



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ANCONA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.E.: n. 60/2024

G.E.: Dott.ssa Maria Letizia Mantovani



C.T.U.



Michele Gasparetti
Arch. PhC.
C.so 2 Giugno n°29
60019 - Senigallia (AN)
Tel 071/659650
michelegasparetti@virgilio.it



**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Letizia Mantovani Procedura
esecutiva immobiliare n. 60/2024**

Promossa da:

Contro:

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Michele Gasparetti, nato a Senigallia (An) il 11.02.1964 ed ivi residente in Piazza Simoncelli n°27, con studio tecnico a Senigallia (An) in C.so 2 giugno n°29, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Ancona al n°732 è stato nominato C.T.U. dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ancona, Dott.ssa Maria Letizia Mantovani e invitato a accettare l'incarico trasmettendo digitalmente il verbale di accettazione, concedendo allo stesso, il termine fino a trenta giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione.

Il C.T.U. ha accettato l'incarico con firma digitale in data 10/06/2024, raccogliendo per via telematica la documentazione del fascicolo in oggetto.

Le operazioni sono poi proseguite negli Uffici Catastali ed in Conservatoria dei Registri Immobiliari nei mesi successivi per il recupero della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico peritale.

Il C.T.U., previa verifica sulla regolarità e tempestività del deposito dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., ha proseguito le operazioni peritali presso il Comune di Jesi negli Uffici Urbanistici, per la raccolta della documentazione relativa alle pratiche edilizie e ai certificati degli immobili oggetto dell'esecuzione, per la verifica della regolarità urbanistica, con richieste di accesso agli atti ed incontri con i responsabili degli uffici.

Nel mese di luglio 2024 il CTU effettuava i primi sopralluoghi conoscitivi nel Comune di Jesi, nei quartieri e nelle aree limitrofe per verificare le caratteristiche urbane e territoriali delle zone e la dotazione dei servizi delle stesse. Nel mese di settembre 2024 il CTU effettuava le verifiche con i tecnici responsabili degli uffici del Comune di Jesi

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato primo il sopralluogo presso i beni oggetto del pignoramento, siti nel Comune di Jesi, Viale della Vittoria e Via Luigi Mercantini, il 25/07/2024, previa comunicazione alle parti, dando seguito alle operazioni peritali, alla presenza dei proprietari che davano accesso ai beni e del Custode giudiziale Avv. Giorgio Pierucci, il CTU procedeva alla ricognizione dei luoghi. Alcune unità immobiliari sono tuttavia risultate inaccessibili a causa della serratura dell'ingresso e pertanto i relativi rilievi sono stati rimandati ed effettuati nelle date dei sopralluoghi successivi. Alle ore 20:30 del giorno 25/07/2024 si chiudevano le operazioni peritali dopo aver fatto tutte le verifiche sui beni al momento accessibili. In seguito sono stati effettuati altri sopralluoghi fino alla data del 28 /03/2025

Descrizione dei beni in cui sono inseriti i singoli immobili oggetto di perizia

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare sono collocati in un edificio residenziale/commerciale/terziario e a parcheggi denominato "Complesso immobiliare Polifunzionale Mercantini", nell'isolato delimitato a nord/ovest dal Viale della Vittoria, a sud/est da via Luigi Mercantini, nel centro del Comune di Jesi (AN). I beni posti al piano terra e primo (quote 0.00 e + 3.90) sono i 5 laboratori artigianali-magazzini, i 2 alloggi sono situati al secondo e al terzo piano, mentre i posti auto sono collocati ai piani Terra (0,00) S1 (-2.80) ed S2 (-5.60) come rappresentato nel seguente elenco:

- immobile (C/3) sito in Jesi Viale della Vittoria n.32 /D piano T mq.84 in catasto Fg.69 part. 1059 sub.599 (ex 1059/580);
- immobile (C/3) sito in Jesi Viale della Vittoria n.34 /F piano T mq.94 in catasto Fg.69 part.1059 sub.597 (ex I 059/475);
- immobile (C/6) sito in Jesi Viale della Vittoria snc piano S2 mq.16 in catasto Fg.69 part.1059 sub.175;
- immobile (C/6) sito in Jesi Viale della Vittoria snc piano S2 mq.12 in catasto Fg.69 part.1059 sub.181;
- immobile (C/6) sito in Jesi Viale della Vittoria snc piano S2 mq.13 in catasto Fg.69 part. 1059 sub.182;
- immobile (C/6) sito in Jesi Viale della Vittoria snc piano S2 mq.12 in catasto Fg.69 part. 1059 sub.183;
- immobile (C/6) sito in Jesi Viale della Vittoria snc piano S2 mq.12 in catasto Fg.69 part.1059 sub. 184;
- immobile (C/6) sito in Jesi Viale della Vittoria snc piano S2 mq.16 in catasto Fg.69 part.1059 sub.185;
- immobile (C/6) sito in Jesi Viale della Vittoria snc piano S2 mq.16 in catasto Fg.69 part.1059 sub.186;
- immobile (C/6) sito in Jesi Viale della Vittoria snc piano S2 mq.16 in catasto Fg.69 part.1059 sub.187;
- immobile (C/6) sito in Jesi Viale della Vittoria snc piano S2 mq.12 in catasto Fg.69 part. 1059 sub.188;
- immobile (C/6) sito in Jesi Viale della Vittoria snc piano S2 mq.12 in catasto Fg.69 part.1059 sub.189;
- immobile (C/6) sito in Jesi Viale della Vittoria snc piano S2 mq.12 in catasto Fg.69 part.1059 sub.190;
- immobile (C/6) sito in Jesi Viale della Vittoria snc piano S2 mq.16 in catasto Fg.69 part. 1059 sub.191;
- immobile (C/6) sito in Jesi Viale della Vittoria snc piano S2 mq.16 in catasto Fg.69 part. 1059 sub.192;
- immobile (C/6) sito in Jesi Viale della Vittoria snc piano S2 mq.14 in catasto Fg.69 part.1059 sub.193;
- immobile (C/6) sito in Jesi Viale della Vittoria snc piano S2 mq.12 in catasto Fg.69 part. 1059 sub.194;
- immobile (C/6) sito in Jesi Viale della Vittoria snc piano S2 mq.13,11 catasto Fg.69 part.1059 sub.195;

- immobile (C/6) sito in Jesi Viale della Vittoria snc piano S2 mq.13 in catasto Fg.69 part.1059 sub.196;
- immobile (C/6) sito in Jesi Viale della Vittoria snc piano S2 mq.14 in catasto Fg.69 part.1059 sub.197;
- immobile (C/6) sito in Jesi Viale della Vittoria snc piano S2 mq.15 in catasto Fg.69 part.1059 sub.198;
- immobile (C/6) sito in Jesi Viale della Vittoria snc piano S2 mq.16 in catasto Fg.69 part.1059 sub.199;
- immobile (C/6) sito in Jesi Viale della Vittoria snc piano S2 mq.17 in catasto Fg.69 part.1059 sub.200;
- immobile (C/6) sito in Jesi Viale della Vittoria snc piano S2 mq.17 in catasto Fg.69 part.1059 sub.201;
- immobile (C/6) sito in Jesi Viale della Vittoria snc piano S2 mq.19 in catasto Fg.69 part. 1059 sub.202;
- immobile (C/6) sito in Jesi Viale della Vittoria snc piano S2 mq.20 in catasto Fg.69 part.1059 sub.203;
- immobile (C/6) sito in Jesi Viale della Vittoria snc piano S2 mq.48 in catasto Fg.69 part.1059 sub.204;
- immobile (C/6) sito in Jesi Viale della Vittoria snc piano S2 mq.19 in catasto Fg.69 part.1059 sub.205;
- immobile (C/6) sito in Jesi Viale della Vittoria snc piano SI mq.12 in catasto Fg.69 part.1059 sub.345;
- immobile (C/6) sito in Jesi Viale della Vittoria snc piano S1 mq.12 in catasto Fg.69 part.1059 sub.371;
- immobile (C/6) sito in Jesi Viale della Vittoria snc piano S1 mq.12 in catasto Fg.69 part.1059 sub.372;
- immobile (C/6) sito in Jesi Viale della Vittoria snc piano S1 mq.12 in catasto Fg.69 part.1059 sub.374;
- immobile (C/6) sito in Jesi Viale della Vittoria snc piano S1 mq.18 in catasto Fg.69 part. 1059 sub.381;
- immobile (C/6) sito in Jesi Viale della Vittoria snc piano T mq.12 in catasto Fg.69 part.1059 sub.412;
- immobile (C/6) sito in Jesi Viale della Vittoria snc piano T mq.12 in catasto Fg.69 part.1059 sub.415;
- immobile (C/2) sito in Jesi Viale della Vittoria snc piano T mq.4 in catasto Fg.69 part. 1059 sub.458;
- immobile (F/3) sito in Jesi Via Luigi Mercantini snc piano 1 in catasto Fg.69 part.1059 sub.480;

- immobile (F/3) sito in Jesi Via Luigi Mercantini snc piano 1 in catasto Fg.69 part. 1059 sub.490;
- immobile (C/3) sito in Jesi Via Luigi Mercantini n.8 /B piano 1 mq.84 in catasto Fg.69 part. 1059 sub.489;
- abitazione di tipo civile (A/2) sita in Jesi Via Luigi Mercantini N.8/bis scala D piano 2 vani 5 in catasto Fg.69 part. 1059 sub.543;
- abitazione di tipo civile (A/2) sita in Jesi Via Luigi Mercantini N.8/bis scala D piano 3 vani 5 in catasto Fg.69 part.1059 sub.547;

LOTTE DA VALUTARE

Data la collocazione dei beni in un complesso polifunzionale e parcheggi, la diversità e la varietà tipologica dei beni in oggetto il CTU a distinto la perizia in diverse sezioni e suddiviso i beni oggetto in 33 lotti come di seguito descritti

Sezione A Laboratori/negozi (magazzini) e posti auto

Sezione B immobili F03 e posti auto

Sezione C Appartamenti e posti auto

Sezione D Posti auto

Sezione A, laboratori/negozi (magazzini) e posti auto

Lotto 1 per quanto attiene ai beni situati nel Comune di JESI Viale della Vittoria 34/F foglio 69 part. 1059 sub. **597 (C/3) e 345 (C/6)**

Lotto 2 per quanto attiene ai beni situati nel Comune di JESI Viale della Vittoria 32/D foglio 69 part. 1059 sub. **599 (C/3), 374 (C/6) e 458 (C/2)**

Lotto 3 per quanto attiene ai beni situati nel Comune di JESI via Luigi Mercantini 8/B foglio 69 part. 1059 sub. **489 (C/3) e 372 (C/6)**

Sezione B immobili tipologia F03 e posti auto

Lotto 4 per quanto attiene ai beni situati nel Comune di JESI via Luigi Mercantini snc foglio 69 part. 1059 sub. **480 (F/3) e 371 (C/6)**

Lotto 5 per quanto attiene ai beni situati nel Comune di JESI via Luigi Mercantini snc foglio 69 part. 1059 sub. **490 (F/3) e 381 (C/6)**

Sezione C appartamenti e posti auto

Lotto 6 per quanto attiene ai beni situati nel Comune di JESI via Luigi Mercantini 8/BIS foglio 69 part. 1059 sub. **543 (A/2) e 415 (C/6)**

Lotto 7 per quanto attiene ai beni situati nel Comune di JESI via Luigi Mercantini 8/BIS foglio 69 part. 1059 sub. **547 (A/2) e 412 (C/6)**

Sezione D posti auto

Lotto 8 per quanto attiene al bene situato nel Comune di JESI Viale della Vittoria n. snc foglio 69 part. 1059 sub. **175 (C6)** posto auto

Lotto 9 per quanto attiene al bene situato nel Comune di JESI Viale della Vittoria n. snc foglio 69 part. 1059 sub. **181 (C6)** posto auto

Lotto 10 per quanto attiene al bene situato nel Comune di JESI Viale della Vittoria n. snc foglio 69 part. 1059 sub. **182 (C6)** posto auto

Lotto 11 per quanto attiene al bene situato nel Comune di JESI Viale della Vittoria n. snc foglio 69 part. 1059 sub. **183 (C6)** posto auto

Lotto 12 per quanto attiene al bene situato nel Comune di JESI Viale della Vittoria n. snc foglio 69 part. 1059 sub. **184 (C6)** posto auto

Lotto 13 per quanto attiene al bene situato nel Comune di JESI Viale della Vittoria n. snc

foglio 69 part. 1059 **sub.185 (C6)** posto auto

Lotto 14 per quanto attiene al bene situato nel Comune di JESI Viale della Vittoria n. snc
foglio 69 part. 1059 **sub.186 (C6)** posto auto

Lotto 15 per quanto attiene al bene situato nel Comune di JESI Viale della Vittoria n. snc
foglio 69 part. 1059 **sub.187 (C6)** posto auto

Lotto 16 per quanto attiene al bene situato nel Comune di JESI Viale della Vittoria n. snc
foglio 69 part. 1059 **sub.188 (C6)** posto auto

Lotto 17 per quanto attiene al bene situato nel Comune di JESI Viale della Vittoria n. snc
foglio 69 part. 1059 **sub.189 (C6)** posto auto

Lotto 18 per quanto attiene al bene situato nel Comune di JESI Viale della Vittoria n. snc
foglio 69 part. 1059 **sub.190 (C6)** posto auto

Lotto 19 per quanto attiene al bene situato nel Comune di JESI Viale della Vittoria n. snc
foglio 69 part. 1059 **sub.191 (C6)** posto auto

Lotto 20 per quanto attiene al bene situato nel Comune di JESI Viale della Vittoria n. snc
foglio 69 part. 1059 **sub.192 (C6)** posto auto

Lotto 21 per quanto attiene al bene situato nel Comune di JESI Viale della Vittoria n. snc
foglio 69 part. 1059 **sub.193 (C6)** posto auto

Lotto 22 per quanto attiene al bene situato nel Comune di JESI Viale della Vittoria n. snc
foglio 69 part. 1059 **sub.194 (C6)** posto auto

Lotto 23 per quanto attiene al bene situato nel Comune di JESI Viale della Vittoria n. snc
foglio 69 part. 1059 **sub.195 (C6)** posto auto

Lotto 24 per quanto attiene al bene situato nel Comune di JESI Viale della Vittoria n. snc
foglio 69 part. 1059 **sub.196 (C6)** posto auto

Lotto 25 per quanto attiene al bene situato nel Comune di JESI Viale della Vittoria n. snc
foglio 69 part. 1059 **sub.197 (C6)** posto auto

Lotto 26 per quanto attiene al bene situato nel Comune di JESI Viale della Vittoria n. snc
foglio 69 part. 1059 **sub.198 (C6)** posto auto

Lotto 27 per quanto attiene al bene situato nel Comune di JESI Viale della Vittoria n. snc
foglio 69 part. 1059 **sub.199 (C6)** posto auto

Lotto 28 per quanto attiene al bene situato nel Comune di JESI Viale della Vittoria n. snc
foglio 69 part. 1059 **sub.200 (C6)** posto auto

Lotto 29 per quanto attiene al bene situato nel Comune di JESI via Luigi Mercantini 8/BIS
foglio 69 part. 1059 **sub.201 (C6)** posto auto

Lotto 30 per quanto attiene al bene situato nel Comune di JESI Viale della Vittoria n. snc
foglio 69 part. 1059 **sub.202 (C6)** posto auto

Lotto 31 per quanto attiene al bene situato nel Comune di JESI Viale della Vittoria n. snc
foglio 69 part. 1059 **sub.203 (C6)** posto auto

Lotto 32 per quanto attiene al bene situato nel Comune di JESI Viale della Vittoria n. snc
foglio 69 part. 1059 **sub.204 (C6)** posto auto

Lotto 33 per quanto attiene al bene situato nel Comune di JESI Viale della Vittoria n. snc
foglio 69 part. 1059 **sub.205 (C6)** posto auto

LOTTO 1

Laboratorio artigianale situato nel Comune di JESI foglio 69 part 1059 Sub 597

Posto auto situato nel Comune di JESI foglio 69 part 1059 Sub 345

Comune di JESI Viale della Vittoria 34F (AN).

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

L'isolato nel quale è inserito il fabbricato è a destinazione mista essendo nel pieno centro della città di Jesi, ricco di tutte le attività commerciali e degli uffici pubblici e privati e di ogni tipo di servizio.

Viale della Vittoria rappresenta sicuramente la via principale del centro urbano e lambisce il centro antico e le mura urbane, la via Mura Occidentali e la via Sauro sono esattamente alle spalle del complesso edilizio in oggetto. La centralissima e prestigiosa piazza della Repubblica con il teatro Pergolesi, Palazzo della Signoria e Palazzo Pianetti distano poche centinaia di metri, come Piazza Federico II e la chiesa Cattedrale di San Settimio solo per citare alcuni dei monumenti più noti nei pressi del bene, gli uffici, le scuole e i negozi del centrale corso Matteotti sono nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi.

La costruzione del complesso risale al 2003/2004, è in struttura di cls armato con parti della tamponatura in paramento murario con finitura in faccia a vista e parti intonacate di colore rosso pompeiano e grigio antracite, i balaustrini dei balconcini sono in ferro lavorato a elementi verticali con un disegno a profili alternati, i serramenti sono in alluminio colore chiaro con vetrocamera e le tapparelle sono color grigio chiaro.

Il progetto è stato elaborato da un gruppo di progettazione costituito da noti architetti e ingegneri locali coordinato dal Prof. Francesco Cellini della Facoltà di Architettura dell'Università di Roma la Sapienza, e riproduce lo sviluppo lineare degli edifici del centro storico di Jesi posti lungo via Sauro e lungo le mura occidentali.

Il complesso residenziale, a destinazione mista è collocato in posizione intermedia tra il Viale della Vittoria a valle e via Mercantini a monte e presenta un disegno compositivo complesso al cui centro alla quota +3.90, è stato inserito un importante percorso pedonale/lastrico solare (sub 582) che taglia longitudinalmente tutto il fabbricato e sul quale sono collocati, come se si trattasse di una normale strada del centro storico, i portoni di ingresso ai vari corpi scala e gli accessi alle attività commerciali, agli uffici e ai laboratori artigianali.

L'accesso ai vari livelli del complesso, ai piani seminterrati ed interrati S1 ed S2, come alla due strade a valle (quota +0.00), e a monte (quota +3.90) avviene attraverso i corpi scala e gli ascensori ed in senso longitudinale attraverso il percorso/lastrico solare (sub 582). Si configurano quindi "2 piani terra o piani strada" uno posto sul Viale della Vittoria e l'altro un piano più in alto all'altezza della via Mercantini (quota +3.90), parafrasando lo sviluppo urbano delle città medioevali che si sono costruite lungo le curve di livello. L'edificio è ben collegato al centro storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che conduce al corso principale attraverso l'edificio ottocentesco del mercato coperto cittadino.

L'immobile prospetta sul viale della Vittoria con l'imponente facciata lunga ben 125 ml e alta 6 piani fuori terra, lo stesso prospetto lungo si affaccia anche sulla retrostante via Mercantini con la prevalenza delle pareti intonacate di colore rosso pompeiano. Lo stato manutentivo mostra al momento le facciate esposte agli agenti atmosferici con fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Sul viale della Vittoria si aprono tutte le vetrine dei negozi e delle attività, mentre nel percorso centrale posto al livello della via Mercantini (quota +3.90) si ha l'accesso alle ulteriori attività commerciali e terziarie, oltre che alle abitazioni dei piani superiori attraverso i 4 corpi scala. La struttura è di tipo a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in laterocemento.

I beni oggetto della perizia, sono collocati al piano terreno, seminterrato, interrati S1 e S2 ed ai piani superiori del grande complesso polifunzionale che ha destinazione mista residenziale, terziaria, commerciale e laboratori artigianali e con spazi di uso pubblico e parcheggi sia privati che pubblici.

Laboratorio artigianale:

L'unità immobiliare (Sub 597) posta al piano terra adibita a laboratorio artigianale si sviluppa per una superficie pari a circa 105,62 mq, al lordo delle murature, ed ha una superficie netta pari a 3.00 mq; è delimitato sui lati nord/ovest dalle pareti d'ambito esterne del fabbricato sul Viale della Vittoria, mentre sul lato nord/est confina con il laboratorio (sub 474), sud/ovest con la rampa di accesso ai parcheggi e magazzini del complesso (sub 7) e sud/est con i posti auto di altra proprietà e con alcuni vani condominiali. La distribuzione interna si sviluppa dalla vetrina di ingresso che immette direttamente nel primo ambiente a forma regolare, da cui si accede anche al secondo ambiente e ai servizi, entrambi sono di ampie dimensioni e collegati tra loro.

Il laboratorio si affaccia sul Viale della Vittoria, con la vetrina che copre quasi l'intera parete.

L'unità immobiliare gode di una discreta esposizione solare pomeridiana, avendo l'affaccio libero solamente sul fronte nord/ovest.

Gli ampi ambienti all'ingresso ospitano la reception dei clienti, gli ambienti di servizio sul retro hanno forma ad "elle" e ospitano anche il bagno ed il disimpegno. Gli ambienti descritti sono di dimensioni regolari e funzionali e sono in locazione alla Lavanderia Italia.

Le finiture interne sono di livello medio per gli standard dell'epoca di costruzione del fabbricato (anni 2000) con pavimentazioni in gres porcellanato di colore chiaro in tutti gli ambienti e nel bagno con rivestimento con piastrelle in gres porcellanato di formato standard nelle pareti fino ad una altezza di circa mq 1.90.

Il bene ha le caratteristiche degli immobili di livello medio ricorrenti nell'edilizia dell'epoca cui risale la realizzazione del complesso ma con ammodernamenti interni eseguiti dai locatari, si trova quindi in un ottimo stato di conservazione e non richiede riparazioni imminenti. Il palazzo invece non è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria in anni recenti e presenta alcune problematiche manutentive come descritto nella parte introduttiva.

I serramenti di tutta l'unità sono in alluminio di colore chiaro e vetro camera suddivisi in varie specchiature; precisamente sono a tutta altezza, apribili a battenti e a vasistas, ad eccezione del sopraluce apribile solo a vasistas e schermati all'esterno con una struttura di brise-soleil in alluminio sempre color chiaro.

Le pareti sono tinteggiate di bianco ed in alcune porzioni dell'unità immobiliare in blu.

Le porte interne sono con telaio in legno color chiaro ed anta in legno e sono in buone condizioni.

Tutto il locale laboratorio ha le caratteristiche, gli spazi e le finiture ricorrenti nell'edilizia dell'epoca cui risale la realizzazione con ammodernamenti interni eseguiti dai locatari, l'organizzazione spaziale è funzionale e comunque potrebbe essere facilmente modificata e adattata a diverse esigenze sopraggiunte con lavori di straordinaria/ordinaria manutenzione, con la sola limitazione della localizzazione del bagno per gli scarichi relativi.

L'unità immobiliare ha impianto elettrico e idrico funzionanti, risulta invece non presente l'impianto di riscaldamento e raffrescamento.

Posto auto:

Il posto auto (sub 345) assegnato al laboratorio artigianale del piano terra è situato al piano S1 corsia B (quota -2.80) raggiungibile dall'ingresso dei parcheggi del complesso immobiliare da Viale della Vittoria, attraverso le rampe e le scale del parcheggio e condominiali. Le dimensioni sono standard sup. circa 12 mq. ed è posizionato al centro del vano, distaccato dalle pareti strutturali in calcestruzzo, da un lato delimitato dalla parete contro terra e dell'altro dalla corsia di manovra che è ampia e permette un comodo accesso. La pavimentazione è in cemento liscio comune in molte autorimesse e garage. L'areazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita dalle aperture posizionate sul solaio coincidenti con le griglie metalliche poste a valle lungo i marciapiedi di viale della Vittoria e a monte sulla pavimentazione di via Mercantini. Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinaria, tuttavia si evidenzia che in occasione delle piogge più consistenti l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul soffitto dell'autorimessa non defluisce agevolmente e velocemente tanto da accumularsi. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana infatti presenta alcuni problemi nella progettazione e/o nel dimensionamento non avendo valutato compiutamente gli afflussi meteorologici che interessano i piani interrati: in occasione infatti di eventi piovosi consistenti, nei piani si accumula l'acqua che fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti. Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti.

Come si evince dalla descrizione della suddivisione interna e dalla documentazione fotografica e planimetrie catastali di seguito allegate, i divisori e le superfici interne corrispondono all'ultimo accatastamento presentato e al progetto autorizzato in Comune e alle ultime Autorizzazioni in Variante.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

I beni hanno come dotazioni comuni con altre proprietà gli spazi di distribuzione rampe scale ascensore, i locali contatori; per il posto auto situato nei piani a parcheggio i beni comuni sono gli accessi (sub7) le aree di manovra, le rampe, scale e corridoi al PT, PS1, PS2, le pompe e le vasche antincendio al PS2, il locale tecnico al P1, salvo quanto meglio indicato nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto.

I millesimi in proprietà sono pari a: per il sub. 597 a 12,829 per il sub.345 a 0,370

Importo annuo delle spese condominiali gestione proprietario €.636,85, gestione conduttore €.24,38, le spese relative al posto auto gestione proprietario e gestione conduttore, i saldi di fine esercizio e i totali attuali, in allegati di seguito indicati (**allegato 8 tab.1**);

Importo spese straordinarie: dalla comunicazione dell'Amministratore di condominio non risultano spese straordinarie in capo ai beni in oggetto.

DESCRIZIONE CATASTALE

Laboratorio artigianale:

-Foglio 69 part. 1059 sub. 597, Viale della Vittoria 34F, piano terra, Categoria C3, classe 6, consistenza 94mq, superficie catastale totale 105mq, rendita € 388,38;

Posto auto:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 345, Viale della Vittoria, piano S1, Categoria C/6, classe 2, consistenza 12mq, superficie catastale totale 12mq, rendita € 18,59;

Non vi sono alcune anomalie riscontrate durante il sopralluogo del 25/07/2024 e successivi, rispetto a quanto dichiarato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato in data 25/07/2024 e successivi è stato possibile constatare che i locali sono occupati dal locatario, e nello specifico:

l'unità immobiliare ad uso commerciale sita in Jesi in Viale della Vittoria 34/F, piano terra, n.16 così composto: locale ad uso negozio con retro negozio, servizio igienico e posto auto esclusivo censito al

Nota disponibile in formato elettronico

Dalle ispezioni successive effettuate in data 04/07/2023 non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie né trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati.

A tale avviso si comunica che non resterà nessun vincolo a carico del soggetto acquirente. Non vi sono inoltre Iscrizioni, che rimarranno in essere al momento della vendita del bene e nessuna gravante sul compendio pignorato.

L'edificio in cui si trova il bene in oggetto è inserito nella Variante al PRG di Jesi Delibera della G.C. n.50 del 25/02/2025. N.T.A. Zone Territoriali Omogenee Art. 33 – Città recente TE3 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018) “le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione”.

Sulle aree TE3 allo scadere dei termini di validità dei piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti

Per le verifiche urbanistiche - edilizie si veda quanto esposto al punto “Regolarità urbanistica” della presente relazione; mentre per quanto riguarda le verifiche catastali si faccia riferimento al punto relativo alla “Descrizione catastale” della stessa.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La unità immobiliari sono site nel Comune di Jesi in Viale della Vittoria 34F, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Sezione JESI

Foglio 69 part. 1059 sub. 597 Viale della Vittoria 34F, piano terra, Categoria C3

Foglio 69 part. 1059 sub. 345 Viale della Vittoria, piano terra, Categoria C6

La suddetta unità immobiliare è pervenuta nel ventennio al debitore esecutato con le seguenti provenienze e formalità:

A tutto il giorno 15 04 2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria: in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso alla data del 15 aprile 2024 si rilevano le provenienze e formalità:

L'immobile in Jesi fg.69 part. [REDACTED] è stato alienato giusto atto di compravendita del 21/11/2022



REGOLARITA' URBANISTICA

Per verificare la regolarità urbanistica dei beni sono stati ricercati i documenti relativi all'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di JESI con richiesta di accesso agli atti amministrativi, previo alcune telefonate informative ed incontri con i responsabili e con i tecnici dell'ufficio edilizia privata e successivi accertamenti tra il CTU ed i tecnici del Comune.

Dalla verifica effettuata sull'immobile oggetto della procedura esecutiva (richiesta di accesso agli atti prot. N°1434-090125) risulta che, il complesso polifunzionale è stato edificato e risulta legittimato con i seguenti titoli edilizi:

C.E n.2003013/00 del 26 02 2003

DIA n 2003025/43 del 18 04 2003

DIA n 2006P1230 del 25 11 2006

PC n 2007P0435 del 10 05 2007

PC n 2007P0923 del 19 10 2007

DIA n 2007P0924 del 20 10 2007

DIA n 2007P1041 del 23 11 2007

DIA n 2008A0030 del 18 03 2008

DIA n 2008P0290 del 04 03 2008

SCIA n 2014P0025 del 20 01 2014

SCIA n 2013P0530 del 27 05 2013

AG n 2013A0071 del 11 06 2013

L'accatastamento dei beni risulta in data 22 01 2014 e 02 08 2007 a firma della Geom. Carletti Michela, iscritta all'Albo dei Geometri del Comune di Ancona n. 1714.

A seguito del sopralluogo sui beni oggetto delle operazioni peritali non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo accatastamento presentato il 22 01 2014 e 02 08 2007.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare destinata a laboratorio rientra tra quelle che necessitano dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del D.Lgs n.192/05 e successivo D.Lgs. n. 311/06. Tale documento dovrà essere redatto in quanto attualmente il bene ne è sprovvisto. Inoltre dalle verifiche effettuate

presso il Comune di JESI, si ritiene per tanto che le caratteristiche costruttive siano rimaste nel tempo quelle originarie e con valori di contenimento energetico inferiori alle tipologie costruttive attuali. La stima dell'immobile elaborata al successivo punto tiene già conto dell'eventuale deprezzamento dovuto alle tecniche costruttive dell'epoca. Nelle spese della stima si allegano i costi del Certificato Energetico elaborato dal CTU che dovrà essere allegato al contratto di compravendita ed inserito negli allegati.

Il costo della Certificazione Energetica è di € 400.00

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La stima della unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto in primo luogo dello stato di fatto, e quindi di tutti gli elementi favorevoli e sfavorevoli alla commerciabilità dei beni.

Viene eseguita la stima del più probabile valore commerciale, avente come parametro il metro quadrato, tenendo in considerazione i seguenti fattori:

- a) la superficie commerciale dell'unità immobiliare, come di seguito dettagliata, e le superfici ragguagliate degli accessori;
- b) i prezzi di compravendita attualmente praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili nella stessa zona.

La superficie commerciale viene considerata al lordo dei muri perimetrali per l'intero, pertinenze esclusive al 50%, posti auto per l'intero al netto dei muri nella specifica tipologia.

Consistenza degli immobili: superfici commerciali ragguagliate

Laboratorio artigianale	foglio 69 part. 1059 sub 597 – sup. commerciale mq	105,62
Posto auto	foglio 69 part. 1059 sub 345 – sup. commerciale mq	12,00

Valore di Mercato dell'Unità Immobiliare

Prima di procedere al calcolo dei valori commerciali del bene, si sono assunte informazioni sui prezzi di mercato praticati ad Jesi, nell'area in cui è situato l'immobile e si è effettuata l'analisi dei valori commerciali indicati dall'O.M.I (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona), nonché una ricerca sugli atti di compravendita stipulati dagli studi notarili riguardanti beni siti nella zona in oggetto e sulle vendite delle agenzie immobiliari che operano nell'ambito di Jesi.

Da tale ricerca è emerso che il mercato immobiliare di Jesi, negli ultimi anni si è stabilizzato data la situazione economica generale in atto che ha inciso sulla domanda, dei laboratori, magazzini e dei negozi, per cui si riscontra un rallentamento nelle compravendite oltre ad una riduzione del valore al mq. e conseguentemente a corpo degli immobili.

Il bene tuttavia, vista la posizione centralissima, la vicinanza ai principali uffici pubblici, e studi privati della città, risulta di interesse commerciale, è posto in un quartiere residenziale ben servito dai mezzi pubblici e dalle strade a margine del centro storico. Da un punto di vista commerciale la posizione è strategica in quanto ben servita, visibile, con possibilità di parcheggio lungo le strade che lambiscono il complesso, cui si devono aggiungere i parcheggi pubblici nei piani interrati che rappresentano una dotazione importante in un centro cittadino di cui possono beneficiare le attività e i beni del compendio in oggetto.

Il laboratorio artigianale si trova in una posizione ben servita e strategica in quanto parte del complesso polifunzionale edificato su il Viale della Vittoria che rappresenta una delle vie più importanti e note della città, e di via Mercantini posta al margine del centro storico di addizione rinascimentale di Jesi. L'edificio è ben collegato al centro storico con l'ascensore pubblico in via Mercantini e dotato di ampi parcheggi all'esterno su quest'ultima via e sul lungo fronte che prospetta a valle sul Viale della Vittoria. Devono essere considerati anche i numerosissimi parcheggi in uso al comune collocati nei piani interrati del complesso che rappresentano una dotazione importante in un centro cittadino e di cui possono beneficiare le attività e i beni del compendio in oggetto. Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione,

delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti.

