

# TRIBUNALE DI ANCONA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Appetiti Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 222/2023 del R.G.E.

contro



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	5
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	15
Stima / Formazione lotti .....	15
Riepilogo bando d'asta .....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 222/2023 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 391.015,00</b> .....	18



All'udienza del 10/01/2024, la sottoscritta architetto Appetiti Paola, con studio in Corso Giovanni Amendola, 44 - 60123 - Ancona (AN), email: arkistudio44@gmail.com, PEC: paola.appetiti1@archiworldpec.it, Tel. 071 55530, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Jesi (AN) - Via Ignazio Silone n. 14, piano T/1 (Coord. Geografiche: 43.5424, 13.2807)

## DESCRIZIONE

Trattasi di proprietà costituita da edificio circondato da corte esclusiva con un accesso pedonale e due carrabili da via Ignazio Silone e posto nella zona Periferica - ZONA INDUSTRIALE - ARTIGIANALE ZIPA.



Il bene si sviluppa su due livelli al piano terra ed al piano primo ed è composto da: porticato, ingresso, magazzino che è stato frazionato per ricavare anche un ufficio, mensa, spogliatoio, tre wc, uno dei quali è accessibile solo dal laboratorio, doccia, laboratorio e scala all'ingresso che conduce al piano primo dove si trovano un corridoio, due uffici, due archivi, esposizione, wc e antibagno. Completa la proprietà la corte esclusiva che circonda tutto l'edificio.

Il lotto ha capacità edificatoria pertanto il capannone può essere ampliato di circa 800 mq.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Jesi (AN) - Via Ignazio Silone n. 14, piano T/1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

Su tutti i lati altre proprietà ad eccezione che a Sud-Ovest dove la proprietà costeggia via Ignazio Silone.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici - ingresso, magazzini e servizi	185,60 mq	227,50 mq	1	227,50 mq	3,00 m	T
Opifici - laboratorio	509,85 mq	521,25 mq	0,5	260,63 mq	7,43 m	T
Opifici - porticato	10,50 mq	10,50 mq	0,3	3,15 mq	3,00 m	T
Opifici - uffici, archivi, esposizione e servizi	188,35 mq	227,50 mq	1	227,50 mq	3,00 m	1
Opifici - corte esclusiva	3251,26 mq	3251,26 mq	0,001	3,25 mq	0,00 m	T
Terreno edificabile - superficie edificabile	800,00 mq	800,00 mq	0,1	80,00 mq	9,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>802,03 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>802,03 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che le consistenze sono state calcolando applicando il coefficiente correttivo basati sul livello di finitura e di destinazione, pertanto a tutti i locali di servizio, uffici e simili è stato attribuito il coefficiente 1, al laboratorio lo 0,5, al porticato lo 0,3, alla corte lo 0,001 (in quanto valutata come edificabile), alla capacità edificatoria del lotto lo 0,1 sulla superficie edificabile.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	24	386			D1	NR			4078 €	T/1		



Non sussiste corrispondenza catastale.

Al momento del sopralluogo si sono rilevate alcune difformità interne che vengono evidenziate in rosso nell'Allegato 1 e che vengono sinteticamente descritte:

1. al piano terra, il magazzino sul lato Sud-Ovest è stato diviso in due locali mediante una scaffalatura chiusa con un pannello in cartongesso per ricavare un ufficio oltre il magazzino;
2. al piano terra, è stata aperta una porta tra la mensa ed il magazzino che viene utilizzato come spogliatoio;
3. al piano terra, nel laboratorio è stato costruito un soppalco metallico.

Le difformità elencate ai punti 1 e 2 sono sanabili, la difformità al punto 3 non è sanabile in quanto investe l'aspetto strutturale pertanto andrà rimossa.

Nella corte sono presenti quattro manufatti evidenziati nell'Allegato 1 con il colore verde e precisamente:

- 1 - tettoia metallica su ruote;
- 2 - armadio per ricovero idropultrice;
- 3 - container;
- 4 - armadio impianti.

Non costituiscono difformità in quanto sono rimovibili, di modeste dimensioni e solo appoggiati sul terreno.

La documentazione catastale si inserisce come Allegato 3.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile è in buono stato di conservazione e manutenzione e non presenta difetti costruttivi evidenti come evidente dall'Allegato 4 che rappresenta il rilievo fotografico eseguito in data 13/03/2024.

