristrutturazione, non ancora completata. Al momento i lavori riguardano la parte strutturale ed impiantistica, sono quindi del tutto assenti le finiture. Tuttavia dal computo metrico di progetto si evince che saranno montati infissi in legno con adeguata trasmittanza e caratteristiche acustiche, rispondenti ai requisiti richiesti dal Superbonus 110%(superiori alla norma), verrà realizzato il cappotto termico sulle murature interne che confinano con locali non riscaldati, previo consolidamento delle murature portanti con fibra di basalto e verranno posti in opera materiali isolanti sui solai di copertura e solai intermedi verso i locali non riscaldati. L'appartamento, come descritto sugli elaborati di progetto, sarà dotato di riscaldamento a pavimento. L'Attestato di prestazione Energetica potrà essere redatto solo a fine lavori. Tutte le scelte progettuali sono proiettate al miglioramento sismico dell'edificio e all'efficientamento energetico. Dalla relazione tecnica del progettista e dalla valutazione degli elaborati relativi allo stato di fatto e al progetto non si evince una diversa distribuzione degli spazi interni, rispetto allo stato attuale.

Si riscontra nello stato attuale, mantenuta anche nel progetto, una difformità nella consistenza del subalterno in oggetto. Infatti, la suddivisione dei tre subalterni oggetto di pignoramento (sub. 8, sub. 9, sub.10), risulta nello stato di fatto difforme dalle planimetrie catastali. Alcuni vani del sub 8 sono stati annessi al sub 9 e alcuni del sub 9 sono stati uniti al sub 10, attraverso l'apertura/chiusura di alcuni vani porta preesistenti. Le tre unità immobiliari, così come individuate sui disegni allegati al progetto, non corrispondono alle planimetrie catastali. Effettivamente sembra essere più giusto anettere la stanza del sub 8 che prospetta sul fronte principale (soggiorno) all'appartamento individuato con il sub 9: essa si presenta come naturale prosecuzione di una serie di stanze aventi stesse caratteristiche strutturali e stilistiche. Le tre stanze che si affacciano su via San Catervo presentano molte similitudini dal punto di vista strutturale e decorativo. Entrambe hanno la stessa altezza, che conferisce agli ambienti un senso di ampiezza e luminosità. I soffitti sono decorati in modo identico, con motivi artistici che richiamano lo stile dell'epoca di costruzione e danno agli spazi un certo carattere di prestigio. Come si evince dalle foto realizzate prima dell'inizio dei lavori, i restanti vani del sub 8 sono del tutto differenti per altezza e per tipologia. Si ritiene quindi coerente che le 3 stanze al piano primo, che si affacciano su via San Catervo facciano parte di uno stesso appartamento, che risulta in questo modo di maggior pregio (subalterno 9). Sarà necessario eseguire un'operazione di fusione/frazionamento catastale per rendere gli appartamenti conformi al progetto. Essendo l'immobile oggetto di lavori di ristrutturazione, si rimanda alla fine dei lavori le opportune variazioni catastali, tramite la procedura DOCFA, contestualmente alla richiesta di nuova agibilità.







Foto 82



Foto 79



Foto 83



Foto 80

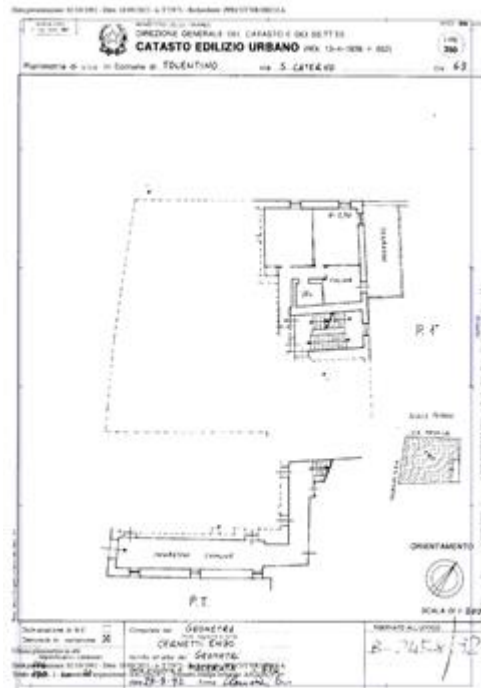
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	98,00	x	100 %	=	98,00
Totale:	98,00				98,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 21/01/2026

Fonte di informazione: Agenzia del Territorio - GEOPOI

Descrizione: zona residenziale - Anno 2025 - Semestre 1 Provincia: MACERATA Comune: TOLENTINO Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO DELIMITATO DAI VIALI MURAT, BATTISTI, XXX GIUGNO, DEI CAPPUCCINI, FILZI - Codice zona: B1 Microzona: 1 Tipologia pre

Indirizzo: via San Catero - Tolentino

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.450,00 pari a 1.450,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/11/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 74/2015

Descrizione: Diritti di piena proprietà per 1/1 su appartamento della superficie commerciale di mq. 84,44, 1