Per il bene considerato che il laboratorio ha una superficie più che adeguata, ha la facciata interamente finestrata a vetrine, si trova lungo una delle arterie principali della città, in zona con possibilità di parcheggio e ben servita dai mezzi pubblici, vengono presi a riferimento i valori unitari di mercato relativi ai negozi anziché quelli dei laboratori artigianali, decisamente troppo bassi per un immobile commercialmente appetibile.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene prudente assumere per la valutazione i valori al mq indicati per le varie destinazioni d'uso con stato conservativo normale per la zona di Jesi, in cui è inserito l'immobile oggetto della perizia, dall'O.M.I. che, con riferimento al 2° semestre 2024 per questa tipologia di immobili, riporta i seguenti parametri:

- negozi:	da un minimo di € 940,00/mq ad un massimo di € 1.800,00/mq
- posto box auto	da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di € 720,00/mq di superficie lorda per i negozi e per posti auto

Relativamente alle valutazioni del caso in esame, considerate le caratteristiche generali del mercato e segnatamente della tipologia dell'immobile in oggetto si ritiene equo ed equilibrato adottare la media dei valori descritti tenendo conto anche del fatto che la unità è situata in un edificio residenziale e terziario in una posizione centrale, in discrete condizioni.

Ci si è attenuti ad un valore di mercato in linea con quello degli altri immobili dell'area, risalenti alla stessa epoca di costruzione e/o ristrutturazione, tenendo conto delle dimensioni standard dell'unità immobiliare, degli affacci, dei vani interni e delle vetrine adeguate.

A queste considerazioni seguono delle valutazioni a detrimento del valore dovute:

- al fatto che dall'anno di costruzione 2003 il fabbricato non ha subito delle opere di ristrutturazione e miglioramento dal punto di vista energetico, né la manutenzione delle facciate che esposte agli agenti atmosferici, presentano fenomeni di distacco dell'intonaco alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Tutto ciò considerato si ritiene equilibrato applicare il valore OMI medio/mq ridotto del 5% della tipologia presa in riferimento per i negozi, il valore medio/mq. ridotto del 3% della tipologia presa in riferimento per i posti auto per i problemi legati al deflusso delle acque piovane, riferito ad una superficie ragguagliata dei beni in oggetto considerati i necessari interventi di adeguamento, manutenzione e di eventuale miglioramento impiantistico, la crisi in atto, la tipologia.

negozio	€/mq	1.300,00
posto auto	€/mq	600,00

Valutazioni:

Laboratorio/negozio al piano terra, foglio 69 part 1059 Sub 597

$\text{mq } 105,62 \times 1.300,00 \text{ €/mq} =$ € 137.306,00

Posto auto al piano interrato, foglio 69 part 1059 Sub 345

$\text{Mq } 12,00 \times 600,00 \text{ €/mq} =$ € 7.200,00

Valore commerciale totale

€ 144.506,00

**Valore commerciale arrotondato totale
dell'immobile Lotto 1 in oggetto**

€ 144.500,00

FRAZIONABILITA' DEL LOTTO

Il laboratorio e il posto auto vengono individuati come lotto unico al fine di non essere venduti separatamente in quanto i posti auto privati sono stati urbanisticamente individuati come pertinenze delle unità immobiliari commerciali e direzionali che fanno parte del complesso nel rispetto degli standard.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, del contesto immobiliare in cui è collocato e della consistenza, si ritengono congrui i valori sopra determinati.

Per quanto sopra esposto si ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, restando comunque a disposizione per qualsiasi ed eventuale chiarimento in merito.

Con ossequi.

Senigallia, 09/06/2025

C.T.U.
Arch. Michele Gasparetti

ELENCO FASCICOLO ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Verbale di Sopralluogo del 25/07/2024 e successivi;
- 3) Documentazione Catastale;
- 4) Verifica Ispezioni Ipotecarie;
- 5) Documentazione Urbanistica PRG;
- 6) Piante dello Stato Attuale;
- 7) APE (Attestato di prestazione energetica)
- 8) Spese Condominiali

LOTTO 2

Laboratorio artigianale situato nel Comune di JESI foglio 69 part 1059 Sub 599

Posto auto situato nel Comune di JESI foglio 69 part 1059 Sub 374

Magazzino situato nel Comune di JESI foglio 69 part 1059 Sub 458

Comune di JESI Viale della Vittoria 32/D (AN).

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

L'isolato nel quale è inserito il fabbricato è a destinazione mista essendo nel pieno centro della città di Jesi, ricco di tutte le attività commerciali e degli uffici pubblici e privati e di ogni tipo di servizio.

Viale della Vittoria rappresenta sicuramente la via principale del centro urbano e lambisce il centro antico e le mura urbane, la via Mura Occidentali e la via Sauro sono esattamente alle spalle del complesso edilizio in oggetto. La centralissima e prestigiosa piazza della Repubblica con il teatro Pergolesi, Palazzo della Signoria e Palazzo Pianetti distano poche centinaia di metri, come Piazza Federico II e la chiesa Cattedrale di San Settimio solo per citare alcuni dei monumenti più noti nei pressi del bene, gli uffici, le scuole e i negozi del centrale corso Matteotti sono nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi.

La costruzione del complesso risale al 2003/2004, è in struttura di cls armato con parti della tamponatura in paramento murario con finitura in faccia a vista e parti intonacate di colore rosso pompeiano e grigio antracite, i balaustrini dei balconcini sono in ferro lavorato a elementi verticali con un disegno a profili alternati, i serramenti sono in alluminio colore chiaro con vetrocamera e le tapparelle sono color grigio chiaro.

Il progetto è stato elaborato da un gruppo di progettazione costituito da noti architetti e ingegneri locali coordinato dal Prof. Francesco Cellini della Facoltà di Architettura dell'Università di Roma la Sapienza, e riproduce lo sviluppo lineare degli edifici del centro storico di Jesi posti lungo via Sauro e lungo le mura occidentali.

Il complesso residenziale, a destinazione mista è collocato in posizione intermedia tra il Viale della Vittoria a valle e via Mercantini a monte e presenta un disegno compositivo complesso al cui centro alla quota +3.90, è stato inserito un importante percorso pedonale/lastrico solare (sub 582) che taglia longitudinalmente tutto il fabbricato e sul quale sono collocati, come se si trattasse di una normale strada del centro storico, i portoni di ingresso ai vari corpi scala e gli accessi alle attività commerciali, agli uffici e ai laboratori artigianali.

L'accesso ai vari livelli del complesso, ai piani seminterrati ed interrati S1 ed S2, come alla due strade a valle (quota +0.00), e a monte (quota +3.90) avviene attraverso i corpi scala e gli ascensori ed in senso longitudinale attraverso il percorso/lastrico solare (sub 582). Si configurano quindi "2 piani terra o piani strada" uno posto sul Viale della Vittoria e l'altro un piano più in alto all'altezza della via Mercantini (quota +3.90), parafrasando lo sviluppo urbano delle città medioevali che si sono costruite lungo le curve di livello. L'edificio è ben collegato al centro storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che conduce al corso principale attraverso l'edificio ottocentesco del mercato coperto cittadino.

L'immobile prospetta sul viale della Vittoria con l'imponente facciata lunga ben 125 m e alta 6 piani fuori terra, lo stesso prospetto lungo si affaccia anche sulla retrostante via Mercantini con la prevalenza delle pareti intonacate di colore rosso pompeiano. Lo stato manutentivo mostra al momento le facciate esposte agli agenti atmosferici con fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Sul viale della Vittoria si aprono tutte le vetrine dei negozi e delle attività, mentre nel percorso centrale posto al livello della via Mercantini (quota +3.90) si ha l'accesso alle ulteriori attività commerciali e terziarie, oltre alle abitazioni dei piani superiori attraverso i 4 corpi scala. La struttura è di tipo a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in laterocemento.

I beni oggetto della perizia, sono collocati al piano terreno, seminterrato, interrati S1 e S2 ed ai piani superiori del grande complesso polifunzionale che ha destinazione mista residenziale, terziaria, commerciale e laboratori artigianali e con spazi di uso pubblico e parcheggi sia privati che pubblici.

Laboratorio artigianale:

L'unità immobiliare (Sub 599) posto al piano terra, adibita a laboratorio artigianale, ha una superficie pari a circa 95,69 mq, al lordo delle mura. Sotto il controsoffitto è delimitato sui lati nord/est e sud/est con altra proprietà. La distribuzione interna immette direttamente nel primo ambiente a forma rettangolare da questo primo vano si accede anche agli altri ambienti. Rispetto all'ingresso sulla facciata nord/ovest è situata l'entrata dell'impianto dell'aria calda e la refrigerazione.

L'immobile gode di una discreta esposizione solare per tutto il giorno, nord/ovest lungo il Viale della Vittoria.

Gli ambienti di servizio e le salette per i trattamenti e gli altri ambienti all'ambiente principale, sui lati sud/ovest/est come a tutti i locali sono delimitati da pareti in cartongesso con tutti gli ambienti descritti sono di dimensioni regolari e funzionali. Attualmente gli ambienti sono in locazione alla attività artigianale.

Le finiture interne sono di livello medio per gli standard (anni 2000) con pavimentazioni in gres porcellanato di colore chiaro in tutti gli ambienti e nel bagno con rivestimento con piastrelle in gres porcellanato di formato standard nelle pareti fino ad una altezza di circa ml 1.90.

Il bene ha le caratteristiche degli immobili di livello medio ricorrenti nell'edilizia dell'epoca cui risale la realizzazione del complesso ma con ammodernamenti impiantistici e di finitura interni eseguiti dai locatari, si trova quindi in un buono stato di conservazione e non richiede riparazioni imminenti, il palazzo invece non è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria in anni recenti e presenta alcune problematiche manutentive come descritto nella parte introduttiva.

I serramenti /vetrine sono in alluminio con vetro camera sono suddivisi in varie specchiature; precisamente sono a tutta altezza, apribili a battenti e a vasistas, ad eccezione del sopraluce apribile solo a vasistas e schermati all'esterno con una struttura di brise-soleil in alluminio sempre color chiaro. Le pareti sono tinteggiate di bianco in tutti i locali. Le porte interne sono con telaio in legno color chiaro ed anta in legno e sono in buone condizioni.

Tutto il locale laboratorio ha le caratteristiche, gli spazi e le finiture ricorrenti nell'edilizia dell'epoca cui risale la realizzazione con ammodernamenti interni eseguiti dai locatari, l'organizzazione spaziale è funzionale e comunque potrebbe essere modificata e adattata a diverse esigenze sopraggiunte con lavori di straordinaria/ordinaria manutenzione, con la sola limitazione della localizzazione del bagno per gli scarichi relativi.

L'unità immobiliare ha impianto elettrico e idrico, di riscaldamento e raffrescamento. Funzionanti.

Posto auto:

Il posto auto (sub 374) assegnato al laboratorio artigianale del piano terra è situato al piano S1 corsia B (quota -2.80) raggiungibile dall'ingresso dei parcheggi del complesso immobiliare da Viale della Vittoria, attraverso le rampe e le scale del parcheggio e condominiali. Le dimensioni sono standard sup. circa 12 mq. ed è posizionato al centro del vano, distaccato dalle pareti strutturali in calcestruzzo, da un lato delimitato dalla parete contro terra e dell'altro dalla corsia di manovra che è ampia e permette un comodo accesso. La pavimentazione è in cemento liscio comune in molte autorimesse e garage. L'areazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita dalle aperture posizionate sul solaio coincidenti con le griglie metalliche poste a valle lungo i marciapiedi di viale della Vittoria e a monte sulla pavimentazione di via Mercantini. Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinaria, tuttavia si evidenzia che in occasione delle piogge più consistenti l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul soffitto dell'autorimessa non defluisce agevolmente e velocemente tanto da accumularsi. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana infatti presenta alcuni problemi nella progettazione e/o nel dimensionamento non avendo valutato compiutamente gli afflussi meteorologici che interessano i piani interrati: in occasione infatti di eventi piovosi consistenti, nei piani si accumula l'acqua che fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti. Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti.

sviluppa per
netta pari a
esterne del
462 e 581),
ingresso che
ella clientela,
lato destro
le macchine
ro sul fronte

“elle” attorno
spogliatoio.
soffitto. Tutti

bricato (anni
2000) con pav
mentazioni i
gres porcella
nato di colore
chiaro in tutt
gli ambienti
e nel bagno
con rivestime
nto con piastre
lle in gres por
cellanato di f
ormato standar
nelle pareti
fino ad una
altezza di c
irca ml 1.90.

Magazzino:

Il piccolo magazzino/deposito (sub 458) assegnato al laboratorio artigianale del piano terra è situato anch'esso al piano terra ed è raggiungibile dall'ingresso dei parcheggi del complesso immobiliare da Viale della Vittoria, attraverso le rampe e le scale del parcheggio e condominiali, ha dimensioni standard superficie di circa 4 mq, non è stato possibile avere accesso.

Come si evince dalla descrizione della suddivisione interna e dalla documentazione fotografica e planimetrie catastali di seguito allegate, i divisori e le superfici interne corrispondono all'ultimo accatastamento presentato ed al progetto autorizzato in Comune e alle Autorizzazioni in Variante.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il bene ha come dotazioni comuni con altre proprietà gli spazi di distribuzione rampe scale/ascensore, i locali contatori; per il posto auto situato nei piani a parcheggio i beni comuni sono gli accessi (sub7) le aree di manovra, le rampe, scale e corridoi al PT, PS1, PS2, le pompe e le vasche antincendio al PS2, oltre alle scale dal PT al P1° ed il locale tecnico al P1, salvo quanto meglio indicato nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto

I millesimi in proprietà sono pari a: per il **sub. 599 a 11,824** per il **sub.374 a 0,370** per il **sub.458 a 0,241**

Importo annuo delle spese condominiali: gestione proprietario €.586,96+€11.95; gestione conduttore €.22,47+45,22; le spese relative al posto auto gestione proprietario e gestione conduttore, i saldi di fine esercizio e i totali attuali, in allegati di seguito indicati (**allegato 8 tab.1**);

Importo spese straordinarie deliberate e non ancora scadute: in allegati di seguito indicati (**allegato 8 tab.2 e 2.1**)

DESCRIZIONE CATASTALE

Laboratorio artigianale:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 599, Viale della Vittoria 32D, piano terra, Categoria C3, classe 6, consistenza 84mq, superficie catastale totale 96 mq, rendita € 347,06;

Posto auto:

- Foglio 69 part.1059 sub.374, Viale della Vittoria, piano S1, Categoria C/6, classe 2, consistenza 12mq, superficie catastale totale 12mq, rendita € 18,59;

Magazzino:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 458, Viale della Vittoria, piano terra, Categoria C2, classe 6, consistenza 4mq, superficie catastale totale 5 mq, rendita € 11,36;

LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato in data 25/07 /2024 e successivi è stato possibile constatare che i locali sono occupati dal locatario, e nello specifico:

l'unità immobiliare ad uso commerciale sita in Jesi Viale della Vittoria 32/D piano terra: locale ad uso negozio con servizio igienico e posto auto esclusivo contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Foglio 69 Particella 1059 Sub 599 già 580 Categoria C/6 già C1, Classe 10 Rendita Catastale € 1843,75.

Il posto auto è censito al Catasto Urbano del Comune di Jesi al Foglio 69 Particella 1059 Subalterno 374 Categ

Immobile I

legale in vi

15/09/201

on sede

orrenza

Iva da

corrispondersi mediante rate mensili anticipate di € 550,00 ciascuna oltre Iva. La locazione si è rinnovata alla scadenza contrattuale. Con contratto 06/12/2019 la società locataria ha ceduto il credito derivante dai canoni di locazione al Condominio Mercantini sino alla scadenza del contratto.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del territorio sui beni sopra descritti ed oggetto della presente perizia non risultano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni successive ai certificati prodotti dal creditore procedente.

Immobile: Comune di JESI (AN) catasto Fabbricati

Foglio 69 – Particella 1059 - Subalterno 599-374-458 – laboratorio artigianale, posto auto e piccolo magazzino

1. Trascrizione del 02/04/2024 - RP 4889 RG 6764

Pubblico ufficiale – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona Repertorio 1166 del 15/03/2024
atto esec

A favore di

contro di

Nota disponibile in formato elettronico

Dalle ispezioni successive effettuate in data 04/07/2023 non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie né trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati.

A tale avviso si comunica che non resterà nessun vincolo a carico del soggetto acquirente. Non vi sono inoltre Iscrizioni, che rimarranno in essere al momento della vendita del bene e nessuna gravante sul compendio pignorato.

L'edificio in cui si trova il bene in oggetto è inserito nella Variante al PRG di Jesi Delibera della G.C. n.50 del 25/02/2025. N.T.A. Zone Territoriali Omogenee Art. 33 – Città recente TE3 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018) “le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione”.

Sulle aree TE3 allo scadere dei termini di validità dei piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti

Per le verifiche urbanistiche - edilizie si veda quanto esposto al punto “Regolarità urbanistica” della presente relazione; mentre per quanto riguarda le verifiche catastali si faccia riferimento al punto relativo alla “Descrizione catastale” della stessa.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La unità immobiliari sono site nel Comune di Jesi in Via Mercantini 8 bis, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Sezione JESI

Foglio 69 part. 1059 sub. 599, Viale della Vittoria 32D, piano terra, Categoria C3

Foglio 69 part. 1059 sub. 374, Viale della Vittoria piano S1, Categoria C6

Foglio 69 part. 1059 sub. 458, Viale della Vittoria, piano terra, Categoria C2

La suddetta unità immobiliare è pervenuta nel ventennio al debitore esecutato con le seguenti provenienze e formalità:

A tutto il giorno 15 04 2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria: in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso alla data del 15 aprile 2024 si rilevano le provenienze e formalità:

L'immobile in Jesi fg.69 part. è stato alienato giusto atto di compravendita del 21/11/2022 numero di repertorio 206474/33805 Notaio Bortoluzzi Vittorio sede Ancona trascritto nn del 24/11/2022 a favore di Chiaravalle (An).

Falconara Marittima (An)

a Monte San Vito (An)

tutto ciò premesso:

Alla [REDACTED] gli immobili sono pervenuti giusto atto di scissione del 12/09/2012 numero di repertorio 66732/16080 Notaio Pane Marcello sede Jesi trascritto n 18124/12554 del 10/10/2012 da potere di [REDACTED]

successiva nota in rettifica trascritta nn [REDACTED]

Nel quadro D si precisa: la presente viene presentata in rettifica della trascrizione del 10 ottobre 2012 n. 12554 del registro particolare, per errata denominazione nella nota di trascrizione della [REDACTED]

[REDACTED] l'area era pervenuta: in parte giusta atto di compravendita del [REDACTED]

b) Trascrizione n 6764/4889 del 02/04/2024 verbale pignoramento immobili del 15/03/2024 Numero di repertorio 1166 Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona

A favore di Grogue Spv s.r.l. Sede Conegliano (TV) Codice fiscale 05197150260

A carico di [REDACTED] in liquidazione [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

REGOLARITA' URBANISTICA

Per verificare la regolarità urbanistica dei beni sono stati ricercati i [REDACTED] relativi all'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di JESI con richiesta di accesso agli atti amministrativi, previo alcune telefonate informative ed incontri con i responsabili e con i tecnici dell'ufficio edilizia privata e successivi accertamenti tra il CTU ed i tecnici del Comune.

Dalla verifica effettuata sull'immobile oggetto della procedura esecutiva (richiesta di accesso agli atti prot. N°1434-090125) risulta che, il complesso polifunzionale è stato edificato e risulta legittimato con i seguenti titoli edilizi:

C.E n.2003013/00 del 26 02 2003

DIA n 2003025/43 del 18 04 2003

DIA n 2006P1230 del 25 11 2006

PC n 2007P0435 del 10 05 2007

PC n 2007P0923 del 19 10 2007

DIA n 2007P0924 del 20 10 2007

DIA n 2007P1041 del 23 11 2007

DIA n 2008A0030 del 18 03 2008
DIA n 2008P0290 del 04 03 2008
DIA n 2007P1041 del 31 10 2007
PC n 2014P0748 del 04 08 2014
AG n 2012A0039 del 29 04 2008

L'accatastamento dei beni risulta in data 11 11 2014 e 02 08 2007 a firma della Geom. Carletti Michela, iscritta all'Albo dei Geometri del Comune di Ancona n. 1714.

A seguito del sopralluogo sui beni oggetto delle operazioni peritali non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo accatastamento presentato il 11 11 2014 e 02 08 2007.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare destinata a laboratorio/negozio rientra tra quelle che necessitano dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del D.Lgs n.192/05 e successivo D.Lgs. n. 311/06. Tale documento dovrà essere redatto in quanto attualmente il bene ne è sprovvisto. Inoltre dalle verifiche effettuate presso il Comune di Jesi, si ritiene per tanto che le caratteristiche costruttive siano rimaste nel tempo quelle originarie e con valori di contenimento energetico inferiori alle tipologie costruttive attuali. La stima dell'immobile elaborata al successivo punto tiene già conto dell'eventuale deprezzamento dovuto alle tecniche costruttive dell'epoca. Nelle spese della stima si allegano i costi del Certificato Energetico elaborato dal CTU che dovrà essere allegato al contratto di compravendita ed inserito negli allegati.

Il costo della Certificazione Energetica è di **€ 400,00**

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La stima della unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto in primo luogo dello stato di fatto, e quindi di tutti gli elementi favorevoli e sfavorevoli alla commerciabilità dei beni.

Viene eseguita la stima del più probabile valore commerciale, avente come parametro il metro quadrato, tenendo in considerazione i seguenti fattori:

- a) la superficie commerciale dell'unità immobiliare, come di seguito dettagliata, e le superfici ragguagliate degli accessori;
- b) i prezzi di compravendita attualmente praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili nella stessa zona.

La superficie commerciale viene considerata al lordo dei muri perimetrali per l'intero, pertinenze esclusive al 50%, posti auto per l'intero al netto dei muri nella specifica tipologia.

Consistenza degli immobili: superfici commerciali ragguagliate

Laboratorio artigianale	foglio 69 part. 1059 sub 599 – sup. commerciale mq	95,69
Posto auto	foglio 69 part. 1059 sub 374 – sup. commerciale mq	12,00
Magazzino	foglio 69 part. 1059 sub 458 – sup. commerciale mq	2,00

Valore di Mercato dell'Unità Immobiliare

Prima di procedere al calcolo dei valori commerciali del bene, si sono assunte informazioni sui prezzi di mercato praticati ad Jesi, nell'area in cui è situato l'immobile e si è effettuata l'analisi dei valori commerciali indicati dall'O.M.I (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona), nonché una ricerca sugli atti di compravendita stipulati dagli studi notarili riguardanti beni siti nella zona in oggetto e sulle vendite delle agenzie immobiliari che operano nell'ambito di Jesi.

Da tale ricerca è emerso che il mercato immobiliare di Jesi, negli ultimi anni si è stabilizzato data la situazione economica generale in atto che ha inciso sulla domanda, dei laboratori, magazzini e dei negozi, per cui si riscontra un rallentamento nelle compravendite oltre ad una riduzione del valore al mq. e conseguentemente a corpo degli immobili.

Il bene tuttavia, vista la posizione centralissima, la vicinanza ai principali uffici pubblici, e studi privati della città, risulta di interesse commerciale, è posto in un quartiere residenziale ben servito dai mezzi pubblici e dalle strade a margine del centro storico. Da un punto di vista commerciale la posizione è strategica in quanto ben servita, visibile, con possibilità di parcheggio lungo le strade che lambiscono il complesso, cui si devono aggiungere i parcheggi pubblici nei piani interrati che rappresentano una dotazione importante in un centro cittadino di cui possono beneficiare le attività e i beni del compendio in oggetto.

Il laboratorio artigianale si trova in una posizione ben servita e strategica in quanto parte del complesso polifunzionale edificato su il Viale della Vittoria che rappresenta una delle vie più importanti e note della città, e di via Mercantini posta al margine del centro storico di addizione rinascimentale di Jesi. L'edificio è ben collegato al centro storico con l'ascensore pubblico in via Mercantini e dotato di ampi parcheggi all'esterno su quest'ultima via e sul lungo fronte che prospetta a valle sul Viale della Vittoria. Devono essere considerati anche i numerosissimi parcheggi in uso al comune collocati nei piani interrati del complesso che rappresentano una dotazione importante in un centro cittadino e di cui possono beneficiare le attività e i beni del compendio in oggetto. Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione, delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti.

Per il bene considerato che il laboratorio ha una superficie più che adeguata, ha la facciata interamente finestrata a vetrine, si trova lungo una delle arterie principali della città, in zona con possibilità di parcheggio e ben servita dai mezzi pubblici, vengono presi a riferimento i valori unitari di mercato relativi ai negozi anziché quelli dei laboratori artigianali, decisamente troppo bassi per un immobile commercialmente appetibile.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene prudente assumere per la valutazione i valori al mq indicati per le varie destinazioni d'uso con stato conservativo normale per la zona di Jesi, in cui è inserito l'immobile oggetto della perizia, dall'O.M.I. che, con riferimento al 2° semestre 2024 per questa tipologia di immobili, riporta i seguenti parametri:

- | | |
|------------------|--|
| - negozi: | da un minimo di € 940,00/mq ad un massimo di € 1.800,00/mq |
| - posto box auto | da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di € 720,00/mq |
| | di superficie lorda per i negozi e per posti auto |

Relativamente alle valutazioni del caso in esame, considerate le caratteristiche generali del mercato e segnatamente della tipologia dell'immobile in oggetto si ritiene equo ed equilibrato adottare la media dei valori descritti tenendo conto anche del fatto che la unità è situata in un edificio residenziale e terziario in una posizione centrale, in discrete condizioni, con atrio comune ben tenuto, con ascensore e con balcone.

Ci si è attenuti ad un valore di mercato in linea con quello degli altri immobili dell'area, risalenti alla stessa epoca di costruzione e/o ristrutturazione, tenendo conto delle dimensioni standard dell'unità immobiliare, degli affacci, dei vani interni e con vetrine adeguate.

A queste considerazioni seguono delle valutazioni a detrimento del valore dovute:

- al fatto che dall'anno di costruzione 2003 il fabbricato non ha subito delle opere di ristrutturazione e miglioramento dal punto di vista energetico, né la manutenzione delle facciate che esposte agli agenti atmosferici, presentano fenomeni di distacco dell'intonaco alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Tutto ciò considerato si ritiene equilibrato applicare il valore OMI medio/mq ridotto del 5% della tipologia presa in riferimento per i negozi, il valore medio/mq. ridotto del 3% della tipologia presa in riferimento per i posti auto per i problemi legati al deflusso delle acque piovane, il valore minimo/mq. della tipologia presa in riferimento per i magazzini, riferito ad una superficie ragguagliata dei beni in oggetto considerati i necessari interventi di adeguamento, manutenzione e di eventuale miglioramento impiantistico, la crisi in atto, la tipologia.

negozio	€/mq	1.300,00
posto auto	€/mq	600,00
magazzino	€/mq	390,00

Valutazioni:

Laboratorio/negozio al piano terra, foglio 69 part 1059 Sub 599

mq 95,69 x 1.300,00 €/mq = € 124.397,00

Posto auto al piano interrato, foglio 69 part 1059 Sub 374

mq 12,00 x 600,00 €/mq = € 7.200,00

Magazzino al piano terra, foglio 69 part 1059 Sub 458

mq 2,00 x 390,00 €/mq = € 780,00

Valore commerciale totale € 131.597,00

**Valore commerciale arrotondato totale
dell'immobile Lotto 2 in oggetto**

€ 131.600,00

FRAZIONABILITA' DEL LOTTO

Il laboratorio e il posto auto vengono individuati come lotto unico al fine di non essere venduti separatamente in quanto i posti auto privati sono stati urbanisticamente individuati come pertinenze delle unità immobiliari commerciali e direzionali che fanno parte del complesso nel rispetto degli standard.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, del contesto immobiliare in cui è collocato e della consistenza, si ritengono congrui i valori sopra determinati.

Per quanto sopra esposto si ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, restando comunque a disposizione per qualsiasi ed eventuale chiarimento in merito.

Con ossequi.

Senigallia, 09/06/2025

C.T.U.
Arch. Michele Gasparetti

ELENCO FASCICOLO ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Verbale di Sopralluogo del 25/07/2024 e successivi;
- 3) Documentazione Catastale;
- 4) Verifica Ispezioni Ipotecarie;
- 5) Documentazione Urbanistica PRG;
- 6) Pianta dello Stato Attuale;
- 7) APE (Attestato di prestazione energetica)
- 8) Spese Condominiali

LOTTO 3

Laboratorio artigianale situato nel Comune di JESI foglio 69 part 1059 Sub 489

Posto auto situato nel Comune di JESI foglio 69 part 1059 Sub 372

Comune di JESI Via Mercantini 8/B (AN).

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

L'isolato nel quale è inserito il fabbricato è a destinazione mista essendo nel pieno centro della città di Jesi, ricco di tutte le attività commerciali e degli uffici pubblici e privati e di ogni tipo di servizio.

Viale della Vittoria rappresenta sicuramente la via principale del centro urbano e lambisce il centro antico e le mura urbane, la via Mura Occidentali e la via Sauro sono esattamente alle spalle del complesso edilizio in oggetto. La centralissima e prestigiosa piazza della Repubblica con il teatro Pergolesi, Palazzo della Signoria e Palazzo Pianetti distano poche centinaia di metri, come Piazza Federico II e la chiesa Cattedrale di San Settimio solo per citare alcuni dei monumenti più noti nei pressi del bene, gli uffici, le scuole e i negozi del centrale corso Matteotti sono nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi.

La costruzione del complesso risale al 2003/2004, è in struttura di cls armato con parti della tamponatura in paramento murario con finitura in faccia a vista e parti intonacate di colore rosso pompeiano e grigio antracite, i balaustrini dei balconcini sono in ferro lavorato a elementi verticali con un disegno a profili alternati, i serramenti sono in alluminio colore chiaro con vetrocamera e le tapparelle sono color grigio chiaro.

Il progetto è stato elaborato da un gruppo di progettazione costituito da noti architetti e ingegneri locali coordinato dal Prof. Francesco Cellini della Facoltà di Architettura dell'Università di Roma la Sapienza, e riproduce lo sviluppo lineare degli edifici del centro storico di Jesi posti lungo via Sauro e lungo le mura occidentali.

Il complesso residenziale, a destinazione mista è collocato in posizione intermedia tra il Viale della Vittoria a valle e via Mercantini a monte e presenta un disegno compositivo complesso al cui centro alla quota +3.90, è stato inserito un importante percorso pedonale/lastrico solare (sub 582) che taglia longitudinalmente tutto il fabbricato e sul quale sono collocati, come se si trattasse di una normale strada del centro storico, i portoni di ingresso ai vari corpi scala e gli accessi alle attività commerciali, agli uffici e ai laboratori artigianali.

L'accesso ai vari livelli del complesso, ai piani seminterrati ed interrati S1 ed S2, come alla due strade a valle (quota +0.00), e a monte (quota +3.90) avviene attraverso i corpi scala e gli ascensori ed in senso longitudinale attraverso il percorso/lastrico solare (sub 582). Si configurano quindi "2 piani terra o piani strada" uno posto sul Viale della Vittoria e l'altro un piano più in alto all'altezza della via Mercantini (quota +3.90), parafrasando lo sviluppo urbano delle città medioevali che si sono costruite lungo le curve di livello. L'edificio è ben collegato al centro storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che conduce al corso principale attraverso l'edificio ottocentesco del mercato coperto cittadino.

L'immobile prospetta sul viale della Vittoria con l'imponente facciata lunga ben 125 ml e alta 6 piani fuori terra, lo stesso prospetto lungo si affaccia anche sulla retrostante via Mercantini con la prevalenza delle pareti intonacate di colore rosso pompeiano. Lo stato manutentivo mostra al momento le facciate esposte agli agenti atmosferici con fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Sul viale della Vittoria si aprono tutte le vetrine dei negozi e delle attività, mentre nel percorso centrale posto al livello della via Mercantini (quota +3.90) si ha l'accesso alle ulteriori attività commerciali e terziarie, oltre alle abitazioni dei piani superiori attraverso i 4 corpi scala. La struttura è di tipo a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in laterocemento.

I beni oggetto della perizia, sono collocati al piano terreno, seminterrato, interrati S1 e S2 ed ai piani superiori del grande complesso polifunzionale che ha destinazione mista residenziale, terziaria, commerciale e laboratori artigianali e con spazi di uso pubblico e parcheggi sia privati che pubblici.

Laboratorio artigianale:

L'unità immobiliare (Sub 489) posto al piano primo adibito a [REDACTED] (quota +3.90), si sviluppa per una superficie pari a circa 99,18 mq, al lordo [REDACTED] l'altezza interna netta pari a 3.00 ml ed è delimitato sui lati nord/ovest dalle pareti d'ambito esterne del fabbricato sul Viale della Vittoria, mentre sui lati nord/est dal sub 487, sud/ovest dal laboratorio collegato internamente e attualmente locato dalla stessa società (sub 491) e sul lato sud/est dal percorso pedonale/lastrico (sub 582).

La distribuzione interna si sviluppa in senso longitudinale vista la conformazione del bene, a partire dall'ingresso collocato lungo il percorso pedonale/lastrico (quota +3.90) posto a guisa di un vicolo del centro storico di Jesi, che rappresenta la spina centrale dell'intero complesso commerciale e residenziale. Si segnala che il locale è attualmente collegato da una porta interna con il (sub 491) attualmente anche esso locato alla stessa ditta del sub in oggetto e nei cui ambienti è svolta la medesima attività.

Stante il collegamento interno gli attuali gestori hanno individuato l'ingresso al centro estetico palestra, tutto dal laboratorio (sub 491) dal lastrico (sub 584) anche se il sub 489 dispone del suo ingresso autonomo come anche di seguito descritto.