## PARTI COMUNI

---

Non ci sono parti comuni.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Con riferimento alla descrizione riportata sul certificato di collaudo, l'edificio ha fondazioni su plinti e sottoplinti in opera, con cordoli di collegamento centrali e travi portapannelli perimetrali. La struttura dell'edificio è realizzata in c.a. prefabbricato ed è costituita da due blocchi separati da giunto tecnico. I pilastri hanno sezione quadrata, mentre le travi sezione a doppia "T", ad "L" ed a "T" rovesciata. La copertura è realizzata con elementi prefabbricati con sezione a doppia pendenza. Gli infissi esterni sono metallici e quasi tutti protetti internamente da tende a lamelle verticali, le porte interne sono prevalentemente in legno tamburato ad eccezione di una porta a soffietto e di una porta metallica al piano terra e di due porte in vetro al piano primo, i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica. Nell'edificio sono presenti due caldaie a metano per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento, una a servizio dei locali al piano primo ed una a servizio dei locali del piano terra, ad eccezione che del laboratorio che non è riscaldato.

Il laboratorio è dotato di carroponte con portata 10 tonnellate.

Le finiture sono ordinarie: pavimenti e rivestimenti in ceramica, il laboratorio ha pavimentazione in cemento industriale, controsoffitti in pannelli di gesso, impianto di condizionamento a funzionamento elettrico con macchinari esterni posti sul lato Nord-Est dell'edificio (manufatto 4 rappresentato sull'Allegato 1).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/12/2022
- Scadenza contratto: 31/12/2026
- Scadenza disdetta: 30/06/2026

### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

SI PRECISA che l'unità è occupata anche dall'esecutato che ne ha affittato una porzione.

Sul contratto è scritto che è facoltà dell'affittuaria recedere dal contratto in qualsiasi momento comunque non prima del 31 dicembre 2024 mediante lettera raccomandata r.r. o PEC da inviarsi al Concedente almeno sei mesi prima del termine di efficacia del recesso.

Sull'Allegato 1 è individuata con il retino grigio la porzione di immobile concessa in locazione.

Canone mensile: € 5.000,00

Il contratto di locazione si inserisce come Allegato 5.

Il canone di affitto è regolato dall'articolo 6 del contratto e deve essere suddiviso in parte fissa e parte variabile.

Si rimanda al documento per il dettaglio degli importi.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/2001 al 05/12/2003	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Marcello pane	30/03/2001	52003	9305
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 04/12/2003 al 19/12/2007	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Marcello Pane	04/12/2003			55748	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Firmato Da: APPETITI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3142600f93d92defc3bd11b32fcd514



Dal <b>01/01/2008</b> al <b>27/12/2013</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Manuela agostini	01/01/2008	59831	8251
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal <b>27/12/2013</b> al <b>04/07/2014</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI AVVERAMENTO DI CONDIZIONE SOSPENSIVA E DI RICOGNIZIONE DEI BENI</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Carlo Marchetti	27/12/2013			10620	5453
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>04/07/2014</b> al <b>22/07/2021</b>	**** Omissis ****			<b>COMPRAVENDITA DI IMMOBILE CONDOTTO IN LOCAZIONE FINANZIARIA A SEGUITO DI ESERCIZIO DI OPZIONE DI RISCATTO</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giovanni Rinaldi	04/07/2014	29926	8320
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 22/07/2021 al 16/05/2024	**** Omissis ****	<b>ESERCIZIO DEL DIRITTO DI RISCATTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Anna Fionda	22/07/2021	5608	4342
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		FANO	27/07/2021	5247	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza è inserito come Allegato 2, ad esso sono allegati gli APE. Il documento si inserisce firmato digitalmente dal notaio Anna Fionda che lo ha inviato alla sottoscritta per e-mail in data 14/05/2024.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 18/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

nessuna nuova formalità oltre quelle già elencate sulla certificazione notarile datata 06/12/2023.

Si inserisce come Allegato 6 l'ispezione ipotecaria richiesta dal 01/01/2023 al 18/05/2024. Le formalità antecedenti tale periodo sono riportate sulla certificazione notarile datata 06/12/2023.

L'edificio è stato costruito nella Zona Industriale e Direzione appartenente al Piano denominato ZIPA 3 scaduto.

Attualmente l'edificio è normato dall'art. 33 - Città recente TE3 del PRG vigente.



Sulle aree TE3 fino alla scadenza della validità dei rispettivi piani attuativi valgono le norme da essi definite. Allo scadere dei termini di validità di detti piani attuativi (il nostro caso) le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese, tra le altre, quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2. Le aree TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dall'articolo 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti.

Da verifiche fatte presso il SUAP di Jesi in data 17/05/2024, allo stato attuale sul lotto è possibile edificare ancora mq 800.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

L'edificio è stato costruito a seguito del rilascio dei seguenti provvedimenti edilizi:

1. Concessione Edilizia numero 03012/00 rilasciata in data 22/02/2003 alla Ditta L.F. SRL - pratica edilizia 12/2003
2. Autorizzazione SUAP numero 2003/003 rilasciata in data 04/03/2003
3. Deposito del progetto strutturale numero 361/03 del 06/03/2003

Il progetto iniziale prevedeva la costruzione di un capannone industriale con annessi uffici di Maggiore consistenza.