Indirizzo: Via San Catervo, 42 Tolentino, MC
Superfici principali e secondarie: 84
Superfici accessorie:
Prezzo: 49.500,00 pari a 589,29 Euro/mq
Valore Ctu: 99.989,15 pari a: 1.190,35 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 63.993,00 pari a: 761,82 Euro/mq
Distanza: 11.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 20/05/2025
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 146/2023
Descrizione: Diritti pari alla piena proprietà su appartamento a TOLENTINO Via San Catervo 39, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di 86,00 mq., , 1
Indirizzo: Via San Catervo, 39 Tolentino, MC
Superfici principali e secondarie: 86
Superfici accessorie:
Prezzo: 71.120,00 pari a 826,98 Euro/mq
Valore Ctu: 89.484,00 pari a: 1.040,51 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 89.484,00 pari a: 1.040,51 Euro/mq
Distanza: 14.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 03/11/2025
Fonte di informazione: Idealista - IAD immobiliare
Descrizione: Appartamento su palazzo storico composto da 3 locali: zona living con cucina a vista, due camere e 2 bagni
Indirizzo: Via San Catervo, 46 - Tolentino (Mc)
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie: 7
Prezzo: 125.000,00 pari a 1.436,78 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/11/2025
Fonte di informazione: agenzia immobiliare IAD Italia - Immobiliare.it
Descrizione: Terratetto unifamiliare - 5 locali, 2 bagni, 1 terrazzo, 1 cantina. Senza ascensore
Indirizzo: via San Catervo, 25
Superfici principali e secondarie: 104
Superfici accessorie: 14



Prezzo: 135.000,00 pari a 1.144,07 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: Immobiliare Tempocasa - Idealista

Descrizione: Bilocale in centro storico

Indirizzo: Via Lucatelli

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 57.000,00 pari a 1.140,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 22/01/2026

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Abitazioni in stabili di prima fascia

Indirizzo: Via San Catervo, 63 - Tolentino

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.161,00 pari a 1.161,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del valore di mercato più probabile dell'immobile, si stabilisce di adottare un criterio di stima per VALORE DI MERCATO DEL BENE ALLO STATO DI LAVORI ULTIMATI, basandosi sulla superficie commerciale calcolata dagli elaborati grafici, visto che non è stato possibile accedere ai luoghi, in quanto il Direttore dei Lavori non ha ritenuto opportuno acconsentire al sopralluogo richiesto dalla sottoscritta. La superficie commerciale dell'unità immobiliare è data dalla somma delle seguenti superfici: superficie reale dell'immobile, comprensiva dei muri interni ed esterni, superfici delle pertinenze ponderata con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce. La superficie ragguagliata dell'immobile è pari a 90 mq a cui si va ad aggiungere la superficie della terrazza, con una superficie reale di 22 mq che, considerando un'incidenza del 25%, diviene, ragguagliata, pari a 5,5 mq. Le informazioni utilizzate provengono dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), oltre che dai portali immobiliari e annunci di vendita pubblicati da diverse agenzie operanti nella medesima area territoriale (gli annunci immobiliari si riferiscono tutti ad appartamenti situati a Tolentino in centro storico e in particolare in via San Catervo, con analoghe caratteristiche). L'immobile viene valutato come se i lavori fossero ultimati e quindi in condizioni di manutenzione "ottima" e situati nella stessa zona. L'AdE propone valori che vanno da 1.450,00 € a 2.150,00 €. Nelle valutazioni del Borsino Immobiliare, si è preso come riferimento i valori di immobili di fascia superiore alla media della zona di riferimento, con tipologia "Abitazioni in stabili di 1° fascia". I valori del Borsino immobiliari sono compresa tra 940,00€ e 1382,00€/mq. Per quanto riguarda gli immobili di riferimento tratti dalle agenzie



immobiliari, si è proceduto dapprima ad effettuare la media dei valori al mq degli immobili presi in esame, rivalutandola e/o rimodulandola per il caso specifico, applicando una maggiorazione o una riduzione a seconda delle caratteristiche dell'immobile in oggetto rispetto all'edificio di confronto. Facendo la media del prezzo rimodulato dei 3 immobili presi come riferimento si ottiene: $1.433,49\text{€} + 1.487,29\text{€} + 1.368,00\text{€} = 4.288,77\text{€} / 3 = 1.429,59\text{€}/\text{mq}$.

Considerando una serie di elementi, quali l'epoca di costruzione (trattasi di un edificio di rilevante valore storico), la posizione centrale nel contesto urbano, le finiture interne come da progetto, ma allo stesso tempo la non conclusione dei lavori, si ritiene opportuno attribuire un valore unitario di 1.430,00€/mq, da applicare alla superficie commerciale precedentemente definita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 98,00 x 1.430,00 = **140.140,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione del valore del 10% per tenere conto del fatto che i lavori non sono terminati e potrebbero sopraggiungere problemi inaspettati ad ostacolare l'ottenimento del contributo sisma o del Superbonus 110%.	-14.014,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 126.126,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 126.126,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si procederà con il metodo del confronto di mercato, che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili non si è potuta svolgere sui luoghi, in quanto il Direttore dei Lavori non ha permesso l'accesso in cantiere: Le misure sono state prese dagli elaborati grafici allegati alla pratica presentata all'Ufficio Speciale per la Ricostruzione Marche. Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani accessori comunicanti o non comunicanti (cantine, terrazze, ecc) considerati secondo un opportuno coefficiente di ragguaglio (DPR 138/98).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Tolentino (Mc), agenzie: on line, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino immobiliare



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	98,00	0,00	126.126,00	126.126,00
				126.126,00 €	126.126,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le quote non sono divisibili.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.140,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 124.986,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 124.986,00**

data 20/02/2026

il tecnico incaricato
Cristiana Pepa