All'interno del sub 489 dopo la porta si trova il corridoio/disimpegno di distribuzione da cui si accede direttamente al primo ambiente di grandi dimensioni e di forma allungata adibito a palestra, affacciato con finestrate a tutta parete sul Viale della Vittoria, dove sono collocate le attrezzature per l'attività attualmente in essere nel laboratorio, sempre dal corridoio si accede anche agli altri ambienti e ai servizi della attività. Sul lato destro rispetto all'ingresso sono situati un vano aperto di piccole dimensioni ed un ripostiglio. Sulla parete di fondo sono posizionati l'anti bagno ed il bagno e la zona docce.

L'immobile gode di una discreta esposizione solare pomeridiana, avendo l'affaccio libero sul fronte nord/ovest lungo il Viale della Vittoria.

Tutti i locali sono delimitati da pareti in cartongesso che raggiungono l'altezza del soffitto. Tutti gli ambienti descritti sono di dimensioni regolari e funzionali.

Le finiture interne sono di livello medio per gli standard dell'epoca con pavimentazioni in laminato effetto legno in tutti gli ambienti ad eccezione dei servizi igienici e delle cabine delle docce all'interno dello spogliatoio, il bagno è rivestito con piastrelle in gres porcellanato di formato standard nelle pareti fino ad una altezza di ml 1.90.

Il bene ha le caratteristiche degli immobili di livello medio ricorrenti nell'edilizia dell'epoca cui risale la realizzazione del complesso ma con ammodernamenti interni degli impianti e delle finiture estetiche eseguiti dai locatari, si trova quindi in un ottimo stato di conservazione e non richiede riparazioni imminenti, il palazzo invece non è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria in anni recenti e presenta alcune problematiche manutentive come descritto nella parte introduttiva.

I serramenti di tutta l'unità sono in alluminio di colore chiaro e vetro camera suddivisi in varie specchiature; precisamente sono a nastro lungo il Viale, apribili a battenti e a vasistas e con porzioni non apribili.

Le pareti sono intonacate e/o in cartongesso e tinteggiate di bianco in tutti i locali.

Le porte interne sono con telaio in legno color chiaro ed anta in legno e sono in buone condizioni.

Tutto il locale laboratorio ha le caratteristiche, gli spazi e le finiture ricorrenti nell'edilizia dell'epoca cui risale la realizzazione con ammodernamenti interni degli spazi e impiantistici eseguiti dai locatari, l'organizzazione spaziale è funzionale e comunque potrebbe essere modificata e adattata a diverse esigenze sopraggiunte con lavori di straordinaria/ordinaria manutenzione, con la sola limitazione della localizzazione del bagno per gli scarichi relativi.

L'unità immobiliare ha impianto elettrico e idrico, di riscaldamento e raffrescamento. Funzionanti.

Posto auto:

Il posto auto (sub 372) assegnato al laboratorio artigianale del piano primo è situato al piano S1 corsia B (quota -2.80) raggiungibile dall'ingresso dei parcheggi del complesso immobiliare da Viale della Vittoria, attraverso le rampe e le scale del parcheggio e condominiali. Le dimensioni sono standard sup. circa 12 mq, risulta posizionato con la parete in calcestruzzo sul lato destro dall'imbocco delimitato su un lato dalla parete d'ambito dell'interrato e dall'altro dalla corsia di manovra, che risulta essere ampia e permette un comodo accesso. La pavimentazione è in cemento lisciato comune in molte autorimesse e garage. L'areazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita dalle aperture posizionate sul solaio coincidenti con le griglie metalliche

poste a valle lungo i marciapiedi di viale della Vittoria e a monte sulla pavimentazione di via Mercantini. Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinarie, tuttavia si evidenzia che in occasione delle piogge più consistenti l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul soffitto dell'autorimessa non defluisce agevolmente e velocemente tanto da accumularsi. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana infatti presenta alcuni problemi nella progettazione e/o nel dimensionamento non avendo valutato compiutamente gli afflussi meteorologici che interessano i piani interrati: in occasione infatti di eventi piovosi consistenti, nei piani si accumula l'acqua che fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti. Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti.

Come si evince dalla descrizione della suddivisione interna e dalla documentazione fotografica e planimetrie catastali di seguito allegate, i divisori e le superfici interne corrispondono all'ultimo accatastamento presentato ed al progetto autorizzato in Comune e alle Autorizzazioni in Variante.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il bene ha come dotazioni comuni con altre proprietà gli spazi di distribuzione rampe scale/ascensore, i locali contatori; per il posto auto situato nei piani a parcheggio i beni comuni sono gli accessi (sub7) le aree di manovra, le rampe, scale e corridoi al PT, PS1, PS2, le pompe e le vasche antincendio al PS2, oltre alle scale dal PT al P1° ed il locale tecnico al P1, salvo quanto meglio indicato nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto.

I millesimi in proprietà sono pari a: per il sub. 489 a 11,739 per il sub.372 a 0,371

Importo annuo delle spese condominiali gestione proprietario €.582,74, gestione conduttore €.22,30, le spese relative al posto auto gestione proprietario e gestione conduttore, i saldi di fine esercizio e i totali attuali, in allegati di seguito indicati (**allegato 8 tab.1**);

Importo spese straordinarie: dalla comunicazione dell'Amministratore di condominio non risultano spese straordinarie in capo ai beni in oggetto.

DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 489, via Luigi Mercantini 8B, piano primo, Categoria C/3, classe 3, consistenza 84mq, superficie catastale totale 100mq, rendita € 212,17;

Posto auto:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 372, Viale della Vittoria, piano S1, Categoria C/6, classe 2, consistenza 112mq, superficie catastale totale 13mq, rendita € 18,59;

LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato in data 25/07 /2024 e successivi è stato possibile constatare che i locali sono occupati dal locatario, e nello specifico:

l'unità immobiliare sita in Jesi Via Mercantini n 8/b Piano T distinto come N30 distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Foglio 69 Particella Sub 489 e dotato del posto auto interrato n 216 individuato con il Sub 372. congiuntamente all'unità immobiliare ad uso commerciale sita in Jesi Via Mercantini n 8 Piano T distinto come N32 distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Foglio

di € 1500,00 oltre Iva.

La locazione si è rinnovata alla scadenza contrattuale.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del territorio sui beni sopra descritti ed oggetto della presente perizia non risultano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni successive ai certificati prodotti dal creditore procedente.

Immobile: Comune di JESI (AN) catasto Fabbricati

Foglio 69 – Particella 1059 - Subalterno 489-372 – laboratorio artigianale e posto auto

1. Trascrizione del 02/04/2024 - RP 4889 RG 6764

Pubblico ufficiale – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona Repertorio 1166 del 15/03/2024
atto esecutivo

A favore di

contro di

Nota disponibile in formato elettronico

Dalle ispezioni successive effettuate in data 04/07/2023 non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie né trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati.

A tale avviso si comunica che non resterà nessun vincolo a carico del soggetto acquirente. Non vi sono inoltre Iscrizioni, che rimarranno in essere al momento della vendita del bene e nessuna gravante sul compendio pignorato.

L'edificio in cui si trova il bene in oggetto è inserito nella Variante al PRG di Jesi Delibera della G.C. n.50 del 25/02/2025. N.T.A. Zone Territoriali Omogenee Art. 33 – Città recente TE3 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018) “le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione”.

Sulle aree TE3 allo scadere dei termini di validità dei piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti

Per le verifiche urbanistiche - edilizie si veda quanto esposto al punto “Regolarità urbanistica” della presente relazione; mentre per quanto riguarda le verifiche catastali si faccia riferimento al punto relativo alla “Descrizione catastale” della stessa.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La unità immobiliari sono site nel Comune di Jesi in Via Mercantini 8B, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Sezione JESI

Foglio 69 part. 1059 sub. 489 Via Mercantini 8B, piano primo, Categoria C3

Foglio 69 part. 1059 sub. 372, Viale della Vittoria 8B, piano S1, Categoria C6

La suddetta unità immobiliare è pervenuta nel ventennio al debitore esecutato con le seguenti provenienze e formalità:

A tutto il giorno 15 04 2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria: in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso alla data del 15 aprile 2024 si rilevano le provenienze e formalità:

L'immobile in Jesi fg.69 part. [redacted] stato alienato giusto atto di compravendita del 21/11/2022 numero di repertorio 206474/33805 Notaio Bortoluzzi Vittorio sede Ancona trascritto nn [redacted] del 24/11/2022 a favore di [redacted] a Chiaravalle (An).

[redacted] a Falconara Marittima (An)

[redacted] Monte San Vito (An)

tutto ciò premesso:

Alla [redacted] gli immobili sono pervenuti giusto atto di scissione del 12/09/2012 numero di repertorio 66732/16080 Notaio Pane Marcello sede Jesi trascritto n 18124/12554 del 10/10/2012 da potere di [redacted] e

successiva nota in rettifica trascritta nn 14265/9610 del 06/09/2013.

Nel quadro D si precisa: la presente viene presentata in rettifica della trascrizione del 10 ottobre 2012 n. 12554 del registro particolare, per errata denominazione nella nota di trascrizione della Società beneficiaria, indicata come [REDACTED]

*Alla [REDACTED] l'area era pervenuta: in parte giusta atto di compravendita del



REGOLARITA' URBANISTICA

Per verificare la regolarità urbanistica dei beni sono stati ricercati i documenti relativi all'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di JESI con richiesta di accesso agli atti amministrativi, previo alcune telefonate informative ed incontri con i responsabili e con i tecnici dell'ufficio edilizia privata e successivi accertamenti tra il CTU ed i tecnici del Comune.

Dalla verifica effettuata sull'immobile oggetto della procedura esecutiva (richiesta di accesso agli atti prot. N°1434-090125) risulta che, il complesso polifunzionale è stato edificato e risulta legittimato con i seguenti titoli edilizi:

C.E n.2003013/00 del 26 02 2003

DIA n 2003025/43 del 18 04 2003

DIA n 2006P1230 del 25 11 2006

PC n 2007P0435 del 10 05 2007

PC n 2007P0923 del 19 10 2007

DIA n 2007P0924 del 20 10 2007

DIA n 2007P1041 del 23 11 2007

DIA n 2008A0030 del 18 03 2008

DIA n 2008P0290 del 04 03 2008

SCIA n 2012P1171 del 29 11 2012

SCIA n 2013P0011 del 27 12 2012

AG n 2013A0019 del 04 01 2013

L'accatastamento dell'immobile risulta in data 02 01 2013 e 02 08 2007 a firma della Geom. Carletti Michela, iscritta all'Albo dei Geometri del Comune di Ancona n. 1714.

A seguito del sopralluogo sui beni oggetto delle operazioni peritali non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo accatastamento presentato il 02 01 2013 e 02 08 2007.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare destinata a laboratorio/negoziò rientra tra quelle che necessitano dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del D.Lgs n.192/05 e successivo D.Lgs. n. 311/06. Tale documento dovrà essere redatto in quanto attualmente il bene ne è sprovvisto. Inoltre dalle verifiche effettuate presso il Comune di JESI, si ritiene per tanto che le caratteristiche costruttive siano rimaste nel tempo quelle originarie e con valori di contenimento energetico inferiori alle tipologie costruttive attuali. La stima dell'immobile elaborata al successivo punto tiene già conto dell'eventuale deprezzamento dovuto alle tecniche costruttive dell'epoca. Nelle spese della stima si allegano i costi del Certificato Energetico elaborato dal CTU che dovrà essere allegato al contratto di compravendita ed inserito negli allegati.

Il costo della Certificazione Energetica è di **€ 400.00**

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La stima della unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto in primo luogo dello stato di fatto, e quindi di tutti gli elementi favorevoli e sfavorevoli alla commerciabilità dei beni.

Viene eseguita la stima del più probabile valore commerciale, avente come parametro il metro quadrato, tenendo in considerazione i seguenti fattori:

- a) la superficie commerciale dell'unità immobiliare, come di seguito dettagliata, e le superfici ragguagliate degli accessori;
- b) i prezzi di compravendita attualmente praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili nella stessa zona.

La superficie commerciale viene considerata al lordo dei muri perimetrali per l'intero, pertinenze esclusive al 50%, posti auto per l'intero al netto dei muri nella specifica tipologia.

Consistenza degli immobili: superfici commerciali ragguagliate

Laboratorio artigianale	foglio 69 part. 1059 sub 489 – sup. commerciale mq	99,18
Posto auto	foglio 69 part. 1059 sub 372 – sup. commerciale mq	12,00

Valore di Mercato dell'Unità Immobiliare

Prima di procedere al calcolo dei valori commerciali del bene, si sono assunte informazioni sui prezzi di mercato praticati ad Jesi, nell'area in cui è situato l'immobile e si è effettuata l'analisi dei valori commerciali indicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona), nonché una ricerca sugli atti di compravendita stipulati dagli studi notarili riguardanti beni siti nella zona in oggetto e sulle vendite delle agenzie immobiliari che operano nell'ambito di Jesi.

Da tale ricerca è emerso che il mercato immobiliare di Jesi, negli ultimi anni si è stabilizzato data la situazione economica generale in atto che ha inciso sulla domanda, dei laboratori, magazzini e dei negozi, per cui si riscontra un rallentamento nelle compravendite oltre ad una riduzione del valore al mq. e conseguentemente a corpo degli immobili.

Il bene tuttavia, vista la posizione centralissima, la vicinanza ai principali uffici pubblici, e studi privati della città, risulta di interesse commerciale, è posto in un quartiere residenziale ben servito dai mezzi pubblici e dalle strade a margine del centro storico. Da un punto di vista commerciale la posizione è strategica in quanto ben servita, visibile, con possibilità di parcheggio lungo le strade che lambiscono il complesso, cui si devono aggiungere i parcheggi pubblici nei piani interrati che rappresentano una dotazione importante in un centro cittadino di cui possono beneficiare le attività e i beni del compendio in oggetto.

Il laboratorio artigianale si trova in una posizione ben servita e strategica in quanto parte del complesso polifunzionale edificato su il Viale della Vittoria che rappresenta una delle vie più importanti e note della città, e di via Mercantini posta al margine del centro storico di addizione rinascimentale di Jesi. L'edificio è ben collegato al centro storico con l'ascensore pubblico in via Mercantini e dotato di ampi parcheggi all'esterno su quest'ultima via e sul lungo fronte che prospetta a valle sul Viale della Vittoria. Devono essere considerati anche i numerosissimi parcheggi in uso al comune collocati nei piani interrati del complesso che rappresentano una dotazione importante in un centro cittadino e di cui possono beneficiare le attività e i beni del compendio in oggetto. Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione, delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti.

Per il bene considerato che il laboratorio ha una superficie più che adeguata, ha la facciata interamente finestrata al piano primo sul viale, una delle arterie principali della città, in zona con possibilità di parcheggio e ben servita dai mezzi pubblici, vengono presi a riferimento i valori unitari di mercato relativi ai negozi anziché quelli dei laboratori artigianali, decisamente troppo bassi per un immobile commercialmente appetibile.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene prudente assumere per la valutazione i valori al mq indicati per le varie destinazioni d'uso con stato conservativo normale per la zona di Jesi, in cui è inserito l'immobile oggetto della perizia, dall'O.M.I. che, con riferimento al 2° semestre 2024 per questa tipologia di immobili, riporta i seguenti parametri:

- | | |
|------------------|--|
| - negozi: | da un minimo di € 940,00/mq ad un massimo di € 1.800,00/mq |
| - posto box auto | da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di € 720,00/mq |
| | di superficie lorda per i negozi e per posti auto |

Relativamente alle valutazioni del caso in esame, considerate le caratteristiche generali del mercato e segnatamente della tipologia dell'immobile in oggetto si ritiene equo ed equilibrato adottare il valore minimo in stato conservativo normale pur essendo più annoverabile nello stato ottimo dei valori descritti, perché il bene è collocato alla quota di Via Mercantini e non del Viale della Vittoria, tenendo conto anche del fatto che l'unità è situata in un edificio residenziale e terziario in una posizione centrale.

Ci si è attenuti ad un valore di mercato in linea con quello degli altri immobili dell'area, risalenti alla stessa epoca di costruzione e/o ristrutturazione, tenendo conto delle dimensioni standard dell'unità immobiliare, degli affacci, dei vani interni e con vetrine adeguate.

A queste considerazioni seguono delle valutazioni a detrimento del valore dovute:

- al fatto che dall'anno di costruzione 2003 il fabbricato non ha subito delle opere di ristrutturazione e miglioramento dal punto di vista energetico, né la manutenzione delle facciate che esposte agli agenti atmosferici, presentano fenomeni di distacco dell'intonaco alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Tutto ciò considerato si ritiene equilibrato applicare il valore OMI minimo/mq della tipologia presa in riferimento per i negozi, il valore medio/mq. ridotto del 3% della tipologia presa in riferimento per i posti auto per i problemi legati al deflusso delle acque piovane, riferito ad una superficie ragguagliata dei beni in oggetto considerati i necessari interventi di adeguamento, manutenzione e di eventuale miglioramento impiantistico, la crisi in atto, la tipologia.

negozio	€/mq	940,00
posto auto	€/mq	600,00

Valutazioni:

Laboratorio/negozio al piano primo, foglio 69 part 1059 Sub 489

mq 99,18 x 940,00 €/mq = € 93.229,20

Posto auto al piano interrato, foglio 69 part 1059 Sub 372

mq 12,00 x 600,00 €/mq = € 7.200,00

Valore commerciale totale € 100.429,20

**Valore commerciale arrotondato totale
dell'immobile Lotto 3 in oggetto**

€ 100.400,00

FRAZIONABILITA' DEL LOTTO

Il laboratorio e il posto auto vengono individuati come lotto unico al fine di non essere venduti separatamente in quanto i posti auto privati sono stati urbanisticamente individuati come pertinenze delle unità immobiliari commerciali e direzionali che fanno parte del complesso nel rispetto degli standard.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, del contesto immobiliare in cui è collocato e della consistenza, si ritengono congrui i valori sopra determinati.

Per quanto sopra esposto si ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, restando comunque a disposizione per qualsiasi ed eventuale chiarimento in merito.

Con ossequi.

Senigallia, 09/06/2025

C.T.U.
Arch. Michele Gasparetti

ELENCO FASCICOLO ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Verbale di Sopralluogo del 25/07/2024 e successivi;
- 3) Documentazione Catastale;
- 4) Verifica Ispezioni Ipotecarie;
- 5) Documentazione Urbanistica PRG;
- 6) Pianta dello Stato Attuale;
- 7) APE (Attestato di prestazione energetica)
- 8) Spese Condominiali

LOTTO 4

Unità immobiliare situata nel Comune di JESI foglio 69 part 1059 Sub 480

Posto auto situato nel Comune di JESI foglio 69 part 1059 Sub 371

Comune di JESI Via Mercantini (AN).

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

L'isolato nel quale è inserito il fabbricato è a destinazione mista essendo nel pieno centro della città di Jesi, ricco di tutte le attività commerciali e degli uffici pubblici e privati e di ogni tipo di servizio.

Viale della Vittoria rappresenta sicuramente la via principale del centro urbano e lambisce il centro antico e le mura urbane, la via Mura Occidentali e la via Sauro sono esattamente alle spalle del complesso edilizio in oggetto. La centralissima e prestigiosa piazza della Repubblica con il teatro Pergolesi, Palazzo della Signoria e Palazzo Pianetti distano poche centinaia di metri, come Piazza Federico II e la chiesa Cattedrale di San Settimio solo per citare alcuni dei monumenti più noti nei pressi del bene, gli uffici, le scuole e i negozi del centrale corso Matteotti sono nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi.

La costruzione del complesso risale al 2003/2004, è in struttura di cls armato con parti della tamponatura in paramento murario con finitura in faccia a vista e parti intonacate di colore rosso pompeiano e grigio antracite, i balaustrini dei balconcini sono in ferro lavorato a elementi verticali con un disegno a profili alternati, i serramenti sono in alluminio colore chiaro con vetrocamera e le tapparelle sono color grigio chiaro.

Il progetto è stato elaborato da un gruppo di progettazione costituito da noti architetti e ingegneri locali coordinato dal Prof. Francesco Cellini della Facoltà di Architettura dell'Università di Roma la Sapienza, e riproduce lo sviluppo lineare degli edifici del centro storico di Jesi posti lungo via Sauro e lungo le mura occidentali.

Il complesso residenziale, a destinazione mista è collocato in posizione intermedia tra il Viale della Vittoria a valle e via Mercantini a monte e presenta un disegno compositivo complesso al cui centro alla quota +3.90, è stato inserito un importante percorso pedonale/lastrico solare (sub 582) che taglia longitudinalmente tutto il fabbricato e sul quale sono collocati, come se si trattasse di una normale strada del centro storico, i portoni di ingresso ai vari corpi scala e gli accessi alle attività commerciali, agli uffici e ai laboratori artigianali.

L'accesso ai vari livelli del complesso, ai piani seminterrati ed interrati S1 ed S2, come alla due strade a valle (quota +0.00), e a monte (quota +3.90) avviene attraverso i corpi scala e gli ascensori ed in senso longitudinale attraverso il percorso/lastrico solare (sub 582). Si configurano quindi "2 piani terra o piani strada" uno posto sul Viale della Vittoria e l'altro un piano più in alto all'altezza della via Mercantini (quota +3.90), parafrasando lo sviluppo urbano delle città medioevali che si sono costruite lungo le curve di livello. L'edificio è ben collegato al centro storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che conduce al corso principale attraverso l'edificio ottocentesco del mercato coperto cittadino.

L'immobile prospetta sul viale della Vittoria con l'imponente facciata lunga ben 125 ml e alta 6 piani fuori terra, lo stesso prospetto lungo si affaccia anche sulla retrostante via Mercantini con la prevalenza delle pareti intonacate di colore rosso pompeiano. Lo stato manutentivo mostra al momento le facciate esposte agli agenti atmosferici con fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Sul viale della Vittoria si aprono tutte le vetrine dei negozi e delle attività, mentre nel percorso centrale posto al livello della via Mercantini (quota +3.90) si ha l'accesso alle ulteriori attività commerciali e terziarie, oltre alle abitazioni dei piani superiori attraverso i 4 corpi scala. La struttura è di tipo a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in laterocemento.

I beni oggetto della perizia, sono collocati al piano terreno, seminterrato, interrati S1 e S2 ed ai piani superiori del grande complesso polifunzionale che ha destinazione mista residenziale, terziaria, commerciale e laboratori artigianali e con spazi di uso pubblico e parcheggi sia privati che pubblici.

Unità immobiliare:

L'unità immobiliare (Sub 480) posta al piano primo quota di Via Mercantini attualmente non in uso poiché risulta ancora agli atti come unità F03 in corso di realizzazione, si sviluppa per una superficie

pari a circa 55,98 mq, al lordo delle murature, ed ha un'altezza interna netta di 2.98/3.00 ml. Il bene è delimitato rispettivamente a nord/ovest dalla parete d'ambito affacciata sul viale della Vittoria, sui lati nord/est dalla unità immobiliare (sub 478) e sud/est dal percorso pedonale/lastrico (sub 582), sul lato sud/ovest confina con l'unità immobiliare (sub 481). La distribuzione interna si sviluppa dalla vetrina di ingresso che immette in un unico grande ambiente a forma rettangolare, da questo si accede all'anti bagno e ai servizi; il locale è di dimensioni generose e dotato di finestre e porte finestre a tutta altezza.

Il bene si affaccia con due ampie vetrine sul percorso/lastrico centrale alla quota dell'ampio parcheggio situato a monte su Via Mercantini (+3.90) ed è comodamente raggiungibile anche da valle dal Viale della Vittoria tramite gli ascensori e le rampe.

L'unità immobiliare gode di esposizione libera unicamente a nord/ovest, tuttavia le aperture a vetrina a sud/est consentono una buona ventilazione naturale con il contrasto d'aria che si può mettere in atto, quanto all'esposizione solare, che sarebbe consueta visto l'orientamento di questa facciata, risulta invece limitata dalla ridotta sezione del percorso/lastrico che a questa quota è in ombra.

Le finiture interne sono di livello medio per gli standard dell'epoca di costruzione del fabbricato anni 2000, con pavimentazioni in gres porcellanato di colore chiaro in tutti gli ambienti e nel bagno con rivestimento in piastrelle in gres porcellanato di formato standard nelle pareti fino ad una altezza di circa ml 1.90.

Il bene ha le caratteristiche degli immobili di livello medio ricorrenti nell'edilizia dell'epoca cui risale la realizzazione del complesso, ma non essendo stato utilizzato versa al momento in uno stato di conservazione non buono che richiede, quanto meno, interventi di manutenzione ordinaria.

La facciata del palazzo è parte intonacata di colore rosso pompeiano e parte in mattoni faccia vista e non essendo stata oggetto di lavori di manutenzione straordinaria in anni recenti presenta alcune problematiche dovute alla esposizione agli agenti atmosferici, descritti nella parte introduttiva.

I serramenti di tutta l'unità sono in alluminio di colore chiaro e vetro camera suddivisi in varie specchiature; precisamente sono a tutta altezza sul percorso, apribili a battenti e a vasistas, ad eccezione del sopraluce apribile solo a vasistas e schermati all'esterno, sulla facciata a nord/ovest si presentano con sotto luce e apertura ad ante.

Le pareti sono tinteggiate di bianco, le porte del bagno e anti bagno sono con telaio in legno color chiaro ed anta in legno.

Si segnala che l'organizzazione spaziale potrebbe essere facilmente modificata e adattata alle diverse esigenze con lavori di straordinaria manutenzione, con la sola limitazione della localizzazione del bagno per gli scarichi relativi.

L'unità immobiliare come F03 non essendo mai a stata ultimata, ha presente impianto elettrico ed idrico non completi e mai utilizzati e non risultano agli atti i certificati di conformità, l'impianto di riscaldamento e raffrescamento non sono presenti.

Posto auto:

Il posto auto (sub 371) assegnato al laboratorio artigianale del piano terra è situato al piano S1 corsia B (quota -2.80) raggiungibile dall'ingresso dei parcheggi del complesso immobiliare da Viale della Vittoria, attraverso le rampe e le scale del parcheggio e condominiali. Le dimensioni sono standard sup. circa 12 mq. ed è posizionato al centro del vano, distaccato dalle pareti strutturali in calcestruzzo, da un lato delimitato dalla parete contro terra e dell'altro dalla corsia di manovra che è ampia e permette un comodo accesso. La pavimentazione è in cemento liscio comune in molte autorimesse e garage. L'aerazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita dalle aperture posizionate sul solaio coincidenti con le griglie metalliche poste a valle lungo i marciapiedi di viale della Vittoria e a monte sulla pavimentazione di via Mercantini. Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinarie, tuttavia si evidenzia che in occasione delle piogge più consistenti l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul soffitto dell'autorimessa non defluisce agevolmente e velocemente tanto da accumularsi. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana infatti presenta alcuni problemi nella progettazione e/o nel dimensionamento non avendo valutato compiutamente gli afflussi meteorologici che interessano i piani interrati: in occasione infatti di eventi piovosi consistenti, nei piani si accumula l'acqua che fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti. Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti.

Come si evince dalla descrizione della suddivisione interna e dalla documentazione fotografica e dall'elaborato planimetrico catastale di seguito allegati, i divisori e le superfici interne corrispondono al progetto autorizzato in Comune e alle Autorizzazioni in Variante.

Si segnala che il bene (sub 480) agli atti risulta ancora in corso di realizzazione F03 e quindi non esiste nessun elaborato catastale, quanto al bene (sub 371) risulta regolarmente completato ed accatastato.

Per la ragione di cui sopra il CTU indica nella perizia il costo di presentazione del DOCFA e pratiche edilizie del (sub 480).

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il bene ha come dotazioni comuni con altre proprietà gli spazi di distribuzione rampe scale/ascensore, I locali contatori; per il posto auto situato nei piani a parcheggio i beni comuni sono gli accessi (sub7) le aree di manovra, le rampe, scale e corridoi al PT, PS1, PS2, le pompe e le vasche antincendio al PS2, oltre alle scale dal PT al P1° ed il locale tecnico al P1, salvo quanto meglio indicato nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto

I millesimi in proprietà sono pari a: per il **sub. 480 a 6,595** per il **sub.371 a 0,370**

Importo annuo delle spese condominiali gestione proprietario €.327,40, gestione conduttore €.12,53, le spese relative al posto auto gestione proprietario e gestione conduttore, i saldi di fine esercizio e i totali attuali, in allegati di seguito indicati (**allegato 8 tab.1**);

Importo spese straordinarie: dalla comunicazione dell'Amministratore di condominio non risultano spese straordinarie in capo ai beni in oggetto.

DESCRIZIONE CATASTALE

unità:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 480, via Luigi Mercantini, piano primo, Categoria F/3

Posto auto:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 371, Viale della Vittoria, piano S1, Categoria C/6, classe 2, consistenza 12mq, superficie catastale totale 13mq, rendita € 18,59;

LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato in data 25/07/2024 e successivi è stato possibile constatare che i locali non sono occupati in quanto risultano ancora non ultimati e classificati F03.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del territorio sui beni sopra descritti ed oggetto della presente perizia non risultano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni successive ai certificati prodotti dal creditore procedente.

Immobile: Comune di JESI (AN) catasto Fabbricati

Foglio 69 – Particella 1059 - Subalterno 480-371 – unità immobiliare e posto auto

1. Trascrizione del 02/04/2024 - RP 4889 RG 6764

Pubblico ufficiale – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona Repertorio 1166 del 15/03/2024
atto ese

A favore

contro di

Nota disponibile in formato elettronico

Dalle ispezioni successive effettuate in data 04/07/2023 non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie né trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati.

A tale avviso si comunica che non resterà nessun vincolo a carico del soggetto acquirente. Non vi sono inoltre Iscrizioni, che rimarranno in essere al momento della vendita del bene e nessuna gravante sul compendio pignorato.

L'edificio in cui si trova il bene in oggetto è inserito nella Variante al PRG di Jesi Delibera della G.C. n.50 del 25/02/2025. N.T.A. Zone Territoriali Omogenee Art. 33 – Città recente TE3 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018) “le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione”.

Sulle aree TE3 allo scadere dei termini di validità dei piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti

Per le verifiche urbanistiche - edilizie si veda quanto esposto al punto “Regolarità urbanistica” della presente relazione; mentre per quanto riguarda le verifiche catastali si faccia riferimento al punto relativo alla “Descrizione catastale” della stessa.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La unità immobiliare sono site nel Comune di Jesi in Via Mercantini 8 bis, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Sezione JESI

Foglio 69 part. 1059 sub. 480 Via Mercantini, piano primo, Categoria F/3

Foglio 69 part. 1059 sub. 371, Viale della Vittoria, piano S1, Categoria C6

La suddetta unità immobiliare è pervenuta nel ventennio al debitore esecutato con le seguenti provenienze e formalità:

A tutto il giorno 15 04 2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria: in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso alla data del 15 aprile 2024 si rilevano le provenienze e formalità:

L'immobile in Jesi fg.69 part. [redacted] è stato alienato giusto atto di compravendita del 21/11/2022 numero di repertorio 206474/33805 Notaio Bortoluzzi Vittorio sede Ancona trascritto nn [redacted] del 24/11/2022 a favore di [redacted] Chiaravalle (An).

[redacted] a Falconara Marittima (An)

[redacted] a Monte San Vito (An)

tutto ciò premesso:

Alla [redacted] gli immobili sono pervenuti giusto atto di scissione del 12/09/2012 numero di repertorio 66732/16080 Notaio Pane Marcello sede Jesi trascritto n 18124/12554 del 10/10/2012 da potere di [redacted] e

successiva nota in rettifica trascritta nn 14265/9610 del 06/09/2013.

Nel quadro D si precisa: la presente viene presentata in rettifica della trascrizione del 10 ottobre 2012 n. 12554 del registro particolare, per errata denominazione nella nota di trascrizione della Società beneficiaria, indicata come [redacted] anziché come [redacted]

[redacted] l'area era pervenuta: in parte giusta atto di compravendita del

[redacted]

1014/779 del 17/01/2003 da potere di Comune di Jesi sede Jesi (an) codice fiscale 00135880425.

si segnalano:

Convenzione edilizia del 21/12/2002 numero di repertorio 288142 Notaio Scoccianti Sandro sede Ancona trascritta nn 1015/780 del 17/01/2003 a favore di Comune di Jesi sede Jesi (an) codice fiscale 00135880425 contro [REDACTED]

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 10/12/2007 numero di repertorio 308411/51940 Notaio Scoccianti Sandro sede Ancona trascritto nn 33024/18725 del 13/12/2007 a favore di Enel distribuzione - Societa' per Azioni sede Roma (RM) codice fiscale 05779711000 per il diritto di elettrodotto a carico [REDACTED]

nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Iscrizione n19472/2451 del 08/09/2023 ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per c [REDACTED]
Sand [REDACTED]
fiscal [REDACTED]

b) Tr [REDACTED] di
reper [REDACTED]
A fav [REDACTED]
A car [REDACTED]

REGOLARITA' URBANISTICA

Per verificare la regolarità urbanistica dei beni sono stati ricercati i documenti relativi all'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di JESI con richiesta di accesso agli atti amministrativi, previo alcune telefonate informative ed incontri con i responsabili e con i tecnici dell'ufficio edilizia privata e successivi accertamenti tra il CTU ed i tecnici del Comune.