4. Variante alla Concessione Edilizia numero 2003P0196 rilasciata in data 12/09/2003 alla Ditta L.F. SRL - pratica edilizia 328/2003
5. Autorizzazione SUAP numero 2003/017 rilasciata in data 13/09/2003
6. Deposito del progetto strutturale in variante numero 1714/03 del 25/09/2003

La variante prevedeva una riduzione della consistenza portando le dimensioni in pianta da mt 25,00x50,05 a metri 25,00x29,95

7. Certificato di Agibilità numero 2004A0003 rilasciato il 14/01/2004

Al certificato sono allegati tutti i documenti di legge (deposito del progetto dell'impianto termico ai sensi della Legge 10/1991, delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico, della dichiarazione ai sensi della Legge 13/1989 riguardante l'adattabilità dell'edificio, del certificato di collaudo strutturale, dell'aggiornamento catastale per costituzione di edificio)

Parametri urbanistici del progetto realizzato:

Superficie Fondiaria mq 4.000,00

Superficie Coperta consentita mq  $4.000,00 \times 0,45 =$  mq 1.800,00

Superficie Coperta realizzata mq 748,74

Superficie uffici consentita mq  $748,74 \times 0,11 =$  mq 82,36

Superficie uffici realizzata mq 67,77

Superficie esposizione consentita mq  $748,74 \times 0,50 =$  mq 374,37

Superficie esposizione realizzata mq 74,22

Superficie parcheggi minima mq  $4.000,00 \times 0,10 =$  mq 200,00

Superficie parcheggi realizzata ma 237,50

Altezza consentita mt 9,00

Altezza realizzata mt 7,43

8. DIA per realizzazione di recinzione e livellamento del lotto protocollo 03013/03 del 26/02/2003 con rilascio in data 24/02/2003 di Autorizzazione per due passi carrai uno largo 12 metri e l'altro 4 metri con numeri rispettivamente 4233 e 4234

9. Richiesta di Autorizzazione per insegne non più presenti sulle facciate e che pertanto non vengono descritte

10. Comunicazione in Sanatoria ai sensi dell'art. 7 del DPR 380/2001 protocollo 45206 del 28/11/2013 pratica numero 2013P1205 richiesta da L.F. Progetti SRL.

La pratica riguardava la sanatoria di modifiche interne eseguite in difformità al progetto autorizzato con la variante 328/2003.

Vista la corposa documentazione agli atti si inseriscono i documenti estratti come Allegato 7 suddiviso in fascicoli a-b-c-d.

Gli Attestati di Prestazione Energetica, validi fino al 30/07/2031, sono inseriti come Allegato 8 insieme all'atto di provenienza. Il documento si inserisce firmato digitalmente dal notaio Anna Fionda che lo ha inviato alla sottoscritta per e-mail in data 14/05/2024.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Al momento del sopralluogo si sono rilevate alcune difformità interne che vengono evidenziate in rosso nell'Allegato 1 e che vengono sinteticamente descritte:

1. al piano terra, il magazzino sul lato Sud-Ovest è stato diviso in due locali mediante una scaffalatura chiusa con un pannello in cartongesso per ricavare un ufficio oltre il magazzino;
2. al piano terra, è stata aperta una porta tra la mensa ed il magazzino che viene utilizzato come spogliatoio;
3. al piano terra, nel laboratorio è stato costruito un soppalco metallico.

Le difformità elencate ai punti 1 e 2 sono sanabili la difformità al punto 3 non è sanabile in quanto investe l'aspetto strutturale pertanto andrà rimossa.

Nella corte sono presenti quattro manufatti evidenziati nell'Allegato 1 con il colore verde e precisamente:

- 1 - tettoia metallica su ruote;
- 2 - armadio per ricovero idropulitrice;
- 3 - container;
- 4 - armadio impianti.

Questi non costituiscono difformità in quanto sono rimovibili, di modeste dimensioni e solo appoggiati sul terreno.



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono parti comuni in quanto il cespite appartiene ad un edificio isolato indipendente e costituito da un'unica unità immobiliare.

Lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Jesi (AN) - Via Ignazio Silone n. 14, piano T/1

Trattasi di proprietà costituita da edificio circondato da corte esclusiva con un accesso pedonale e due carrabili da via Ignazio Silone e posto nella zona Periferica - ZONA INDUSTRIALE - ARTIGIANALE ZIPA. Il bene si sviluppa su due livelli al piano terra ed al piano primo ed è composto da: porticato, ingresso, magazzino che è stato frazionato per ricavare anche un ufficio, mensa, spogliatoio, tre wc, uno dei quali è accessibile solo dal laboratorio, doccia, laboratorio e scala all'ingresso che conduce al piano primo dove si trovano un corridoio, due uffici, due archivi, esposizione, wc e antibagno. Completa la proprietà la corte esclusiva che circonda tutto l'edificio. Il lotto ha capacità edificatoria residua pertanto il capannone può essere ampliato di circa 800 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 386, Categoria D1