Dalla verifica effettuata sull'immobile oggetto della procedura esecutiva (richiesta di accesso agli atti prot. N°1434-090125) risulta che, il complesso polifunzionale è stato edificato e risulta legittimato con i seguenti titoli edilizi:

C.E n.2003013/00 del 26 02 2003
DIA n 2003025/43 del 18 04 2003
DIA n 2006P1230 del 25 11 2006
PC n 2007P0435 del 10 05 2007
PC n 2007P0923 del 19 10 2007
DIA n 2007P0924 del 20 10 2007
DIA n 2007P1041 del 23 11 2007
DIA n 2008A0030 del 18 03 2008
DIA n 2008P0290 del 04 03 2008

L'accatastamento dell'immobile non risulta agli atti essendo l'immobile classificato F03 in corso di costruzione

L'accatastamento del posto auto risulta in data 02 08 2007 a firma della Geom. Carletti Michela, iscritta all'Albo dei Geometri del Comune di Ancona n. 1714.

A seguito del sopralluogo sui beni oggetto delle operazioni peritali non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo accatastamento presentato il 02 08 2007.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L' unità immobiliare risultando ancora in costruzione F03 non rientra allo stato tra quelle che necessitano dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del D.Lgs n.192/05 e successivo D.Lgs. n. 311/06.alla presentazione della SCIA per ultimazione dei lavori e della SCA per l'agibilità sarà presentata anche la APE

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La stima della unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto in primo luogo dello stato di fatto, e quindi di tutti gli elementi favorevoli e sfavorevoli alla commerciabilità dei beni.

Viene eseguita la stima del più probabile valore commerciale, avente come parametro il metro quadrato, tenendo in considerazione i seguenti fattori:

- a) la superficie commerciale dell'unità immobiliare, come di seguito dettagliata, e le superfici ragguagliate degli accessori;
- b) i prezzi di compravendita attualmente praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili nella stessa tipologia di riferimento e stessa zona.

La superficie commerciale viene considerata al lordo dei muri perimetrali per l'intero, pertinenze esclusive al 50%, posti auto per l'intero al netto dei muri nella specifica tipologia.

Consistenza degli immobili: superfici commerciali ragguagliate

Laboratorio artigianale	foglio 69 part. 1059 sub 480 – sup. commerciale mq	55,98
Posto auto	foglio 69 part. 1059 sub 371 – sup. commerciale mq	12,00

Valore di Mercato dell'Unità Immobiliare

Prima di procedere al calcolo dei valori commerciali del bene, si sono assunte informazioni sui prezzi di mercato praticati ad Jesi, nell'area in cui è situato l'immobile e si è effettuata l'analisi dei valori commerciali indicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona), nonché una ricerca sugli atti di compravendita stipulati dagli studi notarili riguardanti beni siti nella zona in oggetto e sulle vendite delle agenzie immobiliari che operano nell'ambito di Jesi.

Da tale ricerca è emerso che il mercato immobiliare di Jesi, negli ultimi anni si è stabilizzato data la situazione economica generale in atto che ha inciso anche sulla domanda, dei laboratori, magazzini e dei negozi, per cui si riscontra un rallentamento nelle compravendite oltre ad una riduzione del valore al mq. e conseguentemente a corpo degli immobili.

Il bene tuttavia, vista la posizione centralissima, la vicinanza ai principali uffici pubblici, e studi privati della città, risulta di interesse commerciale, è posto in un quartiere residenziale ben servito dai mezzi pubblici e dalle strade a margine del centro storico. Da un punto di vista commerciale la posizione è strategica in quanto ben servita, visibile, con possibilità di parcheggio lungo le strade che lambiscono il complesso, cui si devono aggiungere i parcheggi pubblici nei piani interrati che rappresentano una dotazione importante in un centro cittadino di cui possono beneficiare le attività e i beni del compendio in oggetto.

Il bene si trova in una posizione ben servita e strategica in quanto parte del complesso polifunzionale edificato su il Viale della Vittoria che rappresenta una delle vie più importanti e note della città, e di via Mercantini posta al margine del centro storico di addizione rinascimentale di Jesi. L'edificio è ben collegato al centro storico con l'ascensore pubblico in via Mercantini e dotato di ampi parcheggi all'esterno su quest'ultima via e sul lungo fronte che prospetta a valle sul Viale della Vittoria. Devono essere considerati anche i numerosissimi parcheggi in uso al comune collocati nei piani interrati del complesso che rappresentano una dotazione rara ed importante in un centro cittadino e di cui possono beneficiare i clienti delle attività e i beni del compendio in oggetto. Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione, delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti.

Il bene viene considerato commercialmente appetibile poiché ha una superficie adeguata per numerose attività, la facciata quasi interamente finestrata sul viale della Vittoria, ed è collocato in zona residenziale ed in particolare in un complesso con possibilità di parcheggio e ben servita dai mezzi pubblici, per cui vengono presi a riferimento i valori unitari di mercato relativi ai laboratori.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene prudente assumere per la valutazione i valori al mq indicati per le varie destinazioni d'uso con stato conservativo normale per la zona di Jesi, in cui è inserito l'immobile oggetto della perizia, dall'O.M.I. che, con riferimento al 2° semestre 2024 per questa tipologia di immobili, riporta i seguenti parametri:

- <i>laboratori:</i>	da un minimo di € 485,00/mq ad un massimo di €750,00/mq
- <i>posto box auto</i>	da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di €720,00/mq di superficie lorda per i laboratori e per posti auto

Relativamente alle valutazioni del caso in esame, considerate le caratteristiche generali del mercato e segnatamente della tipologia dell'immobile in oggetto si ritiene equo ed equilibrato adottare il valore massimo, perché il bene è assimilabile a un negozio/ufficio in quanto collocato alla quota di Via Mercantini, tenendo conto anche del fatto che l'unità è situata in un edificio residenziale e terziario in una posizione centrale e dotato di ampi parcheggi.

Ci si è attenuti ad un valore di mercato in linea con quello degli altri immobili dell'area, risalenti alla stessa epoca di costruzione e/o ristrutturazione, tenendo conto delle generose dimensioni dell'unità immobiliare, degli affacci e con vetrine adeguate.

A queste considerazioni seguono delle valutazioni a detrimento del valore dovute:

- al fatto che dall'anno di costruzione 2003 il fabbricato non ha subito delle opere di ristrutturazione e miglioramento dal punto di vista energetico, né la manutenzione delle facciate che esposte agli agenti atmosferici, presentano fenomeni di distacco dell'intonaco alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Tutto ciò considerato si ritiene equilibrato applicare il valore OMI massimo/mq della tipologia presa in riferimento per i laboratori il valore medio/mq. ridotto del 3% della tipologia presa in riferimento per i posti auto per i problemi legati al deflusso delle acque piovane, riferito ad una superficie ragguagliata dei beni in oggetto considerati i necessari interventi di adeguamento, manutenzione e di eventuale miglioramento impiantistico, la crisi in atto, la tipologia.

Sul valore dei beni viene applicata una detrazione di € 1.680,00 per il costo delle pratiche di ultimazione lavori.

laboratorio
posto auto

€/mq 750,00
€/mq 600,00

Valutazioni:

Laboratorio al piano primo, foglio 69 part 1059 Sub 480

mq 55,98 x 750,00 €/mq = € 41.985,00

Posto auto al piano interrato, foglio 69 part 1059 Sub 371

mq 12,00 x 600,00 €/mq = € 7.200,00

Valore commerciale totale bene € **49.185,00**

A detrarre

- Costi per SCIA di ultimazione lavori €. 550,00 e SCA agibilità €. 525,00 e DOCFA €. 425,00, diritti di segreteria Comune di Jesi (2 pratiche € 90,00 x 2) €.180,00=1.680,00

• **Totale costi a detrarre** € **1.680,00**

Valore commerciale totale bene € **47.505,00**

**Valore commerciale arrotondato totale
dell'immobile Lotto 4 in oggetto**

€ **47.500,00**

FRAZIONABILITA' DEL LOTTO

Il laboratorio e il posto auto vengono individuati come lotto unico al fine di non essere venduti separatamente in quanto i posti auto privati sono stati urbanisticamente individuati come pertinenze delle unità immobiliari commerciali e direzionali che fanno parte del complesso nel rispetto degli standard.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, del contesto immobiliare in cui è collocato e della consistenza, si ritengono congrui i valori sopra determinati.

Per quanto sopra esposto si ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, restando comunque a disposizione per qualsiasi ed eventuale chiarimento in merito.

Con ossequi.

Senigallia, 09/06/2025

C.T.U.
Arch. Michele Gasparetti

ELENCO FASCICOLO ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Verbale di Sopralluogo del 25/07/2024 e successivi;
- 3) Documentazione Catastale;
- 4) Verifica Ispezioni Ipotecarie;
- 5) Documentazione Urbanistica PRG;
- 6) Pianta dello Stato Attuale;
- 7) APE (Attestato di prestazione energetica)
- 8) Spese Condominiali

Unità immobiliare situata nel Comune di JESI foglio 69 part 1059 Sub 490

Posto auto situato nel Comune di JESI foglio 69 part 1059 Sub 381

Comune di JESI Via Mercantini, viale della Vittoria (AN).

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

L'isolato nel quale è inserito il fabbricato è a destinazione mista essendo nel pieno centro della città di Jesi, ricco di tutte le attività commerciali e degli uffici pubblici e privati e di ogni tipo di servizio.

Viale della Vittoria rappresenta sicuramente la via principale del centro urbano e lambisce il centro antico e le mura urbane, la via Mura Occidentali e la via Sauro sono esattamente alle spalle del complesso edilizio in oggetto. La centralissima e prestigiosa piazza della Repubblica con il teatro Pergolesi, Palazzo della Signoria e Palazzo Pianetti distano poche centinaia di metri, come Piazza Federico II e la chiesa Cattedrale di San Settimio solo per citare alcuni dei monumenti più noti nei pressi del bene, gli uffici, le scuole e i negozi del centrale corso Matteotti sono nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi.

La costruzione del complesso risale al 2003/2004, è in struttura di cls armato con parti della tamponatura in paramento murario con finitura in faccia a vista e parti intonacate di colore rosso pompeiano e grigio antracite, i balaustri dei balconcini sono in ferro lavorato a elementi verticali con un disegno a profili alternati, i serramenti sono in alluminio colore chiaro con vetrocamera e le tapparelle sono color grigio chiaro.

Il progetto è stato elaborato da un gruppo di progettazione costituito da noti architetti e ingegneri locali coordinato dal Prof. Francesco Cellini della Facoltà di Architettura dell'Università di Roma la Sapienza, e riproduce lo sviluppo lineare degli edifici del centro storico di Jesi posti lungo via Sauro e lungo le mura occidentali.

Il complesso residenziale, a destinazione mista è collocato in posizione intermedia tra il Viale della Vittoria a valle e via Mercantini a monte e presenta un disegno compositivo complesso al cui centro alla quota +3.90, è stato inserito un importante percorso pedonale/lastrico solare (sub 582) che taglia longitudinalmente tutto il fabbricato e sul quale sono collocati, come se si trattasse di una normale strada del centro storico, i portoni di ingresso ai vari corpi scala e gli accessi alle attività commerciali, agli uffici e ai laboratori artigianali.

L'accesso ai vari livelli del complesso, ai piani seminterrati ed interrati S1 ed S2, come alla due strade a valle (quota +0.00), e a monte (quota +3.90) avviene attraverso i corpi scala e gli ascensori ed in senso longitudinale attraverso il percorso/lastrico solare (sub 582). Si configurano quindi "2 piani terra o piani strada" uno posto sul Viale della Vittoria e l'altro un piano più in alto all'altezza della via Mercantini (quota +3.90), parafrasando lo sviluppo urbano delle città medioevali che si sono costruite lungo le curve di livello. L'edificio è ben collegato al centro storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che conduce al corso principale attraverso l'edificio ottocentesco del mercato coperto cittadino.

L'immobile prospetta sul viale della Vittoria con l'imponente facciata lunga ben 125 ml e alta 6 piani fuori terra, lo stesso prospetto lungo si affaccia anche sulla retrostante via Mercantini con la prevalenza delle pareti intonacate di colore rosso pompeiano. Lo stato manutentivo mostra al momento le facciate esposte agli agenti atmosferici con fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Sul viale della Vittoria si aprono tutte le vetrine dei negozi e delle attività, mentre nel percorso centrale posto al livello della via Mercantini (quota +3.90) si ha l'accesso alle ulteriori attività commerciali e terziarie, oltre alle abitazioni dei piani superiori attraverso i 4 corpi scala. La struttura è di tipo a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in laterocemento.

I beni oggetto della perizia, sono collocati al piano terreno, seminterrato, interrati S1e S2 ed ai piani superiori del grande complesso polifunzionale che ha destinazione mista residenziale, terziaria, commerciale e laboratori artigianali e con spazi di uso pubblico e parcheggi sia privati che pubblici.

Laboratorio arti e mestieri:

L'unità immobiliare (Sub 490) posta al piano primo quota di Via Mercantini attualmente non in uso poiché risulta ancora agli atti come unità F03 in corso di realizzazione, si sviluppa per una superficie pari a circa 114,92 mq, al lordo delle murature, ed ha un'altezza interna netta di 2.98/3.00 ml. , è delimitato sui lati nord/est-nord/ovest dal percorso pedonale/lastrico (sub 582) e dal vano scala condominiale, sul lato sud/est dalle pareti d'ambito esterne del fabbricato su Via Mercantini, mentre sul lato sud/ovest confina con il laboratorio (sub 492). La distribuzione interna si sviluppa dalla vetrina di ingresso che immette in un unico grande ambiente a forma di rettangolo con un lato inclinato verso sud sulla via per migliorare la esposizione, da questo ambiente si accede all'anti bagno e ai servizi; il locale è di grandi dimensioni e dotato di numerose finestre tutta altezza, si affaccia su Via Mercantini ed il relativo parcheggio, con la vetrina che copre buona parte della parete, gode di una buona esposizione avendo l'affaccio libero a sud/est.

Nelle pratiche edilizie di Variante agli atti, tale bene è tuttora inserito tra i "non ultimati" in quanto risultano ancora da realizzarsi le opere di finitura esclusivamente interne relative al fissaggio dei sanitari e ad alcuni impianti.

Le finiture interne sono di livello medio per gli standard dell'epoca di costruzione del fabbricato anni 2000, con pavimentazioni in gres porcellanato di colore chiaro in tutti gli ambienti e nel bagno con rivestimento in piastrelle in gres porcellanato di formato standard nelle pareti fino ad una altezza di circa ml 1.90.

Il bene ha le caratteristiche degli immobili di livello medio ricorrenti nell'edilizia dell'epoca cui risale la realizzazione del complesso, ma non essendo stato utilizzato dalla costruzione versa al momento in uno stato di conservazione assai critico e richiede riparazioni imminenti. Il locale è interessato in più punti da infiltrazioni di acqua piovana dal terrazzo/lastrico dell'alloggio del piano 2° (sub 544) in corrispondenza con l'arretramento della facciata del fabbricato a partire dal piano secondo, che compromettono lo stato e salubrità dei locali dovuto alla proliferazione delle muffe che causano il degrado di materiali e finiture, oltre al distacco dell'intonaco in più punti. La facciata del palazzo in questa zona è intonacata di colore rosso pompeiano e non essendo stata oggetto di lavori di manutenzione straordinaria in anni recenti presenta problematiche dovute alla esposizione agli agenti atmosferici, i quali comportano problemi di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

I serramenti di tutta l'unità sono in alluminio di colore chiaro e vetro camera suddivisi in varie specchiature; precisamente sono a tutta altezza tranne una finestra a nastro, apribili a battenti e a vasistas, ad eccezione del sopraluce apribile solo a vasistas e schermati all'esterno con una struttura di brise-soleil in alluminio sempre color chiaro.

Le pareti sono tinteggiate di bianco e sono in cattive condizioni, le porte del bagno e anti bagno non sono presenti, ma sono installati solamente i controtelai.

Si segnala che l'organizzazione spaziale potrebbe essere facilmente modificata e adattata alle diverse esigenze con lavori di straordinaria manutenzione necessari a ripristinare lo stato degli ambienti, con la sola limitazione della localizzazione del bagno per gli scarichi relativi.

L'unità immobiliare come F03 non essendo mai stata ultimata, ha presente impianto elettrico ed idrico non completi e mai utilizzati e non risultano agli atti i certificati di conformità, l'impianto di riscaldamento e raffrescamento non sono presenti.

Posto auto:

Il posto auto (sub 381) assegnato al laboratorio artigianale del piano terra è situato al piano S1 corsia B (quota -2.80) raggiungibile dall'ingresso dei parcheggi del complesso immobiliare da Viale della Vittoria, attraverso le rampe e le scale del parcheggio e condominiali. Le dimensioni sono di circa 18 mq. ed è posizionato con la parete strutturale in calcestruzzo sul lato sinistro da un lato delimitato dalla parete contro terra e dell'altro dalla corsia di manovra che è ampia e permette un comodo accesso. La pavimentazione è in cemento lisciato comune in molte autorimesse e garage. L'areazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita dalle aperture posizionate sul solaio coincidenti con le griglie metalliche poste a valle lungo i marciapiedi di viale della Vittoria e a monte sulla pavimentazione di via Mercantini. Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinarie, tuttavia si evidenzia che in occasione delle piogge più consistenti l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul soffitto dell'autorimessa non defluisce agevolmente e velocemente tanto da accumularsi. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana infatti presenta alcuni problemi nella progettazione e/o nel dimensionamento non avendo valutato compiutamente gli afflussi

meteorologici che interessano i piani interrati: in occasione infatti di eventi piovosi consistenti, nei piani si accumula l'acqua che fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti. Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti.

Come si evince dalla descrizione della suddivisione interna e dalla documentazione fotografica e dall'elaborato planimetrico catastale di seguito allegati, i divisori e le superfici interne corrispondono al progetto autorizzato in Comune e alle Autorizzazioni in Variante.

Si segnala che il bene (sub 490) agli atti risulta ancora in corso di realizzazione F03 e quindi non esiste nessun elaborato catastale, quanto al bene (sub 415) risulta regolarmente completato ed accatastato.

Per la ragione di cui sopra il CTU indica nella perizia il costo di presentazione del DOCFA e pratiche edilizie del (sub 490).

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il bene ha come dotazioni comuni con altre proprietà gli spazi di distribuzione rampe scale/ascensore, i locali contatori; per il posto auto situato nei piani a parcheggio i beni comuni sono gli accessi (sub7) le aree di manovra, le rampe, scale e corridoi al PT, PS1, PS2, le pompe e le vasche antincendio al PS2, oltre alle scale dal PT al P1° ed il locale tecnico al P1, salvo quanto meglio indicato nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto

I millesimi in proprietà sono pari a: per il sub. 490 a 13,357 per il sub.381 a 0,558_

Importo annuo delle spese condominiali gestione proprietario €.663,10, gestione conduttore €.25,38, le spese relative al posto auto gestione proprietario e gestione conduttore, i saldi di fine esercizio e i totali attuali, in allegati di seguito indicati (**allegato 8 tab.1**);

Importo spese straordinarie deliberate e non ancora scadute € 6.124,41 per lastrico

Vedi tabella ripartizioni per anagrafica

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 490, via Luigi Mercantini, piano primo, Categoria F3

Posto auto:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 381, viale della Vittoria, piano S1, Categoria C/6, classe 2, consistenza 518mq, superficie catastale totale 26mq, rendita € 27,89;

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del territorio sui beni sopra descritti ed oggetto della presente perizia non risultano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni successive ai certificati prodotti dal creditore procedente.

Immobile: Comune di JESI (AN) catasto Fabbricati

Foglio 69 – Particella 1059 - Subalterno 490-381– unità immobiliare e posto auto

1. Trascrizione del 02/04/2024 - RP 4889 RG 6764

Pubblico ufficiale – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona Repertorio 1166 del 15/03/2024
atto ese

A favore
contro di

Nota disponibile in formato elettronico

Dalle ispezioni successive effettuate in data 04/07/2023 non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie né trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati.

A tale avviso si comunica che non resterà nessun vincolo a carico del soggetto acquirente. Non vi sono inoltre Iscrizioni, che rimarranno in essere al momento della vendita del bene e nessuna gravante sul compendio pignorato.

L'edificio in cui si trova il bene in oggetto è inserito nella Variante al PRG di Jesi Delibera della G.C. n.50 del 25/02/2025. N.T.A. Zone Territoriali Omogenee Art. 33 – Città recente TE3 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018) “le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione”.

Sulle aree TE3 allo scadere dei termini di validità dei piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti

Per le verifiche urbanistiche - edilizie si veda quanto esposto al punto “Regolarità urbanistica” della presente relazione; mentre per quanto riguarda le verifiche catastali si faccia riferimento al punto relativo alla “Descrizione catastale” della stessa.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La unità immobiliari sono site nel Comune di Jesi in Via Mercantini 8 bis, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Sezione JESI

Foglio 69 part. 1059 sub. 490 Via Mercantini, piano primo, Categoria F3

Foglio 69 part. 1059 sub. 381, viale della Vittoria, piano S1, Categoria C6

La suddetta unità immobiliare è pervenuta nel ventennio al debitore esecutato con le seguenti provenienze e formalità:

A tutto il giorno 15 04 2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria: in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso alla data del 15 aprile 2024 si rilevano le provenienze e formalità:

L'immobile in Jesi fg.69 part. [redacted] è stato alienato giusto atto di compravendita del 21/11/2022 numero di repertorio 206474/33805 Notaio Bortoluzzi Vittorio sede Ancona trascritto nn [redacted] del 24/11/2022 a favore di [redacted] Chiaravalle (An).

[redacted] Falconara Marittima (An)

[redacted] Monte San Vito (An)

tutto ciò premesso:

Alla [redacted] gli immobili sono pervenuti giusto atto di scissione del 12/09/2012 numero di repertorio 66732/16080 Notaio Pane Marcello sede Jesi trascritto n 18124/12554 del 10/10/2012 da potere di [redacted] e

successiva nota in rettifica trascritta nn 14265/9610 del 06/09/2013.

Nel quadro D si precisa: la presente viene presentata in rettifica della trascrizione del 10 ottobre 2012 n. 12554 del registro particolare, per errata denominazione nella nota di trascrizione della Società beneficiaria, indicata come [redacted] anziché come [redacted]

[redacted] l'area era pervenuta: in parte giusta atto di compravendita del [redacted]

Codi
21/1
1014

si se

Conv
Anco
fiscal

Costi
Scoc
distri
elettr

nel v
pregi

a) Is
per c
Sand
fiscal

b) Tr
reper
A fav
A car

REGOLARITA' URBANISTICA

Per verificare la regolarità urbanistica dei beni sono stati ricercati i documenti relativi all'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di JESI con richiesta di accesso agli atti amministrativi, previo alcune telefonate informative ed incontri con i responsabili e con i tecnici dell'ufficio edilizia privata e successivi accertamenti tra il CTU ed i tecnici del Comune.

Dalla verifica effettuata sull'immobile oggetto della procedura esecutiva (richiesta di accesso agli atti prot. N°1434-090125) risulta che, il complesso polifunzionale è stato edificato e risulta legittimato con i seguenti titoli edilizi:

C.E n.2003013/00 del 26 02 2003
DIA n 2003025/43 del 18 04 2003
DIA n 2006P1230 del 25 11 2006
PC n 2007P0435 del 10 05 2007
PC n 2007P0923 del 19 10 2007
DIA n 2007P0924 del 20 10 2007
DIA n 2007P1041 del 23 11 2007
DIA n 2008A0030 del 18 03 2008
DIA n 2008P0290 del 04 03 2008

L'accatastamento dell'immobile non risulta agli atti essendo l'immobile classificato F3 in corso di costruzione

L'accatastamento del posto auto risulta in data 02 08 2007 a firma della Geom. Carletti Michela, iscritta all'Albo dei Geometri del Comune di Ancona n. 1714.

A seguito del sopralluogo sui beni oggetto delle operazioni peritali non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo accatastamento presentato il 02 08 2007.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L' unità immobiliare risultando ancora in costruzione (F03) non rientra allo stato tra quelle che necessitano dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del D.Lgs n.192/05 e successivo D.Lgs. n. 311/06; alla presentazione della SCIA per ultimazione dei lavori e della SCA e DOCFA per l'agibilità sarà presentata anche la APE

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La stima della unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto in primo luogo dello stato di fatto, e quindi di tutti gli elementi favorevoli e sfavorevoli alla commerciabilità dei beni.

Viene eseguita la stima del più probabile valore commerciale, avente come parametro il metro quadrato, tenendo in considerazione i seguenti fattori:

- a) la superficie commerciale dell'unità immobiliare, come di seguito dettagliata, e le superfici ragguagliate degli accessori;
- b) i prezzi di compravendita attualmente praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili nella stessa tipologia di riferimento e stessa zona.

La superficie commerciale viene considerata al lordo dei muri perimetrali per l'intero, pertinenze esclusive al 50%, posti auto per l'intero al netto dei muri nella specifica tipologia.

Consistenza degli immobili: superfici commerciali ragguagliate

Unità immobiliare	foglio 69 part. 1059 sub 490 – sup. commerciale mq	114,92
Posto auto	foglio 69 part. 1059 sub 381 – sup. commerciale mq	18,00

Valore di Mercato dell'Unità Immobiliare

Prima di procedere al calcolo dei valori commerciali del bene, si sono assunte informazioni sui prezzi di mercato praticati ad Jesi, nell'area in cui è situato l'immobile e si è effettuata l'analisi dei valori commerciali indicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona), nonché una ricerca sugli atti di compravendita stipulati dagli studi notarili riguardanti beni siti nella zona in oggetto e sulle vendite delle agenzie immobiliari che operano nell'ambito di Jesi.

Da tale ricerca è emerso che il mercato immobiliare di Jesi, negli ultimi anni si è stabilizzato data la situazione economica generale in atto che ha inciso anche sulla domanda, dei laboratori, magazzini e dei negozi, per cui si riscontra un rallentamento nelle compravendite oltre ad una riduzione del valore al mq. e conseguentemente a corpo degli immobili.

Il bene tuttavia, vista la posizione centralissima, la vicinanza ai principali uffici pubblici, e studi privati della città, risulta di interesse commerciale, è posto in un quartiere residenziale ben servito dai mezzi pubblici e dalle strade a margine del centro storico. Da un punto di vista commerciale la posizione è strategica in quanto ben servita, visibile, con possibilità di parcheggio lungo le strade che lambiscono il complesso, cui si devono aggiungere i parcheggi pubblici nei piani interrati che rappresentano una dotazione importante in un centro cittadino di cui possono beneficiare le attività e i beni del compendio in oggetto.

Il laboratorio artigianale si trova in una posizione ben servita e strategica in quanto parte del complesso polifunzionale edificato su il Viale della Vittoria che rappresenta una delle vie più importanti e note della città, e di via Mercantini posta al margine del centro storico di addizione rinascimentale di Jesi. L'edificio è ben collegato al centro storico con l'ascensore pubblico in via Mercantini e dotato di ampi parcheggi all'esterno su quest'ultima via e sul lungo fronte che prospetta a valle sul Viale della Vittoria. Devono essere considerati anche i numerosissimi parcheggi in uso al comune collocati nei piani interrati del complesso che rappresentano una dotazione rara ed importante in un centro cittadino e di cui possono beneficiare i clienti delle attività e i beni del compendio in oggetto. Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione, delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti.

Il bene viene considerato commercialmente comunque appetibile poichè il laboratorio ha una superficie considerevole, la facciata quasi interamente finestrata, ed è collocato in zona con possibilità di parcheggio e ben servita dai mezzi pubblici, per cui vengono presi a riferimento i valori unitari di mercato relativi ai laboratori.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene prudente assumere per la valutazione i valori al mq indicati per le varie destinazioni d'uso con stato conservativo normale per la zona di Jesi, in cui è inserito l'immobile oggetto della perizia, dall'O.M.I. che, con riferimento al 2° semestre 2024 per questa tipologia di immobili, riporta i seguenti parametri:

- *laboratori:* da un minimo di € 485,00/mq ad un massimo di €750,00/mq
- *posto box auto* da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di €720,00/mq di superficie lorda per i laboratori e per posti auto

Relativamente alle valutazioni del caso in esame, considerate le caratteristiche generali del mercato e segnatamente della tipologia dell'immobile in oggetto si ritiene equo ed equilibrato adottare il valore massimo, perché il bene è assimilabile a un negozio in quanto collocato alla quota di Via Mercantini, tenendo conto anche del fatto che la unità è situata in un edificio residenziale e terziario in una posizione centrale e dotato di ampi parcheggi.

Ci si è attenuti ad un valore di mercato in linea con quello degli altri immobili dell'area, risalenti alla stessa epoca di costruzione e/o ristrutturazione, tenendo conto delle dimensioni dell'unità immobiliare, degli affacci con vetrine adeguate.

A queste considerazioni seguono delle valutazioni a detrimento del valore dovute:

- al fatto che dall'anno di costruzione 2003 il fabbricato non ha subito delle opere di ristrutturazione e miglioramento dal punto di vista energetico, né la manutenzione delle facciate che esposte agli agenti atmosferici, presentano fenomeni di distacco dell'intonaco alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.
- alla significativa presenza di infiltrazioni di acqua piovana dal lastrico dell'alloggio del piano 2° (sub 544) con la conseguente proliferazione di muffe che hanno causato all'interno il degrado di materiali e finiture, oltre al distacco dell'intonaco.

Tutto ciò considerato si ritiene equilibrato applicare il valore OMI massimo/mq della tipologia presa in riferimento per i laboratori, il valore medio/mq. ridotto del 3% della tipologia presa in riferimento per i posti auto per i problemi legati al deflusso delle acque piovane, riferito ad una superficie ragguagliata dei beni in oggetto considerati i necessari interventi di adeguamento, manutenzione e di eventuale miglioramento impiantistico, la crisi in atto, la tipologia.

Sui beni viene applicata una detrazione di € 6.124,41 per i necessari interventi di manutenzione straordinaria già deliberati e di € 1.680,00 per le spese per le pratiche di ultimazione lavori.

unità immobiliare	€/mq	750,00
posto auto	€/mq	600,00

Valutazioni:

Laboratorio al piano primo, foglio 69 part 1059 Sub 490

mq 114,92 x 750,00 €/mq = € 86.190,00

Posto auto al piano interrato, foglio 69 part 1059 Sub 381

mq 18,00 x 600,00 €/mq = € 10.800,00

Valore commerciale totale bene € 96.990,00

A detrarre

- Costi per SCIA di ultimazione lavori €. 550,00 e SCA agibilità €. 525,00 e DOCFA €. 425,00, diritti di segreteria Comune di Jesi (2 pratiche € 90,00 x 2) €.180,00=1.680,00
- Costi per i lavori di manutenzione straordinaria pe infiltrazioni quota parte €.6.124,41
€.1.680,00 + €. 6.124,41
- **Totale costi a detrarre** € **7.804,41**

Valore commerciale totale bene

€ 89.185,59

**Valore commerciale arrotondato totale
dell'immobile Lotto 5 in oggetto**

€ 89.200,00

FRAZIONABILITA' DEL LOTTO

Il laboratorio e il posto auto vengono individuati come lotto unico al fine di non essere venduti separatamente in quanto i posti auto privati sono stati urbanisticamente individuati come pertinenze delle unità immobiliari commerciali e direzionali che fanno parte del complesso nel rispetto degli standard.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, del contesto immobiliare in cui è collocato e della consistenza, si ritengono congrui i valori sopra determinati.

Per quanto sopra esposto si ritiene di aver esaustivamente risposto ai quesiti posti, restando comunque a disposizione per qualsiasi ed eventuale chiarimento in merito.

Con ossequi.

Senigallia, 09/06/2025

C.T.U.

Arch. Michele Gasparetti

ELENCO FASCICOLO ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Verbale di Sopralluogo del 25/07/2024 e successivi;
- 3) Documentazione Catastale;
- 4) Verifica Ispezioni Ipotecarie;
- 5) Documentazione Urbanistica PRG;
- 6) Piante dello Stato Attuale;
- 7) APE (Attestato di prestazione energetica)
- 8) Spese Condominiali

LOTTO 6

Appartamento situato nel Comune di JESI foglio 69 part 1059 Sub 543

**Posto auto situato nel Comune di Jesi foglio 69 part 1059 Sub 415
di JESI Luigi Mercantini 8 bis (AN).**

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

L'isolato nel quale è inserito il fabbricato è a destinazione mista essendo nel pieno centro della città di Jesi, ricco di tutte le attività commerciali e degli uffici pubblici e privati e di ogni tipo di servizio.

Viale della Vittoria rappresenta sicuramente la via principale del centro urbano e lambisce il centro antico e le mura urbane, la via Mura Occidentali e la via Sauro sono esattamente alle spalle del complesso edilizio in oggetto. La centralissima e prestigiosa piazza della Repubblica con il teatro Pergolesi, Palazzo della Signoria e Palazzo Pianetti distano poche centinaia di metri, come Piazza Federico II e la chiesa Cattedrale di San Settimio solo per citare alcuni dei monumenti più noti nei pressi del bene, gli uffici, le scuole e i negozi del centrale corso Matteotti sono nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi.

La costruzione del complesso risale al 2003/2004, è in struttura di cls armato con parti della tamponatura in paramento murario con finitura in faccia a vista e parti intonacate di colore rosso pompeiano e grigio antracite, i balaustri dei balconcini sono in ferro lavorato a elementi verticali con un disegno a profili alternati, i serramenti sono in alluminio colore chiaro con vetrocamera e le tapparelle sono color grigio chiaro.

Il progetto è stato elaborato da un gruppo di progettazione costituito da noti architetti e ingegneri locali coordinato dal Prof. Francesco Cellini della Facoltà di Architettura dell'Università di Roma la Sapienza, e riproduce lo sviluppo lineare degli edifici del centro storico di Jesi posti lungo via Sauro e lungo le mura occidentali.

Il complesso residenziale, a destinazione mista è collocato in posizione intermedia tra il Viale della Vittoria a valle e via Mercantini a monte e presenta un disegno compositivo complesso al cui centro alla quota +3.90, è stato inserito un importante percorso pedonale/lastrico solare (sub 582) che taglia longitudinalmente tutto il fabbricato e sul quale sono collocati, come se si trattasse di una normale strada del centro storico, i portoni di ingresso ai vari corpi scala e gli accessi alle attività commerciali, agli uffici e ai laboratori artigianali.

L'accesso ai vari livelli del complesso, ai piani seminterrati ed interrati S1 ed S2, come alla due strade a valle (quota +0.00), e a monte (quota+3.90) avviene attraverso i corpi scala e gli ascensori ed in senso longitudinale attraverso il percorso/lastrico solare (sub 582). Si configurano quindi "2 piani terra o piani strada" uno posto sul Viale della Vittoria e l'altro un piano più in alto all'altezza della via Mercantini (quota +3.90), parafrasando lo sviluppo urbano delle città medioevali che si sono costruite lungo le curve di livello. L'edificio è ben collegato al centro storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che conduce al corso principale attraverso l'edificio ottocentesco del mercato coperto cittadino.

L'immobile prospetta sul viale della Vittoria con l'imponente facciata lunga ben 125 ml e alta 6 piani fuori terra, lo stesso prospetto lungo si affaccia anche sulla retrostante via Mercantini con la prevalenza delle pareti intonacate di colore rosso pompeiano. Lo stato manutentivo mostra al momento le facciate esposte agli agenti atmosferici con fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Sul viale della Vittoria si aprono tutte le vetrine dei negozi e delle attività, mentre nel percorso centrale posto al livello della via Mercantini (quota +3.90) si ha l'accesso alle ulteriori attività commerciali e terziarie, oltre alle abitazioni dei piani superiori attraverso i 4 corpi scala. La struttura è di tipo a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in laterocemento.

I beni oggetto della perizia, sono collocati al piano terreno, seminterrato, interrati S1e S2 ed ai piani superiori del grande complesso polifunzionale che ha destinazione mista residenziale, terziaria, commerciale e laboratori artigianali e con spazi di uso pubblico e parcheggi sia privati che pubblici.

Appartamento:

L'appartamento (Sub 543) posto al piano 2° raggiungibile con ascensore (scala D sub 14), si sviluppa per una superficie pari a circa 92,89 mq, al lordo delle murature, ed ha un'altezza interna netta pari a 2.70 ml; è delimitato sui lati nord/ovest e sud/est dalle pareti d'ambito esterne del fabbricato, mentre sui lati nord/est e sud/ovest dalle pareti a confine con le altre unità immobiliari del palazzo (sub 531 e 588). La distribuzione interna si sviluppa dal portone di ingresso che immette in un corridoio a forma di elle, con una zona guardaroba nel lato destro. Dal corridoio si accede direttamente al soggiorno/pranzo, alla cucina e al disimpegno di distribuzione della zona notte.

Il soggiorno posto lungo il lato nord/ovest affaccia con una porta finestra dalla quale si accede al balcone su Viale della Vittoria, mentre la cucina posta sul lato sud/est affaccia, con una ampia finestratura con la porzione inferiore fissa e quella superiore apribile in parte a battente in parte a vasistas, sul cortile/percorso interno che lambisce tutta la lunghezza del fabbricato e ne caratterizza l'aspetto architettonico.

L'alloggio gode di una discreta esposizione solare nel soggiorno e nelle 2 camere da letto, ma avendo l'affaccio libero solamente sul fronte nord/ovest, tutti i restanti ambienti, pur posizionati a sud/est, risultano poco luminosi perché affacciano sul cortile interno le cui contenute dimensioni in larghezza riducono notevolmente il beneficio della esposizione favorevole, in particolar modo ai piani più bassi.

Tuttavia i vani di soggiorno/pranzo e le due camere da letto affacciano sul Viale e di conseguenza godono anche di una buona ventilazione naturale, che risulta garantita anche a tutto l'alloggio stante la possibilità di creare il contrasto d'aria con l'apertura dei serramenti sui lati opposti dell'appartamento. Il progetto architettonico infatti, vista la notevole sezione del complesso, ha previsto il percorso centrale che garantisce un effettivo doppio affaccio agli appartamenti con la conseguente possibilità di dare ricambio continuo d'aria. Gli ambienti di servizio, bagno, disimpegno e cucina prospettano sul cortile interno e hanno finestre con sottofinestra fissa e parte apribile.

L'alloggio è inoltre dotato di un balcone abitabile di circa 6.38 mq a nord/ovest sul Viale della Vittoria, con balaustre in ferro con disegno a profili verticali e colorate di grigio chiaro.

Le finiture interne sono di livello medio per gli standard dell'epoca (anni 2000) con pavimentazioni in gres porcellanato di colore chiaro in tutti gli ambienti e nel bagno.

La cucina ed il bagno sono infine rivestiti nelle pareti con piastrelle in gres porcellanato di formato standard.

L'appartamento ha le caratteristiche degli immobili residenziali di livello medio dei primi anni del 2000 quindi con circa 20 anni di vita non avendo subito ammodernamenti interni, il palazzo non è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria in anni recenti, ciononostante l'appartamento si presenta in condizioni normali, l'organizzazione spaziale è funzionale e comunque potrebbe essere modificata e adattata a diversi standard e/o tendenze del design con lavori di ordinaria/straordinaria manutenzione, con la sola limitazione della localizzazione della cucina e dei bagni per gli scarichi relativi.

Il corridoio della zona notte serve le 2 camere da letto, il bagno, tutti gli ambienti descritti sono di dimensioni regolari e funzionali.

Il soggiorno permette di poter organizzare l'arredo sia della zona destinata al pranzo che di quella propriamente destinata a zona conversazione e televisione.

I serramenti di tutta l'unità sono in alluminio di colore chiaro e vetro camera suddivisi in due e più ante con parti apribili e parti fisse come precedentemente descritto e gli oscuramenti sono in tapparelle in pvc color grigio.

Le camere sono di forma regolare e dotate di finestre di dimensione sufficiente, nella camera matrimoniale ci sono due finestre una a nord/ovest e l'altra a sud/est, anche il soggiorno e la cucina sono spazi di discrete dimensioni. Le pareti sono tinteggiate di bianco in tutti i locali dell'alloggio.

Le porte interne sono con telaio in legno color chiaro ed anta in legno e sono in buone condizioni.

L'alloggio ha impianto elettrico e idrico, impianto di riscaldamento con elementi radianti alimentati da una caldaia murale collocata nel corridoio di ingresso e collegata con il gas metano cittadino.

Posto auto:

il posto auto (sub 415) assegnato all'alloggio del 2° piano è situato al piano terra corsia A (quota 0.00) collocato al livello intermedio tra il viale e la via Mercantini e comodamente raggiungibile dall'ingresso dei parcheggi del complesso immobiliare da Viale della Vittoria, attraverso le scale del

parcheggio, condominiali e ascensore posizionate immediatamente di fronte al posto auto (sub 6 e 14) si raggiunge l'appartamento. Le dimensioni sono standard di circa 12 mq. ed è posizionato al centro delle pareti strutturali in con la parete strutturale in calcestruzzo, da un lato è delimitato dalla parete contro terra e dell'altro dalla corsia di manovra che è ampia e permette un comodo accesso. La pavimentazione è in cemento liscio comune in molte autorimesse e garage. L'areazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita dalle aperture posizionate sul solaio coincidenti con le griglie metalliche poste a valle lungo i marciapiedi di viale della Vittoria e a monte sulla pavimentazione di via Mercantini. Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinarie, tuttavia si evidenzia che in occasione delle piogge più consistenti l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul soffitto dell'autorimessa non defluisce agevolmente e velocemente tanto da accumularsi, tuttavia a questo livello il problema ricorre in maniera meno frequente che nei piani sottostanti dell'autorimessa. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana infatti presenta alcuni problemi nella progettazione e/o nel dimensionamento non avendo valutato compiutamente gli afflussi meteorologici che interessano i piani interrati: in occasione infatti di eventi piovosi consistenti, nei piani si accumula l'acqua che fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti. Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti.

Come si evince dalla descrizione della suddivisione interna e dalla documentazione fotografica e planimetrie catastali di seguito allegate, i divisori e le superfici interne corrispondono all'ultimo accatastamento presentato ed al progetto autorizzato in Comune e alla Autorizzazioni in Varia

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il bene ha come dotazioni comuni con altre proprietà il vano di accesso e androne al piano primo, la scala/ascensore ed i vani di distribuzione, ascensori, scale, ballatoi dal piano 1° al 5° e il locale contatori; per il posto auto situato nei piani a parcheggio le parti comuni sono gli accessi, le aree di manovra, le rampe, le pompe e le vasche antincendio, oltre alle scale dal PT al P1° ed il locale tecnico, salvo quanto meglio indicato nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto.

I millesimi in proprietà sono pari a: per il sub. 543 a 6,830 per il sub. 415 a 0,359

Importo annuo delle spese condominiali gestione proprietario €.339,05, gestione conduttore €.257,69, le spese relative al posto auto gestione proprietario e gestione conduttore, i saldi di fine esercizio e i totali attuali, in allegati di seguito indicati (**allegato 8 tab.1**);

Importo spese straordinarie deliberate e non ancora scadute € 123,56 per ascensore, le altre spese in allegati di seguito indicati (**allegato 8 tab.2 e 2.1**).

DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 543, via Luigi Mercantini 8 bis, piano secondo, Categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 94 mq, rendita € 503,55;

Posto auto:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 415, viale della Vittoria, piano terra, Categoria C/6, classe 3, consistenza 12mq, superficie catastale totale 12mq, rendita € 22,31;

Non vi sono alcune anomalie riscontrate durante il sopralluogo del 25/07/2024 e successivi, rispetto a quanto dichiarato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato in data 25/07/2024 e successivi è stato possibile constatare che i locali non sono occupati.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del territorio sui beni sopra descritti ed oggetto della presente perizia non risultano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni successive ai certificati prodotti dal creditore procedente.

Immobile: Comune di JESI (AN) catasto Fabbricati

Foglio 69 – Particella 1059 - Subalterni 543 e 415 – Appartamento e posto auto

1. Trascrizione del 02/04/2024 - RP 4889 RG 6764

Pubblico ufficiale – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona Repertorio 1166 del 15/03/2024
atto esecutivo

A favore di

contro di

Nota disponibile in formato elettronico

Dalle ispezioni successive effettuate in data 04/07/2023 non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie né trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati.

A tale avviso si comunica che non resterà nessun vincolo a carico del soggetto acquirente. Non vi sono inoltre Iscrizioni, che rimarranno in essere al momento della vendita del bene e nessuna gravante sul compendio pignorato.

L'edificio in cui si trova il bene in oggetto è inserito nella Variante al PRG di Jesi Delibera della G.C. n.50 del 25/02/2025. N.T.A. Zone Territoriali Omogenee Art. 33 – Città recente TE3 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018) “le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione”.

Sulle aree TE3 allo scadere dei termini di validità dei piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti

Per le verifiche urbanistiche - edilizie si veda quanto esposto al punto “Regolarità urbanistica” della presente relazione; mentre per quanto riguarda le verifiche catastali si faccia riferimento al punto relativo alla “Descrizione catastale” della stessa.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La unità immobiliari sono site nel Comune di Jesi in Via Mercantini 8 bis, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Sezione JESI

Foglio 69 part. 1059 sub. 543 Via Mercantini 8 bis, piano secondo, Categoria A2

Foglio 69 part. 1059 sub. 415, viale della Vittoria, piano terra, Categoria C6

La suddetta unità immobiliare è pervenuta nel ventennio al debitore esecutato con le seguenti provenienze e formalità:

A tutto il giorno 15 04 2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria: in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso alla data del 15 aprile 2024 si rilevano le provenienze e formalità:

L'immobile in Jesi fg.69 part. [redacted] è stato alienato giusto atto di compravendita del 21/11/2022 numero di repertorio 206474/33805 Notaio Bortoluzzi Vittorio sede Ancona trascritto nn [redacted] del 24/11/2022 a favore di [redacted] Chiaravalle (An).

[redacted] Falconara Marittima (An)

[redacted] Monte San Vito (An)

tutto ciò premesso:

Alla [redacted] gli immobili sono pervenuti giusto atto di scissione del 12/09/2012 numero di repertorio 66732/16080 Notaio Pane Marcello sede Jesi trascritto n 18124/12554 del 10/10/2012 da potere di [redacted] e

successiva nota in rettifica trascritta nn 14265/9610 del 06/09/2013.

Nel quadro D si precisa: la presente viene presentata in rettifica della trascrizione del 10 ottobre

2012 n. 12554 del registro particolare, per errata denominazione nella nota di trascrizione della Società beneficiaria, indicata come [REDACTED] anziché come [REDACTED]

*Alla [REDACTED] l'area era pervenuta: in parte giusta atto di compravendita del

REGOLARITA' URBANISTICA

Per verificare la regolarità urbanistica dei beni sono stati ricercati i documenti relativi all'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di JESI con richiesta di accesso agli atti amministrativi, previo alcune telefonate informative ed incontri con i responsabili e con i tecnici dell'ufficio edilizia privata e successivi accertamenti tra il CTU ed i tecnici del Comune.

Dalla verifica effettuata sull'immobile oggetto della procedura esecutiva (richiesta di accesso agli atti prot. N°1434-090125) risulta che, il complesso polifunzionale è stato edificato e risulta legittimato con i seguenti titoli edilizi:

C.E n.2003013/00 del 26 02 2003
DIA n 2003025/43 del 18 04 2003
DIA n 2006P1230 del 25 11 2006
PC n 2007P0435 del 10 05 2007
PC n 2007P0923 del 19 10 2207
DIA n 2007P0924 del 20 10 2007
DIA n 2007P1041 del 23 11 2007
DIA n 2008A0030 del 18 03 2008
DIA n 2008P0290 del 04 03 2008
SCIA n 2013P0625 del 19 06 2013
AG n 2018A0018 del 15 01 2018

L'accatastamento dell'immobile risulta in data 21 06 2013 e 02 08 2007 a firma della Geom. Carletti Michela, iscritta all'Albo dei Geometri del Comune di Ancona n. 1714.

A seguito del sopralluogo sui beni oggetto delle operazioni peritali non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo accatastamento presentato il 21 06 2013 e 02 08 2007.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare destinata ad abitazione rientra tra quelle che necessitano dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del D. Lgs n.192/05 e successivo D. Lgs. n. 311/06. Tale documento dovrà essere redatto in quanto attualmente il bene ne è sprovvisto. Inoltre dalle verifiche effettuate presso il Comune di JESI, si ritiene per tanto che le caratteristiche costruttive siano rimaste nel tempo quelle originarie e con valori di contenimento energetico inferiori alle tipologie costruttive attuali. La stima dell'immobile elaborata al successivo punto tiene già conto dell'eventuale deprezzamento dovuto alle tecniche costruttive dell'epoca. Nelle spese della stima si allegano i costi del Certificato Energetico elaborato dal CTU che dovrà essere allegato al contratto di compravendita ed inserito negli allegati.

Il costo della Certificazione Energetica è di **€. 400,00**

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La stima della unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto in primo luogo dello stato di fatto, e quindi di tutti gli elementi favorevoli e sfavorevoli alla commerciabilità dei beni.

Viene eseguita la stima del più probabile valore commerciale, avente come parametro il metro quadrato, tenendo in considerazione i seguenti fattori:

- a) la superficie commerciale dell'unità immobiliare, come di seguito dettagliata, e le superfici ragguagliate degli accessori;
- b) i prezzi di compravendita attualmente praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili nella stessa zona.

La superficie commerciale viene considerata al lordo dei muri perimetrali per l'intero, pertinenze esclusive al 50%, posti auto per l'intero al netto dei muri nella specifica tipologia.

Consistenza degli immobili: superfici commerciali ragguagliate

Alloggio	foglio 69 part. 1059 sub 543 – sup. commerciale mq	92,89
Balconi	foglio 69 part. 1059 sub 543 – sup. commerciale mq	3,18
Posto auto	foglio 69 part. 1059 sub 415 – sup. commerciale mq	12,00

Valore di Mercato dell'Unità Immobiliare

Prima di procedere al calcolo dei valori commerciali del bene, si sono assunte informazioni sui prezzi di mercato praticati ad Jesi, nell'area in cui è situato l'immobile e si è effettuata l'analisi dei valori commerciali indicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona), nonché una ricerca sugli atti di compravendita stipulati dagli studi notarili riguardanti beni siti nella zona in oggetto e sulle vendite delle agenzie immobiliari che operano nell'ambito di Jesi.

Da tale ricerca è emerso che il mercato immobiliare di Jesi, negli ultimi anni si è stabilizzato data la situazione economica generale in atto che ha inciso sulla domanda di alloggi, dei magazzini e dei negozi, per cui si riscontra un rallentamento nelle compravendite oltre ad una riduzione del valore al mq. e conseguentemente a corpo degli immobili.

Il bene tuttavia, vista la posizione centralissima, la vicinanza ai principali uffici pubblici, e studi privati della città, risulta di interesse commerciale, è posto in un quartiere residenziale ben servito dai mezzi pubblici e dalle strade a margine del centro storico. Da un punto di vista commerciale la posizione è strategica in quanto ben servita, visibile, con possibilità di parcheggio lungo le strade che lambiscono il complesso, cui si devono aggiungere i parcheggi pubblici nei piani interrati che rappresentano una dotazione importante in un centro cittadino di cui possono beneficiare le attività e i beni del compendio in oggetto.

L'appartamento si trova in una posizione ben servita e strategica in quanto parte del complesso

polifunzionale edificato su il Viale della Vittoria che rappresenta una delle vie più importanti e note della città, e di via Mercantini posta al margine del centro storico di addizione rinascimentale di Jesi. L'edificio è ben collegato al centro storico con l'ascensore pubblico in via Mercantini e dotato di ampi parcheggi all'esterno su quest'ultima via e sul lungo fronte che prospetta a valle sul Viale della Vittoria. Devono essere considerati anche i parcheggi in uso al comune nei piani interrati del complesso che rappresentano una dotazione importante in un centro cittadino di cui possono beneficiare le attività e i beni del compendio in oggetto. Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione, delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene prudente assumere per la valutazione i valori al mq indicati per le varie destinazioni d'uso con stato conservativo normale per la zona di Jesi, in cui è inserito l'immobile oggetto della perizia, dall'O.M.I. che, con riferimento al 2° semestre 2024 per questa tipologia di immobili, riporta i seguenti parametri:

- *appartamento:* da un minimo di € 900,00/mq ad un massimo di € 1.300,00/mq
- *posto box auto* da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di € 720,00/mq
di superficie lorda per le abitazioni di tipo civile e per posti auto

Relativamente alle valutazioni del caso in esame, considerate le caratteristiche generali del mercato e segnatamente della tipologia dell'immobile in oggetto si ritiene equo ed equilibrato adottare la media dei valori descritti con un piccolo incremento percentuale, tenendo conto anche del fatto che la unità è situata in un edificio residenziale e terziario in una posizione centralissima, in discrete condizioni, con atrio comune ben tenuto, con ascensore, con balcone e posto auto non comuni negli immobili del centro della città.

Il bene è collocato in una zona e lungo un'arteria molto importante con attività commerciali, terziarie ed uffici, è servito anche dai piccoli e tradizionali esercizi del centro storico di cui fa praticamente parte. Ci si è attenuti ad un valore di mercato in linea con quello degli altri immobili dell'area, risalenti alla stessa epoca di costruzione e/o ristrutturazione, tenendo conto delle dimensioni standard dell'unità immobiliare, degli affacci, dei vani interni di discrete dimensioni e con finestre adeguate.

A queste considerazioni seguono delle valutazioni a detrimento del valore dovute:

- all'affollamento e alla eventuale confusione del Viale della Vittoria nelle ore di punta della giornata.
- al fatto che dall'anno di costruzione 2003 il fabbricato non ha subito delle opere di ristrutturazione e miglioramento dal punto di vista energetico, né la manutenzione delle facciate che esposte agli agenti atmosferici, presentano fenomeni di distacco dell'intonaco alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Tutto ciò considerato si ritiene equilibrato applicare il valore OMI medio/mq incrementato del 10% della tipologia presa in riferimento per gli appartamenti, il valore medio/mq. ridotto del 3% della tipologia presa in riferimento per i posti auto per i problemi legati al deflusso delle acque piovane, riferito ad una superficie ragguagliata dei beni in oggetto considerati i necessari interventi di adeguamento, manutenzione e di eventuale miglioramento impiantistico, la crisi in atto, la tipologia.

- Appartamento e balconi € /mq 1.200,00
- Posto auto € /mq 600,00

Valutazioni:

Appartamento al piano secondo, Foglio 69 part.1059 sub.543

Mq 92,89 x 1.200,00€/mq € . 111.468,00

Balcone al piano secondo, Foglio 69 part.1059 sub.543

Mq 3,19 x 1.200,00€/mq € . 3.828,00

Posto auto al piano al piano terra_foglio 69 part. 1059 sub 415

Mq 12,00 x 600,00€/mq € . 7.200,00

:
Valore commerciale totale € . 122.496,00

**Valore commerciale arrotondato totale
dell'immobile Lotto 6 in oggetto**

€ 122.500.00

FRAZIONABILITA' DEL LOTTO

Il laboratorio e il posto auto vengono individuati come lotto unico al fine di non essere venduti separatamente in quanto i posti auto privati sono stati urbanisticamente individuati come pertinenze delle unità immobiliari commerciali e direzionali che fanno parte del complesso nel rispetto degli standard.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, del contesto immobiliare in cui è collocato e della consistenza, si ritengono congrui i valori sopra determinati.

Per quanto sopra esposto si ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, restando comunque a disposizione per qualsiasi ed eventuale chiarimento in merito.

Con ossequi.

Senigallia, 09/06/2025

C.T.U.
Arch. Michele Gasparetti

ELENCO FASCICOLO ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Verbale di Sopralluogo del 25/07/2024 e successivi;
- 3) Documentazione Catastale;
- 4) Verifica Ispezioni Ipotecarie;
- 5) Documentazione Urbanistica PRG;
- 6) Piante dello Stato Attuale;
- 7) APE (Attestato di prestazione energetica)
- 8) Spese Condominiali

LOTTO 7

Appartamento situato nel Comune di JESI foglio 69 part 1059 Sub 547

**Posto auto situato nel Comune di Jesi foglio 69 part 1059 Sub 412
di JESI Luigi Mercantini 8 bis e viale della Vittoria (AN).**

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

L'isolato nel quale è inserito il fabbricato è a destinazione mista essendo nel pieno centro della città di Jesi, ricco di tutte le attività commerciali e degli uffici pubblici e privati e di ogni tipo di servizio.

Viale della Vittoria rappresenta sicuramente la via principale del centro urbano e lambisce il centro antico e le mura urbane, la via Mura Occidentali e la via Sauro sono esattamente alle spalle del complesso edilizio in oggetto. La centralissima e prestigiosa piazza della Repubblica con il teatro Pergolesi, Palazzo della Signoria e Palazzo Pianetti distano poche centinaia di metri, come Piazza Federico II e la chiesa Cattedrale di San Settimio solo per citare alcuni dei monumenti più noti nei pressi del bene, gli uffici, le scuole e i negozi del centrale corso Matteotti sono nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi.

La costruzione del complesso risale al 2003/2004, è in struttura di cls armato con parti della tamponatura in paramento murario con finitura in faccia a vista e parti intonacate di colore rosso pompeiano e grigio antracite, i balaustri dei balconcini sono in ferro lavorato a elementi verticali con un disegno a profili alternati, i serramenti sono in alluminio colore chiaro con vetrocamera e le tapparelle sono color grigio chiaro.

Il progetto è stato elaborato da un gruppo di progettazione costituito da noti architetti e ingegneri locali coordinato dal Prof. Francesco Cellini della Facoltà di Architettura dell'Università di Roma la Sapienza, e riproduce lo sviluppo lineare degli edifici del centro storico di Jesi posti lungo via Sauro e lungo le mura occidentali.

Il complesso residenziale, a destinazione mista è collocato in posizione intermedia tra il Viale della Vittoria a valle e via Mercantini a monte e presenta un disegno compositivo complesso al cui centro alla quota +3.90, è stato inserito un importante percorso pedonale/lastrico solare (sub 582) che taglia longitudinalmente tutto il fabbricato e sul quale sono collocati, come se si trattasse di una normale strada del centro storico, i portoni di ingresso ai vari corpi scala e gli accessi alle attività commerciali, agli uffici e ai laboratori artigianali.

L'accesso ai vari livelli del complesso, ai piani seminterrati ed interrati S1 ed S2, come alla due strade a valle (quota +0.00), e a monte (quota +3.90) avviene attraverso i corpi scala e gli ascensori ed in senso longitudinale attraverso il percorso/lastrico solare (sub 582). Si configurano quindi "2 piani terra o piani strada" uno posto sul Viale della Vittoria e l'altro un piano più in alto all'altezza della via Mercantini (quota +3.90), parafrasando lo sviluppo urbano delle città medioevali che si sono costruite lungo le curve di livello. L'edificio è ben collegato al centro storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che conduce al corso principale attraverso l'edificio ottocentesco del mercato coperto cittadino.

L'immobile prospetta sul viale della Vittoria con l'imponente facciata lunga ben 125 m e alta 6 piani fuori terra, lo stesso prospetto lungo si affaccia anche sulla retrostante via Mercantini con la prevalenza delle pareti intonacate di colore rosso pompeiano. Lo stato manutentivo mostra al momento le facciate esposte agli agenti atmosferici con fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Sul viale della Vittoria si aprono tutte le vetrine dei negozi e delle attività, mentre nel percorso centrale posto al livello della via Mercantini (quota +3.90) si ha l'accesso alle ulteriori attività commerciali e terziarie, oltre alle abitazioni dei piani superiori attraverso i 4 corpi scala. La struttura è di tipo a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in laterocemento.

I beni oggetto della perizia, sono collocati al piano terreno, seminterrato, interrati S1 e S2 ed ai piani superiori del grande complesso polifunzionale che ha destinazione mista residenziale, terziaria, commerciale e laboratori artigianali e con spazi di uso pubblico e parcheggi sia privati che pubblici.

Appartamento:

L'appartamento (Sub 547) posto al piano 3° raggiungibile con ascensore (scala D sub 14), si sviluppa per una superficie pari a circa 92,89 mq, al lordo delle murature, ed ha un'altezza interna

netta pari a 2.70 ml; è delimitato sui lati nord/ovest e sud/est dalle pareti d'ambito esterne del fabbricato, mentre sui lati nord/est e sud/ovest dalle pareti a confine con le altre unità immobiliari del palazzo (sub 535 e 549). La distribuzione interna si sviluppa dal portone di ingresso che immette in un corridoio a forma di elle, con una zona guardaroba nel lato destro. Dal corridoio si accede direttamente al soggiorno/pranzo, alla cucina e al disimpegno di distribuzione della zona notte.

Il soggiorno posto lungo il lato nord/ovest affaccia con una porta finestra dalla quale si accede al balcone su Viale della Vittoria, mentre la cucina posta sul lato sud/est affaccia con una ampia finestratura con la porzione inferiore fissa e quella superiore apribile in parte a battente in parte a vasistas sul cortile/percorso interno che lambisce tutta la lunghezza del fabbricato e ne caratterizza l'aspetto architettonico.

L'alloggio gode di una discreta esposizione solare nel soggiorno e nelle 2 camere da letto, ma avendo l'affaccio libero solamente sul fronte nord/ovest, tutti i restanti ambienti pur posizionati a sud/est risultano poco luminosi perché affacciano sul cortile interno le cui contenute dimensioni in larghezza riducono notevolmente il beneficio della esposizione favorevole, in particolar modo ai piani più bassi.

Tuttavia i vani di soggiorno/pranzo e le due camere da letto affacciano sul Viale e di conseguenza godono anche di una buona ventilazione naturale, che risulta garantita anche a tutto l'alloggio stante la possibilità di creare il contrasto d'aria con l'apertura dei serramenti sui lati opposti dell'appartamento. Il progetto architettonico infatti, vista la notevole sezione del complesso, ha previsto il percorso centrale che garantisce un effettivo doppio affaccio agli appartamenti con la conseguente possibilità di dare ricambio continuo d'aria. Gli ambienti di servizio, bagno, disimpegno e cucina prospettano sul cortile interno e hanno finestre con sottofinestra fissa e parte apribile.

L'alloggio è inoltre dotato di un balcone abitabile di circa 6.38 mq a nord/ovest sul Viale della Vittoria, con balaustre in ferro con disegno a profili verticali e colorate di grigio chiaro.

Le finiture interne sono di livello medio per gli standard dell'epoca (anni 2000) con pavimentazioni in gres porcellanato di colore chiaro in tutti gli ambienti e nel bagno.

La cucina ed il bagno sono infine rivestiti nelle pareti con piastrelle in gres porcellanato di formato standard.

L'appartamento ha le caratteristiche degli immobili residenziali di livello medio dei primi anni del 2000 quindi con circa 20 anni di vita non avendo subito ammodernamenti interni, il palazzo non è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria in anni recenti, ciononostante l'appartamento si presenta in condizioni normali, l'organizzazione spaziale è funzionale e comunque potrebbe essere modificata e adattata a diverse standard e/o tendenze del design con lavori di ordinaria/straordinaria manutenzione, con la sola limitazione della localizzazione della cucina e dei bagni per gli scarichi relativi.

Il corridoio della zona notte serve le 2 camere da letto, il bagno, tutti gli ambienti descritti sono di dimensioni regolari e funzionali.

Il soggiorno permette di poter organizzare l'arredo sia della zona destinata al pranzo che di quella propriamente destinata a zona conversazione e televisione.

I serramenti di tutta l'unità sono in alluminio di colore chiaro e vetro camera suddivisi in due e più ante con parti apribili e parti fisse come precedentemente descritto e gli oscuramenti sono in tapparelle in pvc color grigio.

Le camere sono di forma regolare e dotate di finestre di dimensione sufficiente, nella camera matrimoniale ci sono due finestre una a nord/ovest e l'altra a sud/est, anche il soggiorno e la cucina sono spazi di discrete dimensioni. Le pareti sono tinteggiate di bianco in tutti i locali dell'alloggio.

Le porte interne sono con telaio in legno color chiaro ed anta in legno e sono in buone condizioni.

L'alloggio ha impianto elettrico e idrico, impianto di riscaldamento con elementi radianti alimentati da una caldaia murale collocata nel corridoio di ingresso e collegata con il gas metano cittadino.

Posto auto:

il posto auto (sub 412) assegnato all'alloggio del 3° piano è situato al piano terra corsia A (quota 0.00) collocato al livello intermedio tra il viale e la via Mercantini e comodamente raggiungibile dall'ingresso dei parcheggi del complesso immobiliare da Viale della Vittoria, attraverso le scale del parcheggio, condominiali e ascensore posizionate immediatamente di fronte al posto auto (sub 6 e 14) si raggiunge l'appartamento. Le dimensioni sono standard di circa 12 mq. ed è posizionato al centro delle pareti strutturali in con la parete strutturale in calcestruzzo, da un lato è delimitato dalla

parete contro terra e dell'altro dalla corsia di manovra che è ampia e permette un comodo accesso. La pavimentazione è in cemento liscio comune in molte autorimesse e garage. L'aerazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita dalle aperture posizionate sul solaio coincidenti con le griglie metalliche poste a valle lungo i marciapiedi di viale della Vittoria e a monte sulla pavimentazione di via Mercantini. Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinaria, tuttavia si evidenzia che in occasione delle piogge più consistenti l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul soffitto dell'autorimessa non defluisce agevolmente e velocemente tanto da accumularsi, tuttavia a questo livello il problema ricorre in maniera meno frequente che nei piani sottostanti dell'autorimessa. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana infatti presenta alcuni problemi nella progettazione e/o nel dimensionamento non avendo valutato compiutamente gli afflussi meteorologici che interessano i piani interrati: in occasione infatti di eventi piovosi consistenti, nei piani si accumula l'acqua che fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti. Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti.

Come si evince dalla descrizione della suddivisione interna e dalla documentazione fotografica e planimetrie catastali di seguito allegate, i divisori e le superfici interne corrispondono all'ultimo accatastamento presentato ed al progetto autorizzato in Comune e alla Autorizzazione in Variante.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il bene ha come dotazioni comuni con altre proprietà il vano di accesso e androne al piano primo, la scala/ascensore ed i vani di distribuzione, ascensori, scale, ballatoi dal piano 1° al 5° e il locale contatori, salvo quanto meglio indicato nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto; per il posto auto situato nei piani a parcheggio le parti comuni sono le aree di manovra, le rampe, le pompe e le vasche antincendio, oltre alle scale dal PT al P1° ed il locale tecnico, salvo quanto meglio indicato nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto.