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

**Valore di stima del bene: € 401.015,00**

Valutazione condotta con il metodo sintetico comparativo, il valore espresso tiene conto della localizzazione, dello stato di manutenzione e del grado di commerciabilità del bene confrontato con immobili simili, in zone simili, presenti sul mercato immobiliare nella zona in esame o nelle immediate vicinanze.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Jesi (AN) - Via Ignazio Silone n. 14, piano T/1	802,03 mq	500,00 €/mq	€ 401.015,00	100,00%	€ 401.015,00
Valore di stima:					€ 401.015,00



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.500,00	€
Altro - smontaggio soppalco	7.500,00	€

**Valore finale di stima: € 391.015,00**

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

Ancona, li 18/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Appetiti Paola

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Allegato 1 - RILIEVO GRAFICO CON EVIDENZA DELLE DIFFORMITA' (Aggiornamento al 18/05/2024)
- ✓ Allegato 2 - ATTO DI PROVENIENZA ED ALLEGATI (Aggiornamento al 14/05/2024)
- ✓ Allegato 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Aggiornamento al 18/05/2024)
- ✓ Allegato 4 - RILIEVO FOTOGRAFICO (Aggiornamento al 13/03/2024)
- ✓ Allegato 5 - CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA (Aggiornamento al 13/03/2024 - data della consegna da parte dell'esecutato)
- ✓ Allegato 6 - ISPEZIONE IPOTECARIA (Aggiornamento al 18/05/2024)
- ✓ Allegato 7a - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA (Aggiornamento al 05/02/2024)
- ✓ Allegato 7b - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA (Aggiornamento al 05/02/2024)
- ✓ Allegato 7c - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA (Aggiornamento al 05/02/2024)
- ✓ Allegato 7d - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA (Aggiornamento al 05/02/2024)
- ✓ Allegato 8 - APE (allegato all'atto di provenienza) (Aggiornamento al 14/05/2024)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Jesi (AN) - Via Ignazio Silone n. 14, piano T/1

Trattasi di proprietà costituita da edificio circondato da corte esclusiva con un accesso pedonale e due carrabili da via Ignazio Silone e posto nella zona Periferica - ZONA INDUSTRIALE - ARTIGIANALE ZIPA. Il bene si sviluppa su due livelli al piano terra ed al piano primo ed è composto da: porticato, ingresso, magazzino che è stato frazionato per ricavare anche un ufficio, mensa, spogliatoio, tre wc, uno dei quali è accessibile solo dal laboratorio, doccia, laboratorio e scala all'ingresso che conduce al piano primo dove si trovano un corridoio, due uffici, due archivi, esposizione, wc e antibagno. Completa la proprietà la corte esclusiva che circonda tutto l'edificio.

Il lotto ha capacità edificatoria pertanto il capannone può essere ampliato di circa 800 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 386, Categoria D1.

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

Destinazione urbanistica: L'edificio è stato costruito nella Zona Industriale e Direzione appartenente al Piano denominato ZIPA 3 scaduto. Attualmente l'edificio è normato dall'art. 33 - Città recente TE3 del PRG vigente. Sulle aree TE3 fino alla scadenza della validità dei rispettivi piani attuativi valgono le norme da essi definite. Allo scadere dei termini di validità di detti piani attuativi (il nostro caso) le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese, tra le altre, quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2. Le aree TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dall'articolo 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti. Allo stato attuale sul lotto è possibile edificare mq 800.

**Prezzo base d'asta: € 391.015,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 391.015,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato industriale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Jesi (AN) - Via Ignazio Silone n. 14, piano T/1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 386, Categoria D1	<b>Superficie</b>	802,03 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in buono stato di conservazione e manutenzione e non presenta difetti costruttivi evidenti come evidente dall'Allegato 4 che rappresenta il rilievo fotografico eseguito in data 13/03/2024.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di proprietà costituita da edificio circondato da corte esclusiva con un accesso pedonale e due carrabili da via Ignazio Silone e posto nella zona Periferica - ZONA INDUSTRIALE - ARTIGIANALE ZIPA. Il bene si sviluppa su due livelli al piano terra ed al piano primo ed è composto da: porticato, ingresso, magazzino che è stato frazionato per ricavare anche un ufficio, mensa, spogliatoio, tre wc, uno dei quali è accessibile solo dal laboratorio, doccia, laboratorio e scala all'ingresso che conduce al piano primo dove si trovano un corridoio, due uffici, due archivi, esposizione, wc e antibagno. Completa la proprietà la corte esclusiva che circonda tutto l'edificio. Il lotto ha capacità edificatoria pertanto il capannone può essere ampliato di circa 800 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