I millesimi in proprietà sono pari a: per il sub. 547 a 6,849 per il sub. 412 a 0,359

Importo annuo delle spese condominiali gestione proprietario €.339,99, gestione conduttore €.324,02, le spese relative al posto auto gestione proprietario e gestione conduttore, i saldi di fine esercizio e i totali attuali, in allegati di seguito indicati (**allegato 8 tab.1**);

Importo spese straordinarie deliberate e non ancora scadute €.123,56 per ascensore, le altre spese in allegati di seguito indicati (**allegato 8 tab.2 e 2.1**)

DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 547, via Luigi Mercantini 8 bis, piano terzo, Categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 93 mq, rendita € 503,55;

Posto auto:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 412, viale della Vittoria, piano terra, Categoria C/6, classe 3, consistenza 12mq, superficie catastale totale 12mq, rendita € 22,31;

Non vi sono alcune anomalie riscontrate durante il sopralluogo del 25/07/2024 e successivi, rispetto a quanto dichiarato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato in data 25/07/2024 e successivi è stato possibile constatare che i locali sono occupati dai locatari Kaca e Ferati e dai membri della loro famiglia, e nello specifico:

L'unità immobiliare ad uso abitativo sita in Jesi Via Mercantini n.10 piano terzo denominato D3b censito al Catasto del Comune di Jesi al Foglio [REDACTED] via A2 R.C. € 503,00 è attualmente locato dalla [REDACTED] in contratto di locazione con decorrenza 15/6/2013 avente scade [REDACTED] € 400,00. La locazione si è rinnovata alle scadenze contrattuali.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del territorio sui beni sopra descritti ed oggetto della presente perizia non risultano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni successive ai certificati prodotti dal creditore procedente.

Immobile: Comune di JESI (AN) catasto Fabbricati

Foglio 69 – Particella 1059 - Subalterno 547-412 – Appartamento e posto auto

1. Trascrizione del 02/04/2024 - RP 4889 RG 6764

Pubblico ufficiale – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona Repertorio 1166 del 15/03/2024
atto esecutivo o cautelare – 726 verbale di pignoramento immobili

A favore di Groggu Spv s.r.l. Sede Conegliano (TV) Codice fiscale 05197150260

contro di [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

Dalle ispezioni successive effettuate in data 04/07/2023 non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie né trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati.

A tale avviso si comunica che non resterà nessun vincolo a carico del soggetto acquirente. Non vi sono inoltre Iscrizioni, che rimarranno in essere al momento della vendita del bene e nessuna gravante sul compendio pignorato.

L'edificio in cui si trova il bene in oggetto è inserito nella Variante al PRG di Jesi Delibera della G.C. n.50 del 25/02/2025. N.T.A. Zone Territoriali Omogenee Art. 33 – Città recente TE3 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018) “le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione”.

Sulle aree TE3 allo scadere dei termini di validità dei piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti

Per le verifiche urbanistiche - edilizie si veda quanto esposto al punto “Regolarità urbanistica” della presente relazione; mentre per quanto riguarda le verifiche catastali si faccia riferimento al punto relativo alla “Descrizione catastale” della stessa.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La unità immobiliari sono site nel Comune di Jesi in Via Mercantini 8 bis, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Sezione JESI

Foglio 69 part. 1059 sub. 547 Via Mercantini 8 bis, piano terzo, Categoria A2

Foglio 69 part. 1059 sub. 412, viale della Vittoria, piano terra, Categoria C6

La suddetta unità immobiliare è pervenuta nel ventennio al debitore esecutato con le seguenti provenienze e formalità:

A tutto il giorno 15 04 2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria: in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso alla data del 15 aprile 2024 si rilevano le provenienze e formalità:

L'immobile in Jesi fg.69 part. [REDACTED] è stato alienato giusto atto di compravendita del 21/11/2022 numero di repertorio 206474/33805 Notaio Bortoluzzi Vittorio sede Ancona trascritto nn [REDACTED] del 24/11/2022 a favore di [REDACTED] Chiaravalle (An).

[REDACTED] Falconara Marittima (An)
[REDACTED] a Monte San Vito (An)
[REDACTED]

tutto ciò premesso:

Alla [REDACTED] gli immobili sono pervenuti giusto atto di scissione del 12/09/2012 numero di repertorio 66732/16080 Notaio Pane Marcello sede Jesi trascritto n 18124/12554 del 10/10/2012 da potere di [REDACTED] e

successiva nota in rettifica trascritta nn 14265/9610 del 06/09/2013.

Nel quadro D si precisa: la presente viene presentata in rettifica della trascrizione del 10 ottobre 2012 n. 12554 del registro particolare, per errata denominazione nella nota di trascrizione della Società beneficiaria, indicata come [REDACTED] anziché come [REDACTED]

*Alla [REDACTED] l'area era pervenuta: in parte giusta atto di compravendita del



REGOLARITA' URBANISTICA

Per verificare la regolarità urbanistica dei beni sono stati ricercati i documenti relativi all'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di JESI con richiesta di accesso agli atti amministrativi, previo alcune telefonate informative ed incontri con i responsabili e con i tecnici dell'ufficio edilizia privata e successivi accertamenti tra il CTU ed i tecnici del Comune.

Dalla verifica effettuata sull'immobile oggetto della procedura esecutiva (richiesta di accesso agli atti prot. N°1434-090125) risulta che, il complesso polifunzionale è stato edificato e risulta legittimato con i seguenti titoli edilizi:

C.E n.2003013/00 del 26 02 2003
DIA n 2003025/43 del 18 04 2003
DIA n 2006P1230 del 25 11 2006
PC n 2007P0435 del 10 05 2007
PC n 2007P0923 del 19 10 2207
DIA n 2007P0924 del 20 10 2007
DIA n 2007P1041 del 23 11 2007
DIA n 2008A0030 del 18 03 2008
DIA n 2008P0290 del 04 03 2008
SCIA n 2013P0624 del 19 06 2013
AG n 2018A0020 del 15 01 2018

L'accatastamento degli immobili risulta in data 24 06 2013 e 02 08 2007 a firma della Geom. Carletti Michela, iscritta all'Albo dei Geometri del Comune di Ancona n. 1714.

A seguito del sopralluogo sui beni oggetto delle operazioni peritali non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo accatastamento presentato il 24 06 2013 e 02 08 2007.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare destinata ad abitazione rientra tra quelle che necessitano dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del D.Lgs n.192/05 e successivo D.Lgs. n. 311/06. Tale documento dovrà essere redatto in quanto attualmente il bene ne è sprovvisto. Inoltre dalle verifiche effettuate presso il Comune di Jesi, si ritiene per tanto che le caratteristiche costruttive siano rimaste nel tempo quelle originarie e con valori di contenimento energetico inferiori alle tipologie costruttive attuali. La stima dell'immobile elaborata al successivo punto tiene già conto dell'eventuale deprezzamento dovuto alle tecniche costruttive dell'epoca. Nelle spese della stima si allegano i costi del Certificato Energetico elaborato dal CTU che dovrà essere allegato al contratto di compravendita ed inserito negli allegati. Il costo della Certificazione Energetica è di **€ 400,00**

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La stima della unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto in primo luogo dello stato di fatto, e quindi di tutti gli elementi favorevoli e sfavorevoli alla commerciabilità dei beni.

Viene eseguita la stima del più probabile valore commerciale, avente come parametro il metro quadrato, tenendo in considerazione i seguenti fattori:

- a) la superficie commerciale dell'unità immobiliare, come di seguito dettagliata, e le superfici ragguagliate degli accessori;
- b) i prezzi di compravendita attualmente praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili nella stessa zona.

La superficie commerciale viene considerata al lordo dei muri perimetrali per l'intero, pertinenze esclusive al 50%, posti auto per l'intero al netto dei muri nella specifica tipologia.

Consistenza degli immobili: superfici commerciali ragguagliate

Alloggio	foglio 69 part. 1059 sub 547 – sup. commerciale mq	92,89
Balconi	foglio 69 part. 1059 sub 547 – sup. commerciale mq	3,18
Posto auto	foglio 69 part. 1059 sub 412 – sup. commerciale mq	12,00

Valore di Mercato dell'Unità Immobiliare

Prima di procedere al calcolo dei valori commerciali del bene, si sono assunte informazioni sui prezzi di mercato praticati ad Jesi, nell'area in cui è situato l'immobile e si è effettuata l'analisi dei valori commerciali indicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona), nonché una ricerca sugli atti di compravendita stipulati dagli studi notarili riguardanti beni siti nella zona in oggetto e sulle vendite delle agenzie immobiliari che operano nell'ambito di Jesi.

Da tale ricerca è emerso che il mercato immobiliare di Jesi, negli ultimi anni si è stabilizzato data la situazione economica generale in atto che ha inciso sulla domanda di alloggi, dei magazzini e dei negozi, per cui si riscontra un rallentamento nelle compravendite oltre ad una riduzione del valore al mq. e conseguentemente a corpo degli immobili.

Il bene tuttavia, vista la posizione centralissima, la vicinanza ai principali uffici pubblici, e studi privati della città, risulta di interesse commerciale, è posto in un quartiere residenziale ben servito dai mezzi pubblici e dalle strade a margine del centro storico. Da un punto di vista commerciale la posizione è strategica in quanto ben servita, visibile, con possibilità di parcheggio lungo le strade che lambiscono il complesso, cui si devono aggiungere i parcheggi pubblici nei piani interrati che rappresentano una dotazione importante in un centro cittadino di cui possono beneficiare le attività e i beni del compendio in oggetto.

L'appartamento si trova in una posizione ben servita e strategica in quanto parte del complesso polifunzionale edificato su il Viale della Vittoria che rappresenta una delle vie più importanti e note

della città, e di via Mercantini posta al margine del centro storico di addizione rinascimentale di Jesi. L'edificio è ben collegato al centro storico con l'ascensore pubblico in via Mercantini e dotato di ampi parcheggi all'esterno su quest'ultima via e sul lungo fronte che prospetta a valle sul Viale della Vittoria. Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione, delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti. Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene prudente assumere per la valutazione i valori al mq indicati per le varie destinazioni d'uso con stato conservativo normale per la zona di Jesi, in cui è inserito l'immobile oggetto della perizia, dall'O.M.I. che, con riferimento al 2° semestre 2024 per questa tipologia di immobili, riporta i seguenti parametri:

- *appartamento:* da un minimo di € 900,00/mq ad un massimo di € 1.300,00/mq
- *posto box auto* da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di € 720,00/mq

di superficie lorda per le abitazioni di tipo civile e per posti auto

Relativamente alle valutazioni del caso in esame, considerate le caratteristiche generali del mercato e segnatamente della tipologia dell'immobile in oggetto si ritiene equo ed equilibrato adottare la media dei valori descritti con un piccolo incremento percentuale, tenendo conto anche del fatto che la unità è situata in un edificio residenziale e terziario in una posizione centralissima, in discrete condizioni, con atrio comune ben tenuto, con ascensore, con balcone e posto auto non comuni negli immobili del centro della città.

Il bene nonostante abbia i disagi dell'abitare in una zona affollata e lontana dai più moderni centri commerciali, è tuttavia collocato in una zona e lungo un'arteria molto importante della città con attività commerciali, terziarie ed uffici che resta comunque servito dai piccoli negozi del centro storico. Ci si è attenuti ad un valore di mercato in linea con quello degli altri immobili dell'area, risalenti alla stessa epoca di costruzione e/o ristrutturazione, tenendo conto delle dimensioni standard dell'unità immobiliare, degli affacci, dei vani interni di discrete dimensioni e con finestre adeguate.

A queste considerazioni seguono delle valutazioni a detrimento del valore dovute:

- al fatto che al piano terra sono situate delle attività commerciali e terziarie che potrebbero incidere sulla tranquillità e dell'affollamento nelle ore di punta della giornata del Viale della Vittoria.
- al fatto che dall'anno di costruzione 2003 il fabbricato non ha subito delle opere di ristrutturazione e miglioramento dal punto di vista energetico, né la manutenzione delle facciate che esposte agli agenti atmosferici, presentano fenomeni di distacco dell'intonaco e alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Tutto ciò considerato si ritiene equilibrato applicare il valore OMI medio/mq incrementato del 10% della tipologia presa in riferimento per gli appartamenti, il valore medio/mq. ridotto del 3% della tipologia presa in riferimento per i posti auto per i problemi legati al deflusso delle acque piovane, riferito ad una superficie ragguagliata dei beni in oggetto considerati i necessari interventi di adeguamento, manutenzione e di eventuale miglioramento impiantistico, la crisi in atto, la tipologia.

Appartamento e balconi	€/mq 1.200,00
Posto auto	€/mq 620,00

Valutazioni:

Appartamento al piano terzo, Foglio 69 part.1059 sub.547

Mq 92,89 x 1.200,00€/mq € 111.468,00

Balcone al piano terzo, Foglio 69 part.1059 sub.547

Mq 3,19 x 1.200,00€/mq € 3.828,00

Posto auto al piano al piano terra foglio 69 part. 1059 sub 412

Mq 12,00 x 600,00€/mq € 7.200,00

:

**Valore commerciale arrotondato totale
dell'immobile Lotto 7 in oggetto**

€ 122.500,00

FRAZIONABILITA' DEL LOTTO

Il laboratorio e il posto auto vengono individuati come lotto unico al fine di non essere venduti separatamente in quanto i posti auto privati sono stati urbanisticamente individuati come pertinenze delle unità immobiliari commerciali e direzionali che fanno parte del complesso nel rispetto degli standard.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, del contesto immobiliare in cui è collocato e della consistenza, si ritengono congrui i valori sopra determinati.

Per quanto sopra esposto si ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, restando comunque a disposizione per qualsiasi ed eventuale chiarimento in merito.

Con ossequi.

Senigallia, 09/06/2025

C.T.U.
Arch. Michele Gasparetti

ELENCO FASCICOLO ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Verbale di Sopralluogo del 25/07/2024 e successivi;
- 3) Documentazione Catastale;
- 4) Verifica Ispezioni Ipotecarie;
- 5) Documentazione Urbanistica PRG;
- 6) Piante dello Stato Attuale;
- 7) APE (Attestato di prestazione energetica)
- 8) Spese Condominiali

LOTTO 8

Posto auto situato nel Comune di Jesi foglio 69 part 1059 Sub175 di JESI Viale della Vittoria (AN).

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

L'isolato nel quale è inserito il fabbricato è a destinazione mista essendo nel pieno centro della città di Jesi, ricco di tutte le attività commerciali e degli uffici pubblici e privati e di ogni tipo di servizio. Viale della Vittoria rappresenta sicuramente la via principale del centro urbano e lambisce il centro antico e le mura urbane, la via Mura Occidentali e la via Sauro sono esattamente alle spalle del complesso edilizio in oggetto. La centralissima e prestigiosa piazza della Repubblica con il teatro Pergolesi, Palazzo della Signoria e Palazzo Pianetti distano poche centinaia di metri, come Piazza Federico II e la chiesa Cattedrale di San Settimio solo per citare alcuni dei monumenti più noti nei pressi del bene, gli uffici, le scuole e i negozi del centrale corso Matteotti sono nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi. Sul viale della Vittoria si aprono tutte le vetrine dei negozi e delle attività, mentre nel percorso centrale posto al livello della via Mercantini (quota +3.90) si ha l'accesso alle ulteriori attività commerciali e terziarie, oltre all'ingresso alle abitazioni dei piani superiori attraverso i 4 corpi scala.

La costruzione risale al 2003/2004, è di tipo a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in laterocemento, tamponatura in paramento murario con finitura in faccia a vista e parti intonacate di colore rosso pompeiano e grigio antracite. Il progetto è stato elaborato da un gruppo di progettazione costituito da noti architetti e ingegneri locali coordinato dal Prof. Francesco Cellini della Facoltà di Architettura dell'Università di Roma la Sapienza. L'edificio è ben collegato al centro storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che conduce al corso principale attraverso l'edificio ottocentesco del mercato coperto cittadino.

I beni oggetto della perizia, parcheggi privati dei negozi, uffici, laboratori e delle abitazioni, oltre al numero di parcheggi pubblici sono collocati al piano terra (0.00) e ai piani seminterrati ed interrati S1 (-2.80) ed S2 (-5.60).

Lo stato manutentivo del complesso mostra al momento le facciate esposte agli agenti atmosferici con fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Posto auto:

il posto auto (sub 175) piano interrato S2 corsia D (quota -5.60) comodamente raggiungibile dall'ingresso dei parcheggi del complesso immobiliare da Viale della Vittoria, attraverso le rampe e scale del parcheggio e condominiali (sub 2 e 7), la corsia di manovra è ampia e permette un comodo accesso

Le dimensioni sono di circa 16 mq. ed è posizionato con il setto strutturale in calcestruzzo a destra, delimitato dalla parete contro terra sul fondo e dall'altro lato dalla corsia di manovra. La pavimentazione è in cemento liscio comune in molte autorimesse e garage. L'aerazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita dalle aperture posizionate sul solaio coincidenti con le griglie metalliche poste a valle lungo i marciapiedi di viale della Vittoria e a monte sulla pavimentazione di via Mercantini. Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinaria, tuttavia si evidenzia che in occasione delle piogge più consistenti l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul soffitto dell'autorimessa non defluisce agevolmente e velocemente tanto da accumularsi. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana infatti presenta alcuni problemi nella progettazione e/o nel dimensionamento non avendo valutato compiutamente gli afflussi meteorologici che interessano i piani interrati: in occasione infatti di eventi piovosi consistenti, nei piani si accumula l'acqua che fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti. Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il bene ha come dotazioni comuni le aree di manovra, le rampe. (sub 2 e 7), le pompe e le vasche antincendio, oltre alle scale dal PT al P1° ed il locale tecnico, salvo quanto meglio indicato nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto

I millesimi in proprietà sono pari a: per il sub. 175 a 0.443

Importo annuo per le spese condominiali in capo al proprietario e al conduttore (vedi Allegato 8 tab.1)

Importo spese straordinarie deliberate e non ancora scadute in allegati di seguito indicati (allegato 8 tab.2 e 2.1)

DESCRIZIONE CATASTALE

Posto auto:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 175, viale della Vittoria, piano interrato S2, Categoria C/6, classe 2, consistenza 16mq, superficie catastale totale 18mq, rendita € 24,79;

Non vi sono alcune anomalie riscontrate durante il sopralluogo del 25/07/2024 e successivi, rispetto a quanto dichiarato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato in data 25/07/2024 e successivi è stato possibile constatare che il posto auto è libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del territorio sui beni sopra descritti ed oggetto della presente perizia non risultano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni successive ai certificati prodotti dal creditore procedente.

Immobile: Comune di JESI (AN) catasto Fabbricati

Foglio 69 – Particella 1059 - Subalterno 175 – posto auto

1. Trascrizione del 02/04/2024 - RP 4889 RG 6764

Pubblico ufficiale – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona Repertorio 1166 del 15/03/2024
atto esec

A favore

contro di

Nota disponibile in formato elettronico

Dalle ispezioni successive effettuate in data 04/07/2023 non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie né trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati.

A tale avviso si comunica che non resterà nessun vincolo a carico del soggetto acquirente. Non vi sono inoltre Iscrizioni, che rimarranno in essere al momento della vendita del bene e nessuna gravante sul compendio pignorato.

L'edificio in cui si trova il bene in oggetto è inserito nella Variante al PRG di Jesi Delibera della G.C. n.50 del 25/02/2025. N.T.A. Zone Territoriali Omogenee Art. 33 – Città recente TE3 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018) "le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione".

Sulle aree TE3 allo scadere dei termini di validità dei piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti

Per le verifiche urbanistiche - edilizie si veda quanto esposto al punto "Regolarità urbanistica" della presente relazione; mentre per quanto riguarda le verifiche catastali si faccia riferimento al punto relativo alla "Descrizione catastale" della stessa.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La unità immobiliari sono site nel Comune di Jesi in Via Mercantini 8 bis, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Sezione JESI

Foglio 69 part. 1059 sub. 175, viale della Vittoria, piano S2, Categoria C6

La suddetta unità immobiliare è pervenuta nel ventennio al debitore esecutato con le seguenti provenienze e formalità:

A tutto il giorno 15 04 2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria: in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso alla data del 15 aprile 2024 si rilevano le provenienze e formalità:

L'immobile in Jesi fg.69 part. [redacted] è stato alienato giusto atto di compravendita del 21/11/2022 numero di repertorio 206474/33805 Notaio Bortoluzzi Vittorio sede Ancona trascritto nn [redacted] del 24/11/2022 a favore di [redacted] Chiaravalle (An).

[redacted] Falconara Marittima (An)

[redacted] Monte San Vito (An) codice

tutto ciò premesso:

Alla [redacted] gli immobili sono pervenuti giusto atto di scissione del 12/09/2012 numero di repertorio 66732/16080 Notaio Pane Marcello sede Jesi trascritto n 18124/12554 del 10/10/2012 da potere di [redacted] e

successiva nota in rettifica trascritta nn 14265/9610 del 06/09/2013.

Nel quadro D si precisa: la presente viene presentata in rettifica della trascrizione del 10 ottobre 2012 n. 12554 del registro particolare, per errata denominazione nella nota di trascrizione della Società beneficiaria, indicata come [redacted]

*Alla [redacted] l'area era pervenuta: in parte giusta atto di compravendita del 30/05/2001

REGOLARITA' URBANISTICA

Per verificare la regolarità urbanistica dei beni sono stati ricercati i documenti relativi all'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di JESI con richiesta di accesso agli atti amministrativi, previo alcune telefonate informative ed incontri con i responsabili e con i tecnici dell'ufficio edilizia privata e successivi accertamenti tra il CTU ed i tecnici del Comune.

Dalla verifica effettuata sull'immobile oggetto della procedura esecutiva (richiesta di accesso agli atti prot. N°1434-090125) risulta che: il complesso polifunzionale è stato edificato con i seguenti titoli edilizi

C.E n.2003013/00 del 26 02 2003
DIA n 2003025/43 del 18 04 2003
DIA n 2006P1230 del 25 11 2006
PC n 2007P0435 del 10 05 2007
PC n 2007P0923 del 19 10 2207
DIA n 2007P0924 del 20 10 2007
DIA n 2007P1041 del 23 11 2007
DIA n 2008A0030 del 18 03 2008
DIA n 2008P0290 del 04 03 2008

L'autorimessa ai piani interrati ha conseguito l'AGIBILITA' n.2008A0030 del 18/03/2008

I parcheggi da cedere al Comune di Jesi sono stati individuati nella Convenzione Urbanistica del 21/12/2002 stipulata a seguito dell'approvazione con delibera del Consiglio Comunale n.281 del 17/12/2001 dello schema di convenzione urbanistica e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi inerenti al Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con atto della Giunta Comunale n.1133 del 11/12/1998.

Con la DIA n.2003025/43 del 18/04/2003 è stata approvata una variante consistente nell'ampliamento del PS2 al fine di ricavare ulteriori posti auto pertinenziali alla parte abitativa (L 122/89) e alle attività commerciali (L.26/99) in aggiunta alle superfici a parcheggi già computate, fermo restando la posizione dei posti auto di proprietà comunale. In seguito con Permesso di Costruire n.2007P0435 del 10/05/2007 è stata proposta una variante distributiva della destinazione dei posti auto Comunali ai piani interrati che tuttavia non ha avuto seguito. Infatti tra le prescrizioni dello stesso Permesso viene riportato che "la dislocazione dei parcheggi pubblici dovrà rispettare quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica Rep.288142 del 21/12/2002".

L'accatastamento degli immobili risulta in data 02 08 2007 a firma della Geom. Carletti Michela, iscritta all'Albo dei Geometri del Comune di Ancona n. 1714.

A seguito del sopralluogo sui beni oggetto delle operazioni peritali non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo accatastamento presentato il 02 08 2007

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare destinata a posto auto non rientra tra quelle che necessitano dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del D.Lgs n.192/05 e successivo D.Lgs. n. 311/06.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La stima della unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto in primo luogo dello stato di fatto, e quindi di tutti gli elementi favorevoli e sfavorevoli alla commerciabilità dei beni.

Viene eseguita la stima del più probabile valore commerciale, avente come parametro il metro quadrato, tenendo in considerazione i seguenti fattori:

- a) la superficie commerciale dell'unità immobiliare, come di seguito dettagliata;
- b) i prezzi di compravendita attualmente praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili nella stessa zona.

La superficie commerciale viene considerata al netto dei muri perimetrali per l'intero

Consistenza degli immobili: superfici commerciali ragguagliate

Posto auto foglio 69 part. 1059 sub 175 – sup. commerciale mq 16,00

Valore di Mercato dell'Unità Immobiliare

Prima di procedere al calcolo dei valori commerciali del bene, si sono assunte informazioni sui prezzi di mercato praticati ad Jesi, nell'area in cui è situato l'immobile e si è effettuata l'analisi dei valori commerciali indicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona), nonché una ricerca sugli atti di compravendita stipulati dagli studi notarili riguardanti beni siti nella zona in oggetto e sulle vendite delle agenzie immobiliari che operano nell'ambito di Jesi.

Da tale ricerca è emerso che il mercato immobiliare di Jesi, negli ultimi anni si è stabilizzato data la situazione economica generale in atto che ha inciso sulla domanda, i posti auto rimangono tuttavia una dotazione rara nei centri cittadini e in questo caso quasi centro storico di Jesi, per cui si riscontra un interesse nelle compravendite.

Il bene, vista la posizione centralissima, la vicinanza ai principali uffici pubblici, e studi privati della città, risulta di interesse commerciale, è posto in un quartiere residenziale ben servito dai mezzi pubblici e dalle strade a margine del centro storico.

Il posto auto si trova in una posizione ben servita e strategica in quanto parte del complesso polifunzionale edificato su il Viale della Vittoria che rappresenta una delle vie più importanti e note della città, e di via Mercantini posta al margine del centro storico di addizione rinascimentale di Jesi. Il parcheggio Mercantini è ben collegato al centro storico con l'ascensore pubblico della stessa via. Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione, delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene prudente assumere per la valutazione i valori al mq indicati per le varie destinazioni d'uso con stato conservativo normale per la zona di Jesi, in cui è inserito l'immobile oggetto della perizia, dall'O.M.I. che, con riferimento al 2° semestre 2024 per questa tipologia di immobili, riporta i seguenti parametri:

- *posto auto:* da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di € 720,00/mq
di superficie per i box auto

Relativamente alle valutazioni del caso in esame, considerate le caratteristiche generali del mercato e segnatamente della tipologia dell'immobile in oggetto si ritiene equo ed equilibrato adottare la media dei valori descritti, tenendo conto anche del fatto che la unità è situata in un edificio polifunzionale in una posizione centralissima.

Ci si è attenuti ad un valore di mercato in linea con quello degli altri immobili dell'area, risalenti alla stessa epoca di costruzione e/o ristrutturazione, tenendo conto delle dimensioni dell'unità immobiliare, e soprattutto del fatto che nel quartiere la dotazione di immobili con posto auto è ridotta.

A queste considerazioni seguono delle valutazioni a detrimento del valore dovute:

- al fatto che ai piani interrati si verificano degli allagamenti dovuti al mal funzionamento della raccolta delle acque piovane.
- al fatto che dall'anno di costruzione 2003 il fabbricato non ha subito delle opere di ristrutturazione e miglioramento nella manutenzione delle facciate che esposte agli agenti atmosferici, presentano fenomeni di distacco dell'intonaco alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Tutto ciò considerato si ritiene equilibrato applicare al valore medio/mq. OMI una riduzione del 3% della tipologia presa in riferimento per i posti auto per i problemi legati al deflusso delle acque piovane, riferito ad una superficie ragguagliata dei beni in oggetto considerati anche i necessari interventi di manutenzione straordinaria, la crisi in atto, la tipologia:

- Posto auto €/mq 600,00

Valutazioni:

Posto auto al piano al piano S2_foglio 69 part. 1059 sub 175

Mq 16,00 x 600,00€/mq € 9.600,00

:

Valore commerciale totale bene € 9.600,00

**Valore commerciale arrotondato totale
dell'immobile Lotto 8 in oggetto**

€ 9.600.00

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, del contesto immobiliare in cui è collocato e della consistenza, si ritengono congrui i valori sopra determinati.

Per quanto sopra esposto si ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, restando comunque a disposizione per qualsiasi ed eventuale chiarimento in merito.

Con ossequi.

Senigallia, 09/06/2025

C.T.U.
Arch. Michele Gasparetti

ELENCO FASCICOLO ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Verbale di Sopralluogo del 25/07/2024 successivi;
- 3) Documentazione Catastale;
- 4) Verifica Ispezioni Ipotecarie;
- 5) Documentazione Urbanistica PRG;
- 6) Piante dello Stato Attuale;
- 7) Spese Condominiali

LOTTO 9

Posto auto situato nel Comune di Jesi foglio 69 part 1059 Sub 181 di JESI Viale della Vittoria (AN).

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

L'isolato nel quale è inserito il fabbricato è a destinazione mista essendo nel pieno centro della città di Jesi, ricco di tutte le attività commerciali e degli uffici pubblici e privati e di ogni tipo di servizio. Viale della Vittoria rappresenta sicuramente la via principale del centro urbano e lambisce il centro antico e le mura urbane, la via Mura Occidentali e la via Sauro sono esattamente alle spalle del complesso edilizio in oggetto. La centralissima e prestigiosa piazza della Repubblica con il teatro Pergolesi, Palazzo della Signoria e Palazzo Pianetti distano poche centinaia di metri, come Piazza Federico II e la chiesa Cattedrale di San Settimio solo per citare alcuni dei monumenti più noti nei pressi del bene, gli uffici, le scuole e i negozi del centrale corso Matteotti sono nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi. Sul viale della Vittoria si aprono tutte le vetrine dei negozi e delle attività, mentre nel percorso centrale posto al livello della via Mercantini (quota +3.90) si ha l'accesso alle ulteriori attività commerciali e terziarie, oltre all'ingresso alle abitazioni dei piani superiori attraverso i 4 corpi scala.

La costruzione risale al 2003/2004, è di tipo a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in laterocemento, tamponatura in paramento murario con finitura in faccia a vista e parti intonacate di colore rosso pompeiano e grigio antracite. Il progetto è stato elaborato da un gruppo di progettazione costituito da noti architetti e ingegneri locali coordinato dal Prof. Francesco Cellini della Facoltà di Architettura dell'Università di Roma la Sapienza. L'edificio è ben collegato al centro storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che conduce al corso principale attraverso l'edificio ottocentesco del mercato coperto cittadino.

I beni oggetto della perizia, parcheggi privati dei negozi, uffici, laboratori e delle abitazioni, oltre al numero di parcheggi pubblici sono collocati al piano terra (0.00) e ai piani seminterrati ed interrati S1 (-2.80) ed S2 (-5.60).

Lo stato manutentivo del complesso mostra al momento le facciate esposte agli agenti atmosferici con fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Posto auto:

il posto auto (sub 181) piano interrato S2 corsia D (quota -5.60) comodamente raggiungibile dall'ingresso dei parcheggi del complesso immobiliare da Viale della Vittoria, attraverso le rampe e scale del parcheggio e condominiali (sub 2 e 7), la corsia di manovra è ampia e permette un comodo accesso

Le dimensioni sono di circa 12 mq. ed è posizionato con il setto strutturale in calcestruzzo a destra, delimitato dalla parete contro terra sul fondo e dall'altro lato dalla corsia di manovra. La pavimentazione è in cemento liscio comune in molte autorimesse e garage. L'aerazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita dalle aperture posizionate sul solaio coincidenti con le griglie metalliche poste a valle lungo i marciapiedi di viale della Vittoria e a monte sulla pavimentazione di via Mercantini. Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinaria, tuttavia si evidenzia che in occasione delle piogge più consistenti l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul soffitto dell'autorimessa non defluisce agevolmente e velocemente tanto da accumularsi. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana infatti presenta alcuni problemi nella progettazione e/o nel dimensionamento non avendo valutato compiutamente gli afflussi meteorologici che interessano i piani interrati: in occasione infatti di eventi piovosi consistenti, nei piani si accumula l'acqua che fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti. Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il bene ha come dotazioni comuni le aree di manovra, le rampe. (sub 2 e 7), le pompe e le vasche antincendio, oltre alle scale dal PT al P1° ed il locale tecnico, salvo quanto meglio indicato nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto.

I millesimi in proprietà sono pari a: per il sub. 181 a 0.325

Importo annuo per le spese condominiali in capo al proprietario e al conduttore (**vedi Allegato 8 tab.1**)

Importo spese straordinarie deliberate e non ancora scadute in allegati di seguito indicati (**allegato 8 tab.2 e 2.1**)

DESCRIZIONE CATASTALE

Posto auto:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 181, viale della Vittoria, piano interrato S2, Categoria C/6, classe 2, consistenza 12mq, superficie catastale totale 13mq, rendita € 18,59;

Non vi sono alcune anomalie riscontrate durante il sopralluogo del 25/07/2024 e successivi, rispetto a quanto dichiarato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato in data 25/07/2024 e successivi è stato possibile constatare che il posto auto è libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del territorio sui beni sopra descritti ed oggetto della presente perizia non risultano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni successive ai certificati prodotti dal creditore procedente.

Immobile: Comune di JESI (AN) catasto Fabbricati

Foglio 69 – Particella 1059 - Subalterno 181 – posto auto

1. Trascrizione del 02/04/2024 - RP 4889 RG 6764

Pubblico ufficiale – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona Repertorio 1166 del 15/03/2024
atto esec

A favore

contro di

Nota disponibile in formato elettronico

Dalle ispezioni successive effettuate in data 04/07/2023 non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie né trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati.

A tale avviso si comunica che non resterà nessun vincolo a carico del soggetto acquirente. Non vi sono inoltre Iscrizioni, che rimarranno in essere al momento della vendita del bene e nessuna gravante sul compendio pignorato.

L'edificio in cui si trova il bene in oggetto è inserito nella Variante al PRG di Jesi Delibera della G.C. n.50 del 25/02/2025. N.T.A. Zone Territoriali Omogenee Art. 33 – Città recente TE3 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018) "le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione".

Sulle aree TE3 allo scadere dei termini di validità dei piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti

Per le verifiche urbanistiche - edilizie si veda quanto esposto al punto "Regolarità urbanistica" della presente relazione; mentre per quanto riguarda le verifiche catastali si faccia riferimento al punto relativo alla "Descrizione catastale" della stessa.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La unità immobiliari sono site nel Comune di Jesi in Via Mercantini 8 bis, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Sezione JESI

Foglio 69 part. 1059 sub. 181, viale della Vittoria, piano S2, Categoria C6

La suddetta unità immobiliare è pervenuta nel ventennio al debitore esecutato con le seguenti provenienze e formalità:

A tutto il giorno 15 04 2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria: in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso alla data del 15 aprile 2024 si rilevano le provenienze e formalità:

L'immobile in Jesi fg.69 part. [redacted] è stato alienato giusto atto di compravendita del 21/11/2022 numero di repertorio 206474/33805 Notaio Bortoluzzi Vittorio sede Ancona trascritto nn [redacted] del 24/11/2022 a favore di [redacted] Chiaravalle (An).

[redacted] Falconara Marittima (An)

[redacted] Monte San Vito (An) codice

tutto ciò premesso:

Alla [redacted] gli immobili sono pervenuti giusto atto di scissione del 12/09/2012 numero di repertorio 66732/16080 Notaio Pane Marcello sede Jesi trascritto n 18124/12554 del 10/10/2012 da potere di [redacted] e

successiva nota in rettifica trascritta nn 14265/9610 del 06/09/2013.

Nel quadro D si precisa: la presente viene presentata in rettifica della trascrizione del 10 ottobre 2012 n. 12554 del registro particolare, per errata denominazione nella nota di trascrizione della Società beneficiaria, indicata come [redacted] anziché com [redacted]

*Alla [redacted] l'area era pervenuta: in parte giusta atto di compravendita del 30/05/2001

REGOLARITA' URBANISTICA

Per verificare la regolarità urbanistica dei beni sono stati ricercati i documenti relativi all'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di JESI con richiesta di accesso agli atti amministrativi, previo alcune telefonate informative ed incontri con i responsabili e con i tecnici dell'ufficio edilizia privata e successivi accertamenti tra il CTU ed i tecnici del Comune.

Dalla verifica effettuata sull'immobile oggetto della procedura esecutiva (richiesta di accesso agli atti prot. N°1434-090125) risulta che: il complesso polifunzionale è stato edificato con i seguenti titoli edilizi

C.E n.2003013/00 del 26 02 2003

DIA n 2003025/43 del 18 04 2003

DIA n 2006P1230 del 25 11 2006

PC n 2007P0435 del 10 05 2007

PC n 2007P0923 del 19 10 2207

DIA n 2007P0924 del 20 10 2007

DIA n 2007P1041 del 23 11 2007

DIA n 2008A0030 del 18 03 2008

DIA n 2008P0290 del 04 03 2008

L'autorimessa ai piani interrati ha conseguito l'AGIBILITA' n.2008A0030 del 18/03/2008

I parcheggi da cedere al Comune di Jesi sono stati individuati nella Convenzione Urbanistica del 21/12/2002 stipulata a seguito dell'approvazione con delibera del Consiglio Comunale n.281 del 17/12/2001 dello schema di convenzione urbanistica e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi inerenti al Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con atto della Giunta Comunale n.1133 del 11/12/1998.

Con la DIA n.2003025/43 del 18/04/2003 è stata approvata una variante consistente nell'ampliamento del PS2 al fine di ricavare ulteriori posti auto pertinenziali alla parte abitativa (L 122/89) e alle attività commerciali (L.26/99) in aggiunta alle superfici a parcheggi già computate, fermo restando la posizione dei posti auto di proprietà comunale. In seguito con Permesso di Costruire n.2007P0435 del 10/05/2007 è stata proposta una variante distributiva della destinazione dei posti auto Comunali ai piani interrati che tuttavia non ha avuto seguito. Infatti tra le prescrizioni dello stesso Permesso viene riportato che "la dislocazione dei parcheggi pubblici dovrà rispettare quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica Rep.288142 del 21/12/2002"

L'accatastamento degli immobili risulta in data 02 08 2007 a firma della Geom. Carletti Michela, iscritta all'Albo dei Geometri del Comune di Ancona n. 1714.

A seguito del sopralluogo sui beni oggetto delle operazioni peritali non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo accatastamento presentato il 02 08 2007

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L' unità immobiliare destinata a posto auto non rientra tra quelle che necessitano dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del D.Lgs n.192/05 e successivo D.Lgs. n. 311/06.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Prima di procedere al calcolo dei valori commerciali del bene, si sono assunte informazioni sui prezzi di mercato praticati ad Jesi, nell'area in cui è situato l'immobile e si è effettuata l'analisi dei valori commerciali indicati dall'O.M.I (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona), nonché una ricerca sugli atti di compravendita stipulati dagli studi notarili riguardanti beni siti nella zona in oggetto e sulle vendite delle agenzie immobiliari che operano nell'ambito di Jesi.

Da tale ricerca è emerso che il mercato immobiliare di Jesi, negli ultimi anni si è stabilizzato data la situazione economica generale in atto che ha inciso sulla domanda, i posti auto rimangono tuttavia una dotazione rara nei centri cittadini e in questo caso quasi centro storico di Jesi, per cui si riscontra un interesse nelle compravendite.

Il bene, vista la posizione centralissima, la vicinanza ai principali uffici pubblici, e studi privati della città, risulta di interesse commerciale, è posto in un quartiere residenziale ben servito dai mezzi pubblici e dalle strade a margine del centro storico.

Il posto auto si trova in una posizione ben servita e strategica in quanto parte del complesso polifunzionale edificato su il Viale della Vittoria che rappresenta una delle vie più importanti e note

della città, e di via Mercantini posta al margine del centro storico di addizione rinascimentale di Jesi. Il parcheggio Mercantini è ben collegato al centro storico con l'ascensore pubblico della stessa via. Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione, delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti. Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene prudente assumere per la valutazione i valori al mq indicati per le varie destinazioni d'uso con stato conservativo normale per la zona di Jesi, in cui è inserito l'immobile oggetto della perizia, dall'O.M.I. che, con riferimento al 2° semestre 2024 per questa tipologia di immobili, riporta i seguenti parametri:

- posto auto: da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di € 720,00/mq di superficie per i box auto

Relativamente alle valutazioni del caso in esame, considerate le caratteristiche generali del mercato e segnatamente della tipologia dell'immobile in oggetto si ritiene equo ed equilibrato adottare la media dei valori descritti, tenendo conto anche del fatto che la unità è situata in un edificio polifunzionale in una posizione centralissima.

Ci si è attenuti ad un valore di mercato in linea con quello degli altri immobili dell'area, risalenti alla stessa epoca di costruzione e/o ristrutturazione, tenendo conto delle dimensioni dell'unità immobiliare, e soprattutto del fatto che nel quartiere la dotazione di immobili con posto auto è ridotta.

A queste considerazioni seguono delle valutazioni a detrimento del valore dovute:

- al fatto che ai piani interrati si verificano degli allagamenti dovuti al mal funzionamento della raccolta delle acque piovane.
- al fatto che dall'anno di costruzione 2003 il fabbricato non ha subito delle opere di ristrutturazione e miglioramento nella manutenzione delle facciate che esposte agli agenti atmosferici, presentano fenomeni di distacco dell'intonaco alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Tutto ciò considerato si ritiene equilibrato applicare al valore medio/mq. OMI una riduzione del 3% della tipologia presa in riferimento per i posti auto per i problemi legati al deflusso delle acque piovane, riferito ad una superficie ragguagliata dei beni in oggetto considerati anche i necessari interventi di manutenzione straordinaria, la crisi in atto, la tipologia:

- Posto auto €/mq 600,00

Valutazioni:

Posto auto al piano al piano S2_foglio 69 part. 1059 sub 181

Mq 12,00 x 600,00€/mq € 7.200,00

:

Valore commerciale totale bene € 7.200,00

**Valore commerciale arrotondato totale
dell'immobile Lotto 9 in oggetto**

€ 7.200,00

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, del contesto immobiliare in cui è collocato e della consistenza, si ritengono congrui i valori sopra determinati.

Per quanto sopra esposto si ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, restando comunque a disposizione per qualsiasi ed eventuale chiarimento in merito.

Con ossequi.

Senigallia, 09/06/2025

C.T.U.

Arch. Michele Gasparetti

ELENCO FASCICOLO ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Verbale di Sopralluogo del 25/07/2024 successivi;
- 3) Documentazione Catastale;
- 4) Verifica Ispezioni Ipotecarie;
- 5) Documentazione Urbanistica PRG;
- 6) Piante dello Stato Attuale;
- 7) Spese Condominiali

LOTTO 10

Posto auto situato nel Comune di Jesi foglio 69 part 1059 Sub 182 di JESI Viale della Vittoria (AN).

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

L'isolato nel quale è inserito il fabbricato è a destinazione mista essendo nel pieno centro della città di Jesi, ricco di tutte le attività commerciali e degli uffici pubblici e privati e di ogni tipo di servizio.

Viale della Vittoria rappresenta sicuramente la via principale del centro urbano e lambisce il centro antico e le mura urbane, la via Mura Occidentali e la via Sauro sono esattamente alle spalle del complesso edilizio in oggetto. La centralissima e prestigiosa piazza della Repubblica con il teatro Pergolesi, Palazzo della Signoria e Palazzo Pianetti distano poche centinaia di metri, come Piazza Federico II e la chiesa Cattedrale di San Settimio solo per citare alcuni dei monumenti più noti nei pressi del bene, gli uffici, le scuole e i negozi del centrale corso Matteotti sono nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi. Sul viale della Vittoria si aprono tutte le vetrine dei negozi e delle attività, mentre nel percorso centrale posto al livello della via Mercantini (quota +3.90) si ha l'accesso alle ulteriori attività commerciali e terziarie, oltre all'ingresso alle abitazioni dei piani superiori attraverso i 4 corpi scala.

La costruzione risale al 2003/2004, è di tipo a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in laterocemento, tamponatura in paramento murario con finitura in faccia a vista e parti intonacate di colore rosso pompeiano e grigio antracite.

Il progetto è stato elaborato da un gruppo di progettazione costituito da noti architetti e ingegneri locali coordinato dal Prof. Francesco Cellini della Facoltà di Architettura dell'Università di Roma la Sapienza. L'edificio è ben collegato al centro storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che conduce al corso principale attraverso l'edificio ottocentesco del mercato coperto cittadino.

I beni oggetto della perizia, parcheggi privati dei negozi, uffici, laboratori e delle abitazioni, oltre al numero di parcheggi pubblici sono collocati al piano terra (0.00) e ai piani seminterrati ed interrati S1 (-2.80) ed S2 (-5.60).

Lo stato manutentivo del complesso mostra al momento le facciate esposte agli agenti atmosferici con fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Posto auto:

il posto auto (sub 182) piano interrato S2 corsia D (quota -5.60) comodamente raggiungibile dall'ingresso dei parcheggi del complesso immobiliare da Viale della Vittoria, attraverso le rampe e scale del parcheggio e condominiali (sub 2 e 7), la corsia di manovra è ampia e permette un comodo accesso

Le dimensioni sono di circa 13 mq. ed è posizionato con il setto strutturale in calcestruzzo a sinistra, delimitato dalla parete contro terra sul fondo e dall'altro lato dalla corsia di manovra. La pavimentazione è in cemento liscio comune in molte autorimesse e garage. L'aerazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita dalle aperture posizionate sul solaio coincidenti con le griglie metalliche poste a valle lungo i marciapiedi di viale della Vittoria e a monte sulla pavimentazione di via Mercantini. Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinaria, tuttavia si evidenzia che in occasione delle piogge più consistenti l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul soffitto dell'autorimessa non defluisce agevolmente e velocemente tanto da accumularsi. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana infatti presenta alcuni problemi nella progettazione e/o nel dimensionamento non avendo valutato compiutamente gli afflussi meteorologici che interessano i piani interrati: in occasione infatti di eventi piovosi consistenti, nei piani si accumula l'acqua che fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti. Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il bene ha come dotazioni comuni le aree di manovra, le rampe. (sub 2 e 7), le pompe e le vasche antincendio, oltre alle scale dal PT al P1° ed il locale tecnico, salvo quanto meglio indicato nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto.

I millesimi in proprietà sono pari a: per il sub. 182 a 0.325

Importo annuo per le spese condominiali in capo al proprietario e al conduttore (**vedi Allegato 8 tab.1**)

Importo spese straordinarie deliberate e non ancora scadute in allegati di seguito indicati (**allegato 8 tab.2 e 2.1**)

DESCRIZIONE CATASTALE

Posto auto:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 182, viale della Vittoria, piano interrato S2, Categoria C/6, classe 2, consistenza 13mq, superficie catastale totale 13mq, rendita € 20,14;

Non vi sono alcune anomalie riscontrate durante il sopralluogo del 25/07/2024 e successivi, rispetto a quanto dichiarato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato in data 25/07/2024 e successivi è stato possibile constatare che il posto auto è libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del territorio sui beni sopra descritti ed oggetto della presente perizia non risultano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni successive ai certificati prodotti dal creditore procedente.

Immobile: Comune di JESI (AN) catasto Fabbricati

Foglio 69 – Particella 1059 - Subalterno 182 – posto auto

1. Trascrizione del 02/04/2024 - RP 4889 RG 6764

Pubblico ufficiale – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona Repertorio 1166 del 15/03/2024 atto esec

A favore

contro di

Nota disponibile in formato elettronico

Dalle ispezioni successive effettuate in data 04/07/2023 non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie né trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati.

A tale avviso si comunica che non resterà nessun vincolo a carico del soggetto acquirente. Non vi sono inoltre Iscrizioni, che rimarranno in essere al momento della vendita del bene e nessuna gravante sul compendio pignorato.

L'edificio in cui si trova il bene in oggetto è inserito nella Variante al PRG di Jesi Delibera della G.C. n.50 del 25/02/2025. N.T.A. Zone Territoriali Omogenee Art. 33 – Città recente TE3 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018) "le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione".

Sulle aree TE3 allo scadere dei termini di validità dei piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti

Per le verifiche urbanistiche - edilizie si veda quanto esposto al punto "Regolarità urbanistica" della presente relazione; mentre per quanto riguarda le verifiche catastali si faccia riferimento al punto relativo alla "Descrizione catastale" della stessa.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La unità immobiliari sono site nel Comune di Jesi in Via Mercantini 8 bis, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Sezione JESI

Foglio 69 part. 1059 sub. 182, viale della Vittoria, piano S2, Categoria C6

La suddetta unità immobiliare è pervenuta nel ventennio al debitore esecutato con le seguenti provenienze e formalità:

A tutto il giorno 15 04 2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria: in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso alla data del 15 aprile 2024 si rilevano le provenienze e formalità:

L'immobile in Jesi fg.69 part. [REDACTED] è stato alienato giusto atto di compravendita del 21/11/2022

[REDACTED]

[REDACTED] alconara Marittima (An)

[REDACTED] a Monte San Vito (An) codice

[REDACTED]

tutto ciò premesso:

Alla [REDACTED] gli immobili sono pervenuti giusto atto di scissione del 12/09/2012 numero di repertorio 66732/16080 Notaio Pane Marcello sede Jesi trascritto n 18124/12554 del 10/10/2012 da potere di [REDACTED] e

successiva nota in rettifica trascritta nn 14265/9610 del 06/09/2013.

Nel quadro D si precisa: la presente viene presentata in rettifica della trascrizione del 10 ottobre 2012 n. 12554 del registro particolare, per errata denominazione nella nota di trascrizione della Società beneficiaria, indicata come [REDACTED]

*Alla [REDACTED] l'area era pervenuta: in parte giusta atto di compravendita del 30/05/2001



b) Trascrizione n 6764/4889 del 02/04/2024 verbale pignoramento immobili del 15/03/2024 Numero di repertori

A favore

A carico

REGOLARITA' URBANISTICA

Per verificare la regolarità urbanistica dei beni sono stati ricercati i documenti relativi all'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di JESI con richiesta di accesso agli atti amministrativi, previo alcune telefonate informative ed incontri con i responsabili e con i tecnici dell'ufficio edilizia privata e successivi accertamenti tra il CTU ed i tecnici del Comune.

Dalla verifica effettuata sull'immobile oggetto della procedura esecutiva (richiesta di accesso agli atti prot. N°1434-090125) risulta che: il complesso polifunzionale è stato edificato con i seguenti titoli edilizi

C.E n.2003013/00 del 26 02 2003

DIA n 2003025/43 del 18 04 2003

DIA n 2006P1230 del 25 11 2006

PC n 2007P0435 del 10 05 2007

PC n 2007P0923 del 19 10 2207

DIA n 2007P0924 del 20 10 2007

DIA n 2007P1041 del 23 11 2007

DIA n 2008A0030 del 18 03 2008

DIA n 2008P0290 del 04 03 2008

L'autorimessa ai piani interrati ha conseguito l'AGIBILITA' n.2008A0030 del 18/03/2008

I parcheggi da cedere al Comune di Jesi sono stati individuati nella Convenzione Urbanistica del 21/12/2002 stipulata a seguito dell'approvazione con delibera del Consiglio Comunale n.281 del 17/12/2001 dello schema di convenzione urbanistica e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi inerenti al Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con atto della Giunta Comunale n.1133 del 11/12/1998.

Con la DIA n.2003025/43 del 18/04/2003 è stata approvata una variante consistente nell'ampliamento del PS2 al fine di ricavare ulteriori posti auto pertinenziali alla parte abitativa (L 122/89) e alle attività commerciali (L.26/99) in aggiunta alle superfici a parcheggi già computate, fermo restando la posizione dei posti auto di proprietà comunale. In seguito con Permesso di Costruire n.2007P0435 del 10/05/2007 è stata proposta una variante distributiva della destinazione dei posti auto Comunali ai piani interrati che tuttavia non ha avuto seguito. Infatti tra le prescrizioni dello stesso Permesso viene riportato che "la dislocazione dei parcheggi pubblici dovrà rispettare quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica Rep.288142 del 21/12/2002"

L'accatastamento degli immobili risulta in data 02 08 2007 a firma della Geom. Carletti Michela, iscritta all'Albo dei Geometri del Comune di Ancona n. 1714.

A seguito del sopralluogo sui beni oggetto delle operazioni peritali non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo accatastamento presentato il 02 08 2007

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare destinata a posto auto non rientra tra quelle che necessitano dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del D.Lgs n.192/05 e successivo D.Lgs. n. 311/06.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La stima della unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto in primo luogo dello stato di fatto, e quindi di tutti gli elementi favorevoli e sfavorevoli alla commerciabilità dei beni.

Viene eseguita la stima del più probabile valore commerciale, avente come parametro il metro quadrato, tenendo in considerazione i seguenti fattori:

- a) la superficie commerciale dell'unità immobiliare, come di seguito dettagliata;
- b) i prezzi di compravendita attualmente praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili nella stessa zona.

La superficie commerciale viene considerata al netto dei muri perimetrali per l'intero
Consistenza degli immobili: superfici commerciali ragguagliate

Posto auto foglio 69 part. 1059 sub 182 – sup. commerciale mq 13,00

Valore di Mercato dell'Unità Immobiliare

Prima di procedere al calcolo dei valori commerciali del bene, si sono assunte informazioni sui prezzi di mercato praticati ad Jesi, nell'area in cui è situato l'immobile e si è effettuata l'analisi dei valori commerciali indicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona), nonché una ricerca sugli atti di compravendita stipulati dagli studi notarili riguardanti beni siti nella zona in oggetto e sulle vendite delle agenzie immobiliari che operano nell'ambito di Jesi.

Da tale ricerca è emerso che il mercato immobiliare di Jesi, negli ultimi anni si è stabilizzato data la situazione economica generale in atto che ha inciso sulla domanda, i posti auto rimangono tuttavia una dotazione rara nei centri cittadini e in questo caso quasi centro storico di Jesi, per cui si riscontra un interesse nelle compravendite.

Il bene, vista la posizione centralissima, la vicinanza ai principali uffici pubblici, e studi privati della città, risulta di interesse commerciale, è posto in un quartiere residenziale ben servito dai mezzi pubblici e dalle strade a margine del centro storico.

Il posto auto si trova in una posizione ben servita e strategica in quanto parte del complesso polifunzionale edificato su il Viale della Vittoria che rappresenta una delle vie più importanti e note della città, e di via Mercantini posta al margine del centro storico di addizione rinascimentale di Jesi. Il parcheggio Mercantini è ben collegato al centro storico con l'ascensore pubblico della stessa via. Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione, delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene prudente assumere per la valutazione i valori al mq indicati per le varie destinazioni d'uso con stato conservativo normale per la zona di Jesi, in cui è inserito l'immobile oggetto della perizia, dall'O.M.I. che, con riferimento al 2° semestre 2024 per questa tipologia di immobili, riporta i seguenti parametri:

- posto auto: da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di € 720,00/mq
di superficie per i box auto

Relativamente alle valutazioni del caso in esame, considerate le caratteristiche generali del mercato e segnatamente della tipologia dell'immobile in oggetto si ritiene equo ed equilibrato adottare la media dei valori descritti, tenendo conto anche del fatto che la unità è situata in un edificio polifunzionale in una posizione centralissima.

Ci si è attenuti ad un valore di mercato in linea con quello degli altri immobili dell'area, risalenti alla stessa epoca di costruzione e/o ristrutturazione, tenendo conto delle dimensioni dell'unità immobiliare, e soprattutto del fatto che nel quartiere la dotazione di immobili con posto auto è ridotta.

A queste considerazioni seguono delle valutazioni a detrimento del valore dovute:

- al fatto che ai piani interrati si verificano degli allagamenti dovuti al mal funzionamento della raccolta delle acque piovane.
- al fatto che dall'anno di costruzione 2003 il fabbricato non ha subito delle opere di ristrutturazione e miglioramento nella manutenzione delle facciate che esposte agli agenti atmosferici, presentano fenomeni di distacco dell'intonaco alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Tutto ciò considerato si ritiene equilibrato applicare al valore medio/mq. OMI una riduzione del 3% della tipologia presa in riferimento per i posti auto per i problemi legati al deflusso delle acque piovane, riferito ad una superficie ragguagliata dei beni in oggetto considerati anche i necessari interventi di manutenzione straordinaria, la crisi in atto, la tipologia:

- Posto auto €/mq 600,00

Valutazioni:

Posto auto al piano al piano S2_foglio 69 part. 1059 sub 182

Mq 13,00 x 600,00€/mq

€7.800,00

Valore commerciale totale bene

€7.800,00

**Valore commerciale arrotondato totale
dell'immobile Lotto 10 in oggetto**

€ 7.800,00

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, del contesto immobiliare in cui è collocato e della consistenza, si ritengono congrui i valori sopra determinati.

Per quanto sopra esposto si ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, restando comunque a disposizione per qualsiasi ed eventuale chiarimento in merito.

Con ossequi.

Senigallia, 09/06/2025

C.T.U.

Arch. Michele Gasparetti

ELENCO FASCICOLO ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Verbale di Sopralluogo del 25/07/2024 successivi;
- 3) Documentazione Catastale;
- 4) Verifica Ispezioni Ipotecarie;
- 5) Documentazione Urbanistica PRG;
- 6) Piante dello Stato Attuale;
- 7) Spese Condominiali

LOTTO 11

Posto auto situato nel Comune di Jesi foglio 69 part 1059 Sub 183 di JESI Viale della Vittoria (AN).

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

L'isolato nel quale è inserito il fabbricato è a destinazione mista essendo nel pieno centro della città di Jesi, ricco di tutte le attività commerciali e degli uffici pubblici e privati e di ogni tipo di servizio. Viale della Vittoria rappresenta sicuramente la via principale del centro urbano e lambisce il centro antico e le mura urbane, la via Mura Occidentali e la via Sauro sono esattamente alle spalle del complesso edilizio in oggetto. La centralissima e prestigiosa piazza della Repubblica con il teatro Pergolesi, Palazzo della Signoria e Palazzo Pianetti distano poche centinaia di metri, come Piazza Federico II e la chiesa Cattedrale di San Settimio solo per citare alcuni dei monumenti più noti nei pressi del bene, gli uffici, le scuole e i negozi del centrale corso Matteotti sono nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi. Sul viale della Vittoria si aprono tutte le vetrine dei negozi e delle attività, mentre nel percorso centrale posto al livello della via Mercantini (quota +3.90) si ha l'accesso alle ulteriori attività commerciali e terziarie, oltre all'ingresso alle abitazioni dei piani superiori attraverso i 4 corpi scala.

La costruzione risale al 2003/2004, è di tipo a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in laterocemento, tamponatura in paramento murario con finitura in faccia a vista e parti intonacate di colore rosso pompeiano e grigio antracite. Il progetto è stato elaborato da un gruppo di progettazione costituito da noti architetti e ingegneri locali coordinato dal Prof. Francesco Cellini della Facoltà di Architettura dell'Università di Roma la Sapienza. L'edificio è ben collegato al centro storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che conduce al corso principale attraverso l'edificio ottocentesco del mercato coperto cittadino.

I beni oggetto della perizia, parcheggi privati dei negozi, uffici, laboratori e delle abitazioni, oltre al numero di parcheggi pubblici sono collocati al piano terra (0.00) e ai piani seminterrati ed interrati S1 (-2.80) ed S2 (-5.60).

Lo stato manutentivo del complesso mostra al momento le facciate esposte agli agenti atmosferici con fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Posto auto:

il posto auto (sub 183) piano interrato S2 corsia D (quota -5.60) comodamente raggiungibile dall'ingresso dei parcheggi del complesso immobiliare da Viale della Vittoria, attraverso le rampe e scale del parcheggio e condominiali (sub 2 e 7), la corsia di manovra è ampia e permette un comodo accesso

Le dimensioni sono di circa 12 mq. ed è posizionato al centro del vano, distaccato dalle pareti strutturali in calcestruzzo, da un lato delimitato dalla parete contro terra e dell'altro dalla corsia di manovra. La pavimentazione è in cemento liscio comune in molte autorimesse e garage. L'aerazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita dalle aperture posizionate sul solaio coincidenti con le griglie metalliche poste a valle lungo i marciapiedi di viale della Vittoria e a monte sulla pavimentazione di via Mercantini. Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinaria, tuttavia si evidenzia che in occasione delle piogge più consistenti l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul soffitto dell'autorimessa non defluisce agevolmente e velocemente tanto da accumularsi. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana infatti presenta alcuni problemi nella progettazione e/o nel dimensionamento non avendo valutato compiutamente gli afflussi meteorologici che interessano i piani interrati: in occasione infatti di eventi piovosi consistenti, nei piani si accumula l'acqua che fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti. Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il bene ha come dotazioni comuni le aree di manovra, le rampe. (sub 2 e 7), le pompe e le vasche antincendio, oltre alle scale dal PT al P1° ed il locale tecnico, salvo quanto meglio indicato nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto

I millesimi in proprietà sono pari a: per il sub. 183 a 0.324

Importo annuo per le spese condominiali in capo al proprietario e al conduttore (vedi Allegato 8 tab.1)

Importo spese straordinarie: dalla comunicazione dell'Amministratore di condominio non risultano spese straordinarie in capo ai beni in oggetto.

DESCRIZIONE CATASTALE

Posto auto:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 183, viale della Vittoria, piano interrato S2, Categoria C/6, classe 2, consistenza 12mq, superficie catastale totale 12mq, rendita € 18,59;

Non vi sono alcune anomalie riscontrate durante il sopralluogo del 25/07/2024 e successivi, rispetto a quanto dichiarato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato in data 25/07/2024 e successivi è stato possibile constatare che il posto auto è libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del territorio sui beni sopra descritti ed oggetto della presente perizia non risultano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni successive ai certificati prodotti dal creditore procedente.

Immobile: Comune di JESI (AN) catasto Fabbricati

Foglio 69 – Particella 1059 - Subalterno 183 – posto auto

1. Trascrizione del 02/04/2024 - RP 4889 RG 6764

Pubblico ufficiale – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona Repertorio 1166 del 15/03/2024

atto esec

A favore

contro di

Nota disponibile in formato elettronico

Dalle ispezioni successive effettuate in data 04/07/2023 non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie né trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati.

A tale avviso si comunica che non resterà nessun vincolo a carico del soggetto acquirente. Non vi sono inoltre Iscrizioni, che rimarranno in essere al momento della vendita del bene e nessuna gravante sul compendio pignorato.

L'edificio in cui si trova il bene in oggetto è inserito nella Variante al PRG di Jesi Delibera della G.C. n.50 del 25/02/2025. N.T.A. Zone Territoriali Omogenee Art. 33 – Città recente TE3 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018) "le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione".

Sulle aree TE3 allo scadere dei termini di validità dei piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti

Per le verifiche urbanistiche - edilizie si veda quanto esposto al punto "Regolarità urbanistica" della presente relazione; mentre per quanto riguarda le verifiche catastali si faccia riferimento al punto relativo alla "Descrizione catastale" della stessa.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La unità immobiliari sono site nel Comune di Jesi in Via Mercantini 8 bis, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Sezione JESI

Foglio 69 part. 1059 sub. 183, viale della Vittoria, piano S2, Categoria C6

La suddetta unità immobiliare è pervenuta nel ventennio al debitore esecutato con le seguenti provenienze e formalità:

A tutto il giorno 15 04 2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria: in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso alla data del 15 aprile 2024 si rilevano le provenienze e formalità:

L'immobile in Jesi fg.69 part. [redacted] è stato alienato giusto atto di compravendita del 21/11/2022 numero di repertorio 206474/33805 Notaio Bortoluzzi Vittorio sede Ancona trascritto n [redacted] del 24/11/2022 [redacted] Chiaravalle (An).

[redacted] Falconara Marittima (An)

[redacted] a Monte San Vito (An) codice

tutto ciò premesso:

Alla [redacted] gli immobili sono pervenuti giusto atto di scissione del 12/09/2012 numero di repertorio 66732/16080 Notaio Pane Marcello sede Jesi trascritto n 18124/12554 del 10/10/2012 da potere di [redacted] e

successiva nota in rettifica trascritta nn 14265/9610 del 06/09/2013.

Nel quadro D si precisa: la presente viene presentata in rettifica della trascrizione del 10 ottobre 2012 n. 12554 del registro particolare, per errata denominazione nella nota di trascrizione della Società beneficiaria, indicata come [redacted]

*Alla [redacted] l'area era pervenuta: in parte giusta atto di compravendita del 30/05/2001

REGOLARITA' URBANISTICA

Per verificare la regolarità urbanistica dei beni sono stati ricercati i documenti relativi all'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di JESI con richiesta di accesso agli atti amministrativi, previo alcune telefonate informative ed incontri con i responsabili e con i tecnici dell'ufficio edilizia privata e successivi accertamenti tra il CTU ed i tecnici del Comune.

Dalla verifica effettuata sull'immobile oggetto della procedura esecutiva (richiesta di accesso agli atti prot. N°1434-090125) risulta che: il complesso polifunzionale è stato edificato con i seguenti titoli edilizi

C.E n.2003013/00 del 26 02 2003

DIA n 2003025/43 del 18 04 2003

DIA n 2006P1230 del 25 11 2006

PC n 2007P0435 del 10 05 2007

PC n 2007P0923 del 19 10 2207

DIA n 2007P0924 del 20 10 2007

DIA n 2007P1041 del 23 11 2007

DIA n 2008A0030 del 18 03 2008

DIA n 2008P0290 del 04 03 2008

L'autorimessa ai piani interrati ha conseguito l'AGIBILITA' n.2008A0030 del 18/03/2008

I parcheggi da cedere al Comune di Jesi sono stati individuati nella Convenzione Urbanistica del 21/12/2002 stipulata a seguito dell'approvazione con delibera del Consiglio Comunale n.281 del 17/12/2001 dello schema di convenzione urbanistica e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi inerenti al Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con atto della Giunta Comunale n.1133 del 11/12/1998.

Con la DIA n.2003025/43 del 18/04/2003 è stata approvata una variante consistente nell'ampliamento del PS2 al fine di ricavare ulteriori posti auto pertinenziali alla parte abitativa (L 122/89) e alle attività commerciali (L.26/99) in aggiunta alle superfici a parcheggi già computate, fermo restando la posizione dei posti auto di proprietà comunale. In seguito con Permesso di Costruire n.2007P0435 del 10/05/2007 è stata proposta una variante distributiva della destinazione dei posti auto Comunali ai piani interrati che tuttavia non ha avuto seguito. Infatti tra le prescrizioni dello stesso Permesso viene riportato che "la dislocazione dei parcheggi pubblici dovrà rispettare quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica Rep.288142 del 21/12/2002".

L'accatastamento degli immobili risulta in data 02 08 2007 a firma della Geom. Carletti Michela, iscritta all'Albo dei Geometri del Comune di Ancona n. 1714.

A seguito del sopralluogo sui beni oggetto delle operazioni peritali non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo accatastamento presentato il 02 08 2007

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare destinata a posto auto non rientra tra quelle che necessitano dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del D.Lgs n.192/05 e successivo D.Lgs. n. 311/06.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La stima della unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto in primo luogo dello stato di fatto, e quindi di tutti gli elementi favorevoli e sfavorevoli alla commerciabilità dei beni.

Viene eseguita la stima del più probabile valore commerciale, avente come parametro il metro quadrato, tenendo in considerazione i seguenti fattori:

- a) la superficie commerciale dell'unità immobiliare, come di seguito dettagliata;
- b) i prezzi di compravendita attualmente praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili nella stessa zona.

La superficie commerciale viene considerata al netto dei muri perimetrali per l'intero

Consistenza degli immobili: superfici commerciali ragguagliate

Posto auto foglio 69 part. 1059 sub 183 – sup. commerciale mq 12,00

Valore di Mercato dell'Unità Immobiliare

Prima di procedere al calcolo dei valori commerciali del bene, si sono assunte informazioni sui prezzi di mercato praticati ad Jesi, nell'area in cui è situato l'immobile e si è effettuata l'analisi dei valori commerciali indicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona), nonché una ricerca sugli atti di compravendita stipulati dagli studi notarili riguardanti beni siti nella zona in oggetto e sulle vendite delle agenzie immobiliari che operano nell'ambito di Jesi.

Da tale ricerca è emerso che il mercato immobiliare di Jesi, negli ultimi anni si è stabilizzato data la situazione economica generale in atto che ha inciso sulla domanda, i posti auto rimangono tuttavia una dotazione rara nei centri cittadini e in questo caso quasi centro storico di Jesi, per cui si riscontra un interesse nelle compravendite.

Il bene, vista la posizione centralissima, la vicinanza ai principali uffici pubblici, e studi privati della città, risulta di interesse commerciale, è posto in un quartiere residenziale ben servito dai mezzi pubblici e dalle strade a margine del centro storico.

Il posto auto si trova in una posizione ben servita e strategica in quanto parte del complesso polifunzionale edificato su il Viale della Vittoria che rappresenta una delle vie più importanti e note della città, e di via Mercantini posta al margine del centro storico di addizione rinascimentale di Jesi. Il parcheggio Mercantini è ben collegato al centro storico con l'ascensore pubblico della stessa via. Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione, delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene prudente assumere per la valutazione i valori al mq indicati per le varie destinazioni d'uso con stato conservativo normale per la zona di Jesi, in cui è inserito l'immobile oggetto della perizia, dall'O.M.I. che, con riferimento al 2° semestre 2024 per questa tipologia di immobili, riporta i seguenti parametri:

- posto auto: da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di € 720,00/mq di superficie per i box auto

Relativamente alle valutazioni del caso in esame, considerate le caratteristiche generali del mercato e segnatamente della tipologia dell'immobile in oggetto si ritiene equo ed equilibrato adottare la media dei valori descritti, tenendo conto anche del fatto che la unità è situata in un edificio polifunzionale in una posizione centralissima.

Ci si è attenuti ad un valore di mercato in linea con quello degli altri immobili dell'area, risalenti alla stessa epoca di costruzione e/o ristrutturazione, tenendo conto delle dimensioni dell'unità immobiliare, e soprattutto del fatto che nel quartiere la dotazione di immobili con posto auto è ridotta.

A queste considerazioni seguono delle valutazioni a detrimento del valore dovute:

- al fatto che ai piani interrati si verificano degli allagamenti dovuti al mal funzionamento della raccolta delle acque piovane.
- al fatto che dall'anno di costruzione 2003 il fabbricato non ha subito delle opere di ristrutturazione e miglioramento nella manutenzione delle facciate che esposte agli agenti atmosferici, presentano fenomeni di distacco dell'intonaco alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Tutto ciò considerato si ritiene equilibrato applicare al valore medio/mq. OMI una riduzione del 3% della tipologia presa in riferimento per i posti auto per i problemi legati al deflusso delle acque piovane, riferito ad una superficie ragguagliata dei beni in oggetto considerati anche i necessari interventi di manutenzione straordinaria, la crisi in atto, la tipologia:

- Posto auto

€/mq 600,00

Valutazioni:

Posto auto al piano al piano S2_foglio 69 part. 1059 sub 183

Mq 12,00 x 600,00€/mq

€7.200,00

Valore commerciale totale bene

€7.200,00

**Valore commerciale arrotondato totale
dell'immobile Lotto 11 in oggetto**

€ 7.200,00

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, del contesto immobiliare in cui è collocato e della consistenza, si ritengono congrui i valori sopra determinati.

Per quanto sopra esposto si ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, restando comunque a disposizione per qualsiasi ed eventuale chiarimento in merito.

Con ossequi.

Senigallia, 09/06/2025

C.T.U.
Arch. Michele Gasparetti

ELENCO FASCICOLO ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Verbale di Sopralluogo del 25/07/2024 successivi;
- 3) Documentazione Catastale;
- 4) Verifica Ispezioni Ipotecarie;
- 5) Documentazione Urbanistica PRG;
- 6) Piante dello Stato Attuale;
- 7) Spese Condominiali

LOTTO 12

Posto auto situato nel Comune di Jesi foglio 69 part 1059 Sub 184 di JESI Viale della Vittoria (AN).

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

L'isolato nel quale è inserito il fabbricato è a destinazione mista essendo nel pieno centro della città di Jesi, ricco di tutte le attività commerciali e degli uffici pubblici e privati e di ogni tipo di servizio. Viale della Vittoria rappresenta sicuramente la via principale del centro urbano e lambisce il centro antico e le mura urbane, la via Mura Occidentali e la via Sauro sono esattamente alle spalle del complesso edilizio in oggetto. La centralissima e prestigiosa piazza della Repubblica con il teatro Pergolesi, Palazzo della Signoria e Palazzo Pianetti distano poche centinaia di metri, come Piazza Federico II e la chiesa Cattedrale di San Settimio solo per citare alcuni dei monumenti più noti nei pressi del bene, gli uffici, le scuole e i negozi del centrale corso Matteotti sono nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi. Sul viale della Vittoria si aprono tutte le vetrine dei negozi e delle attività, mentre nel percorso centrale posto al livello della via Mercantini (quota +3.90) si ha l'accesso alle ulteriori attività commerciali e terziarie, oltre all'ingresso alle abitazioni dei piani superiori attraverso i 4 corpi scala.

La costruzione risale al 2003/2004, è di tipo a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in laterocemento, tamponatura in paramento murario con finitura in faccia a vista e parti intonacate di colore rosso pompeiano e grigio antracite. Il progetto è stato elaborato da un gruppo di progettazione costituito da noti architetti e ingegneri locali coordinato dal Prof. Francesco Cellini della Facoltà di Architettura dell'Università di Roma la Sapienza. L'edificio è ben collegato al centro storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che conduce al corso principale attraverso l'edificio ottocentesco del mercato coperto cittadino.

I beni oggetto della perizia, parcheggi privati dei negozi, uffici, laboratori e delle abitazioni, oltre al numero di parcheggi pubblici sono collocati al piano terra (0.00) e ai piani seminterrati ed interrati S1 (-2.80) ed S2 (-5.60).

Lo stato manutentivo del complesso mostra al momento le facciate esposte agli agenti atmosferici con fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Posto auto:

il posto auto (sub 184) piano interrato S2 corsia D (quota -5.60) comodamente raggiungibile dall'ingresso dei parcheggi del complesso immobiliare da Viale della Vittoria, attraverso le rampe e scale del parcheggio e condominiali (sub 2 e 7), la corsia di manovra è ampia e permette un comodo accesso

Le dimensioni sono di circa 12 mq. ed è posizionato con il setto strutturale in calcestruzzo a destra, delimitato dalla parete contro terra sul fondo e dall'altro lato dalla corsia di manovra. La pavimentazione è in cemento liscio comune in molte autorimesse e garage. L'aerazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita dalle aperture posizionate sul solaio coincidenti con le griglie metalliche poste a valle lungo i marciapiedi di viale della Vittoria e a monte sulla pavimentazione di via Mercantini. Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinaria, tuttavia si evidenzia che in occasione delle piogge più consistenti l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul soffitto dell'autorimessa non defluisce agevolmente e velocemente tanto da accumularsi. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana infatti presenta alcuni problemi nella progettazione e/o nel dimensionamento non avendo valutato compiutamente gli afflussi meteorologici che interessano i piani interrati: in occasione infatti di eventi piovosi consistenti, nei piani si accumula l'acqua che fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti. Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il bene ha come dotazioni comuni le aree di manovra, le rampe. (sub 2 e 7), le pompe e le vasche antincendio, oltre alle scale dal PT al P1° ed il locale tecnico, salvo quanto meglio indicato nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto

I millesimi in proprietà sono pari a: per il sub. 184 a 0.325

Importo annuo per le spese condominiali in capo al proprietario e al conduttore (**vedi Allegato 8 tab.1**)

Importo spese straordinarie: dalla comunicazione dell'Amministratore di condominio non risultano spese straordinarie in capo ai beni in oggetto

DESCRIZIONE CATASTALE

Posto auto:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 184, viale della Vittoria, piano interrato S2, Categoria C/6, classe 2, consistenza 12mq, superficie catastale totale 13mq, rendita € 18,59;

Non vi sono alcune anomalie riscontrate durante il sopralluogo del 25/07/2024 e successivi, rispetto a quanto dichiarato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato in data 25/07/2024 e successivi è stato possibile constatare che il posto auto è libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del territorio sui beni sopra descritti ed oggetto della presente perizia non risultano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni successive ai certificati prodotti dal creditore procedente.

Immobile: Comune di JESI (AN) catasto Fabbricati

Foglio 69 – Particella 1059 - Subalterno 184 – posto auto

1. Trascrizione del 02/04/2024 - RP 4889 RG 6764

Pubblico ufficiale – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona Repertorio 1166 del 15/03/2024

atto esec

A favore

contro di

Nota disponibile in formato elettronico

Dalle ispezioni successive effettuate in data 04/07/2023 non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie né trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati.

A tale avviso si comunica che non resterà nessun vincolo a carico del soggetto acquirente. Non vi sono inoltre Iscrizioni, che rimarranno in essere al momento della vendita del bene e nessuna gravante sul compendio pignorato.

L'edificio in cui si trova il bene in oggetto è inserito nella Variante al PRG di Jesi Delibera della G.C. n.50 del 25/02/2025. N.T.A. Zone Territoriali Omogenee Art. 33 – Città recente TE3 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018) "le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione".

Sulle aree TE3 allo scadere dei termini di validità dei piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti

Per le verifiche urbanistiche - edilizie si veda quanto esposto al punto "Regolarità urbanistica" della presente relazione; mentre per quanto riguarda le verifiche catastali si faccia riferimento al punto relativo alla "Descrizione catastale" della stessa.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La unità immobiliari sono site nel Comune di Jesi in Via Mercantini 8 bis, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Sezione JESI

Foglio 69 part. 1059 sub. 184, viale della Vittoria, piano S2, Categoria C6

La suddetta unità immobiliare è pervenuta nel ventennio al debitore esecutato con le seguenti provenienze e formalità:

A tutto il giorno 15 04 2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria: in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso alla data del 15 aprile 2024 si rilevano le provenienze e formalità:

L'immobile in Jesi fg.69 part. [redacted] è stato alienato giusto atto di compravendita del 21/11/2022 numero di repertorio 206474/33805 Notaio Bortoluzzi Vittorio sede Ancona trascritto nn [redacted] del 24/11/2022 a favore di [redacted] a Chiaravalle (An).

[redacted] a Falconara Marittima (An)

[redacted] a Monte San Vito (An) codice

[redacted]

tutto ciò premesso:

Alla [redacted] gli immobili sono pervenuti giusto atto di scissione del 12/09/2012 numero di repertorio 66732/16080 Notaio Pane Marcello sede Jesi trascritto n 18124/12554 del 10/10/2012 da potere di [redacted] e

successiva nota in rettifica trascritta nn 14265/9610 del 06/09/2013.

Nel quadro D si precisa: la presente viene presentata in rettifica della trascrizione del 10 ottobre 2012 n. 12554 del registro particolare, per errata denominazione nella nota di trascrizione della Società beneficiaria, indicata come [redacted]

[redacted] l'area era pervenuta: in parte giusta atto di compravendita del 30/05/2001



REGOLARITA' URBANISTICA

Per verificare la regolarità urbanistica dei beni sono stati ricercati i documenti relativi all'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di JESI con richiesta di accesso agli atti amministrativi, previo alcune telefonate informative ed incontri con i responsabili e con i tecnici dell'ufficio edilizia privata e successivi accertamenti tra il CTU ed i tecnici del Comune.

Dalla verifica effettuata sull'immobile oggetto della procedura esecutiva (richiesta di accesso agli atti prot. N°1434-090125) risulta che: il complesso polifunzionale è stato edificato con i seguenti titoli edilizi

C.E n.2003013/00 del 26 02 2003

DIA n 2003025/43 del 18 04 2003

DIA n 2006P1230 del 25 11 2006

PC n 2007P0435 del 10 05 2007

PC n 2007P0923 del 19 10 2207

DIA n 2007P0924 del 20 10 2007

DIA n 2007P1041 del 23 11 2007

DIA n 2008A0030 del 18 03 2008

DIA n 2008P0290 del 04 03 2008

L'autorimessa ai piani interrati ha conseguito l'AGIBILITA' n.2008A0030 del 18/03/2008

I parcheggi da cedere al Comune di Jesi sono stati individuati nella Convenzione Urbanistica del 21/12/2002 stipulata a seguito dell'approvazione con delibera del Consiglio Comunale n.281 del 17/12/2001 dello schema di convenzione urbanistica e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi inerenti al Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con atto della Giunta Comunale n.1133 del 11/12/1998.

Con la DIA n.2003025/43 del 18/04/2003 è stata approvata una variante consistente nell'ampliamento del PS2 al fine di ricavare ulteriori posti auto pertinenziali alla parte abitativa (L 122/89) e alle attività commerciali (L.26/99) in aggiunta alle superfici a parcheggi già computate, fermo restando la posizione dei posti auto di proprietà comunale. In seguito con Permesso di Costruire n.2007P0435 del 10/05/2007 è stata proposta una variante distributiva della destinazione dei posti auto Comunali ai piani interrati che tuttavia non ha avuto seguito. Infatti tra le prescrizioni dello stesso Permesso viene riportato che "la dislocazione dei parcheggi pubblici dovrà rispettare quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica Rep.288142 del 21/12/2002".

L'accatastamento degli immobili risulta in data 02 08 2007 a firma della Geom. Carletti Michela, iscritta all'Albo dei Geometri del Comune di Ancona n. 1714.

A seguito del sopralluogo sui beni oggetto delle operazioni peritali non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo accatastamento presentato il 02 08 2007

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare destinata a posto auto non rientra tra quelle che necessitano dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del D.Lgs n.192/05 e successivo D.Lgs. n. 311/06.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La stima della unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto in primo luogo dello stato di fatto, e quindi di tutti gli elementi favorevoli e sfavorevoli alla commerciabilità dei beni.

Viene eseguita la stima del più probabile valore commerciale, avente come parametro il metro quadrato, tenendo in considerazione i seguenti fattori:

- a) la superficie commerciale dell'unità immobiliare, come di seguito dettagliata;
- b) i prezzi di compravendita attualmente praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili nella stessa zona.

La superficie commerciale viene considerata al netto dei muri perimetrali per l'intero

Consistenza degli immobili: superfici commerciali ragguagliate

Posto auto foglio 69 part. 1059 sub 184 – sup. commerciale mq 12,00

Valore di Mercato dell'Unità Immobiliare

Prima di procedere al calcolo dei valori commerciali del bene, si sono assunte informazioni sui prezzi di mercato praticati ad Jesi, nell'area in cui è situato l'immobile e si è effettuata l'analisi dei valori commerciali indicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona), nonché una ricerca sugli atti di compravendita stipulati dagli studi notarili riguardanti beni siti nella zona in oggetto e sulle vendite delle agenzie immobiliari che operano nell'ambito di Jesi.

Da tale ricerca è emerso che il mercato immobiliare di Jesi, negli ultimi anni si è stabilizzato data la situazione economica generale in atto che ha inciso sulla domanda, i posti auto rimangono tuttavia una dotazione rara nei centri cittadini e in questo caso quasi centro storico di Jesi, per cui si riscontra un interesse nelle compravendite.

Il bene, vista la posizione centralissima, la vicinanza ai principali uffici pubblici, e studi privati della città, risulta di interesse commerciale, è posto in un quartiere residenziale ben servito dai mezzi pubblici e dalle strade a margine del centro storico.

Il posto auto si trova in una posizione ben servita e strategica in quanto parte del complesso polifunzionale edificato su il Viale della Vittoria che rappresenta una delle vie più importanti e note della città, e di via Mercantini posta al margine del centro storico di addizione rinascimentale di Jesi. Il parcheggio Mercantini è ben collegato al centro storico con l'ascensore pubblico della stessa via. Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione, delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene prudente assumere per la valutazione i valori al mq indicati per le varie destinazioni d'uso con stato conservativo normale per la zona di Jesi, in cui è inserito l'immobile oggetto della perizia, dall'O.M.I. che, con riferimento al 2° semestre 2024 per questa tipologia di immobili, riporta i seguenti parametri:

- posto auto: da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di € 720,00/mq di superficie per i box auto

Relativamente alle valutazioni del caso in esame, considerate le caratteristiche generali del mercato e segnatamente della tipologia dell'immobile in oggetto si ritiene equo ed equilibrato adottare la media dei valori descritti, tenendo conto anche del fatto che la unità è situata in un edificio polifunzionale in una posizione centralissima.

Ci si è attenuti ad un valore di mercato in linea con quello degli altri immobili dell'area, risalenti alla stessa epoca di costruzione e/o ristrutturazione, tenendo conto delle dimensioni dell'unità immobiliare, e soprattutto del fatto che nel quartiere la dotazione di immobili con posto auto è ridotta.

A queste considerazioni seguono delle valutazioni a detrimento del valore dovute:

- al fatto che ai piani interrati si verificano degli allagamenti dovuti al mal funzionamento della raccolta delle acque piovane.
- al fatto che dall'anno di costruzione 2003 il fabbricato non ha subito delle opere di ristrutturazione e miglioramento nella manutenzione delle facciate che esposte agli agenti atmosferici, presentano fenomeni di distacco dell'intonaco alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Tutto ciò considerato si ritiene equilibrato applicare al valore medio/mq. OMI una riduzione del 3% della tipologia presa in riferimento per i posti auto per i problemi legati al deflusso delle acque piovane, riferito ad una superficie ragguagliata dei beni in oggetto considerati anche i necessari interventi di manutenzione straordinaria, la crisi in atto, la tipologia:

- Posto auto €/mq 600,00

Valutazioni:

Posto auto al piano al piano S2_foglio 69 part. 1059 sub 184

Mq 12,00 x 600,00€/mq € 7.200,00

:

Valore commerciale totale bene € 7.200,00

**Valore commerciale arrotondato totale
dell'immobile Lotto 12 in oggetto**

€ 7.200.00

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, del contesto immobiliare in cui è collocato e della consistenza, si ritengono congrui i valori sopra determinati.

Per quanto sopra esposto si ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, restando comunque a disposizione per qualsiasi ed eventuale chiarimento in merito.

Con ossequi.

Senigallia, 09/06/2025

C.T.U.

Arch. Michele Gasparetti

ELENCO FASCICOLO ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Verbale di Sopralluogo del 25/07/2024 successivi;
- 3) Documentazione Catastale;
- 4) Verifica Ispezioni Ipotecarie;
- 5) Documentazione Urbanistica PRG;
- 6) Pianta dello Stato Attuale;
- 7) Spese Condominiali

LOTTO 13

Posto auto situato nel Comune di Jesi foglio 69 part 1059 Sub 185 di JESI Viale della Vittoria (AN).

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

L'isolato nel quale è inserito il fabbricato è a destinazione mista essendo nel pieno centro della città di Jesi, ricco di tutte le attività commerciali e degli uffici pubblici e privati e di ogni tipo di servizio. Viale della Vittoria rappresenta sicuramente la via principale del centro urbano e lambisce il centro antico e le mura urbane, la via Mura Occidentali e la via Sauro sono esattamente alle spalle del complesso edilizio in oggetto. La centralissima e prestigiosa piazza della Repubblica con il teatro Pergolesi, Palazzo della Signoria e Palazzo Pianetti distano poche centinaia di metri, come Piazza Federico II e la chiesa Cattedrale di San Settimio solo per citare alcuni dei monumenti più noti nei pressi del bene, gli uffici, le scuole e i negozi del centrale corso Matteotti sono nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi. Sul viale della Vittoria si aprono tutte le vetrine dei negozi e delle attività, mentre nel percorso centrale posto al livello della via Mercantini (quota +3.90) si ha l'accesso alle ulteriori attività commerciali e terziarie, oltre all'ingresso alle abitazioni dei piani superiori attraverso i 4 corpi scala.

La costruzione risale al 2003/2004, è di tipo a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in laterocemento, tamponatura in paramento murario con finitura in faccia a vista e parti intonacate di colore rosso pompeiano e grigio antracite. Il progetto è stato elaborato da un gruppo di progettazione costituito da noti architetti e ingegneri locali coordinato dal Prof. Francesco Cellini della Facoltà di Architettura dell'Università di Roma la Sapienza. L'edificio è ben collegato al centro storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che conduce al corso principale attraverso l'edificio ottocentesco del mercato coperto cittadino.

I beni oggetto della perizia, parcheggi privati dei negozi, uffici, laboratori e delle abitazioni, oltre al numero di parcheggi pubblici sono collocati al piano terra (0.00) e ai piani seminterrati ed interrati S1 (-2.80) ed S2 (-5.60).

Lo stato manutentivo del complesso mostra al momento le facciate esposte agli agenti atmosferici con fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Posto auto:

il posto auto (sub 185) piano interrato S2 corsia D (quota -5.60) comodamente raggiungibile dall'ingresso dei parcheggi del complesso immobiliare da Viale della Vittoria, attraverso le rampe e scale del parcheggio e condominiali (sub 2 e 7), la corsia di manovra è ampia e permette un comodo accesso

Le dimensioni sono di circa 16 mq. ed è posizionato con il setto strutturale in calcestruzzo a sinistra, delimitato dalla parete contro terra sul fondo e dall'altro lato dalla corsia di manovra. La pavimentazione è in cemento liscio comune in molte autorimesse e garage. L'aerazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita dalle aperture posizionate sul solaio coincidenti con le griglie metalliche poste a valle lungo i marciapiedi di viale della Vittoria e a monte sulla pavimentazione di via Mercantini. Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinaria, tuttavia si evidenzia che in occasione delle piogge più consistenti l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul soffitto dell'autorimessa non defluisce agevolmente e velocemente tanto da accumularsi. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana infatti presenta alcuni problemi nella progettazione e/o nel dimensionamento non avendo valutato compiutamente gli afflussi meteorologici che interessano i piani interrati: in occasione infatti di eventi piovosi consistenti, nei piani si accumula l'acqua che fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti. Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il bene ha come dotazioni comuni le aree di manovra, le rampe. (sub 2 e 7), le pompe e le vasche antincendio, oltre alle scale dal PT al P1° ed il locale tecnico, salvo quanto meglio indicato nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto

I millesimi in proprietà sono pari a: per il sub. 185 a 0.435

Importo annuo per le spese condominiali in capo al proprietario e al conduttore (**vedi Allegato 8 tab.1**)

Importo spese straordinarie: dalla comunicazione dell'Amministratore di condominio non risultano spese straordinarie in capo ai beni in oggetto

DESCRIZIONE CATASTALE

Posto auto:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 185, viale della Vittoria, piano interrato S2, Categoria C/6, classe 2, consistenza 16mq, superficie catastale totale 17mq, rendita € 24,79;

Non vi sono alcune anomalie riscontrate durante il sopralluogo del 25/07/2024 e successivi, rispetto a quanto dichiarato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato in data 25/07/2024 e successivi è stato possibile constatare che il posto auto è libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del territorio sui beni sopra descritti ed oggetto della presente perizia non risultano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni successive ai certificati prodotti dal creditore procedente.

Immobile: Comune di JESI (AN) catasto Fabbricati

Foglio 69 – Particella 1059 - Subalterno 185 – posto auto

1. Trascrizione del 02/04/2024 - RP 4889 RG 6764

Pubblico ufficiale – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona Repertorio 1166 del 15/03/2024

atto esec

A favore

contro di

Nota disponibile in formato elettronico

Dalle ispezioni successive effettuate in data 04/07/2023 non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie né trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati.

A tale avviso si comunica che non resterà nessun vincolo a carico del soggetto acquirente. Non vi sono inoltre Iscrizioni, che rimarranno in essere al momento della vendita del bene e nessuna gravante sul compendio pignorato.

L'edificio in cui si trova il bene in oggetto è inserito nella Variante al PRG di Jesi Delibera della G.C. n.50 del 25/02/2025. N.T.A. Zone Territoriali Omogenee Art. 33 – Città recente TE3 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018) "le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione".

Sulle aree TE3 allo scadere dei termini di validità dei piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti

Per le verifiche urbanistiche - edilizie si veda quanto esposto al punto "Regolarità urbanistica" della presente relazione; mentre per quanto riguarda le verifiche catastali si faccia riferimento al punto relativo alla "Descrizione catastale" della stessa.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La unità immobiliari sono site nel Comune di Jesi in Via Mercantini 8 bis, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Sezione JESI

Foglio 69 part. 1059 sub. 185, viale della Vittoria, piano S2, Categoria C6

La suddetta unità immobiliare è pervenuta nel ventennio al debitore esecutato con le seguenti provenienze e formalità:

A tutto il giorno 15 04 2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria: in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso alla data del 15 aprile 2024 si rilevano le provenienze e formalità:

L'immobile in Jesi fg.69 part. [redacted] è stato alienato giusto atto di compravendita del 21/11/2022 numero di repertorio 206474/33805 Notaio Bortoluzzi Vittorio sede Ancona trascritto nn 29175/19264 del 24/11/2022 a favore di [redacted] a Chiaravalle (An).

[redacted] Falconara Marittima (An)

[redacted] Monte San Vito (An) codice

tutto ciò premesso:

Alla [redacted] gli immobili sono pervenuti giusto atto di scissione del 12/09/2012 numero di repertorio 66732/16080 Notaio Pane Marcello sede Jesi trascritto n 18124/12554 del 10/10/2012 da potere di [redacted] e

successiva nota in rettifica trascritta nn 14265/9610 del 06/09/2013.

Nel quadro D si precisa: la presente viene presentata in rettifica della trascrizione del 10 ottobre 2012 n. 12554 del registro particolare, per errata denominazione nella nota di trascrizione della Società beneficiaria, indicata come [redacted]

[redacted] l'area era pervenuta: in parte giusta atto di compravendita del 30/05/2001



REGOLARITA' URBANISTICA

Per verificare la regolarità urbanistica dei beni sono stati ricercati i documenti relativi all'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di JESI con richiesta di accesso agli atti amministrativi, previo alcune telefonate informative ed incontri con i responsabili e con i tecnici dell'ufficio edilizia privata e successivi accertamenti tra il CTU ed i tecnici del Comune.

Dalla verifica effettuata sull'immobile oggetto della procedura esecutiva (richiesta di accesso agli atti prot. N°1434-090125) risulta che: il complesso polifunzionale è stato edificato con i seguenti titoli edilizi

C.E n.2003013/00 del 26 02 2003

DIA n 2003025/43 del 18 04 2003

DIA n 2006P1230 del 25 11 2006

PC n 2007P0435 del 10 05 2007

PC n 2007P0923 del 19 10 2207

DIA n 2007P0924 del 20 10 2007

DIA n 2007P1041 del 23 11 2007

DIA n 2008A0030 del 18 03 2008

DIA n 2008P0290 del 04 03 2008

L'autorimessa ai piani interrati ha conseguito l'AGIBILITA' n.2008A0030 del 18/03/2008

I parcheggi da cedere al Comune di Jesi sono stati individuati nella Convenzione Urbanistica del 21/12/2002 stipulata a seguito dell'approvazione con delibera del Consiglio Comunale n.281 del 17/12/2001 dello schema di convenzione urbanistica e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi inerenti al Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con atto della Giunta Comunale n.1133 del 11/12/1998.

Con la DIA n.2003025/43 del 18/04/2003 è stata approvata una variante consistente nell'ampliamento del PS2 al fine di ricavare ulteriori posti auto pertinenziali alla parte abitativa (L 122/89) e alle attività commerciali (L.26/99) in aggiunta alle superfici a parcheggi già computate, fermo restando la posizione dei posti auto di proprietà comunale. In seguito con Permesso di Costruire n.2007P0435 del 10/05/2007 è stata proposta una variante distributiva della destinazione dei posti auto Comunali ai piani interrati che tuttavia non ha avuto seguito. Infatti tra le prescrizioni dello stesso Permesso viene riportato che "la dislocazione dei parcheggi pubblici dovrà rispettare quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica Rep.288142 del 21/12/2002".

L'accatastamento degli immobili risulta in data 02 08 2007 a firma della Geom. Carletti Michela, iscritta all'Albo dei Geometri del Comune di Ancona n. 1714.

A seguito del sopralluogo sui beni oggetto delle operazioni peritali non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo accatastamento presentato il 02 08 2007

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare destinata a posto auto non rientra tra quelle che necessitano dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del D.Lgs n.192/05 e successivo D.Lgs. n. 311/06.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La stima della unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto in primo luogo dello stato di fatto, e quindi di tutti gli elementi favorevoli e sfavorevoli alla commerciabilità dei beni.

Viene eseguita la stima del più probabile valore commerciale, avente come parametro il metro quadrato, tenendo in considerazione i seguenti fattori:

- a) la superficie commerciale dell'unità immobiliare, come di seguito dettagliata;
- b) i prezzi di compravendita attualmente praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili nella stessa zona.

La superficie commerciale viene considerata al netto dei muri perimetrali per l'intero

Consistenza degli immobili: superfici commerciali ragguagliate

Posto auto foglio 69 part. 1059 sub 185 – sup. commerciale mq 16,00

Valore di Mercato dell'Unità Immobiliare

Prima di procedere al calcolo dei valori commerciali del bene, si sono assunte informazioni sui prezzi di mercato praticati ad Jesi, nell'area in cui è situato l'immobile e si è effettuata l'analisi dei valori commerciali indicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona), nonché una ricerca sugli atti di compravendita stipulati dagli studi notarili riguardanti beni siti nella zona in oggetto e sulle vendite delle agenzie immobiliari che operano nell'ambito di Jesi.

Da tale ricerca è emerso che il mercato immobiliare di Jesi, negli ultimi anni si è stabilizzato data la situazione economica generale in atto che ha inciso sulla domanda, i posti auto rimangono tuttavia una dotazione rara nei centri cittadini e in questo caso quasi centro storico di Jesi, per cui si riscontra un interesse nelle compravendite.

Il bene, vista la posizione centralissima, la vicinanza ai principali uffici pubblici, e studi privati della città, risulta di interesse commerciale, è posto in un quartiere residenziale ben servito dai mezzi pubblici e dalle strade a margine del centro storico.

Il posto auto si trova in una posizione ben servita e strategica in quanto parte del complesso polifunzionale edificato su il Viale della Vittoria che rappresenta una delle vie più importanti e note della città, e di via Mercantini posta al margine del centro storico di addizione rinascimentale di Jesi. Il parcheggio Mercantini è ben collegato al centro storico con l'ascensore pubblico della stessa via. Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione, delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene prudente assumere per la valutazione i valori al mq indicati per le varie destinazioni d'uso con stato conservativo normale per la zona di Jesi, in cui è inserito l'immobile oggetto della perizia, dall'O.M.I. che, con riferimento al 2° semestre 2024 per questa tipologia di immobili, riporta i seguenti parametri:

- *posto auto:* da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di € 720,00/mq
di superficie per i box auto

Relativamente alle valutazioni del caso in esame, considerate le caratteristiche generali del mercato e segnatamente della tipologia dell'immobile in oggetto si ritiene equo ed equilibrato adottare la media dei valori descritti, tenendo conto anche del fatto che la unità è situata in un edificio polifunzionale in una posizione centralissima.

Ci si è attenuti ad un valore di mercato in linea con quello degli altri immobili dell'area, risalenti alla stessa epoca di costruzione e/o ristrutturazione, tenendo conto delle dimensioni dell'unità immobiliare, e soprattutto del fatto che nel quartiere la dotazione di immobili con posto auto è ridotta.

A queste considerazioni seguono delle valutazioni a detrimento del valore dovute:

- al fatto che ai piani interrati si verificano degli allagamenti dovuti al mal funzionamento della raccolta delle acque piovane.
- al fatto che dall'anno di costruzione 2003 il fabbricato non ha subito delle opere di ristrutturazione e miglioramento nella manutenzione delle facciate che esposte agli agenti atmosferici, presentano fenomeni di distacco dell'intonaco alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Tutto ciò considerato si ritiene equilibrato applicare al valore medio/mq. OMI una riduzione del 3% della tipologia presa in riferimento per i posti auto per i problemi legati al deflusso delle acque piovane, riferito ad una superficie ragguagliata dei beni in oggetto considerati anche i necessari interventi di manutenzione straordinaria, la crisi in atto, la tipologia:

- Posto auto €/mq 600,00

Valutazioni:

Posto auto al piano al piano S2_foglio 69 part. 1059 sub 185

Mq 16,00 x 620,00€/mq € 9.600,00

:

Valore commerciale totale bene **€ 9.600,00**

**Valore commerciale arrotondato totale
dell'immobile Lotto 13 in oggetto**

€ 9.600.00

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, del contesto immobiliare in cui è collocato e della consistenza, si ritengono congrui i valori sopra determinati.

Per quanto sopra esposto si ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, restando comunque a disposizione per qualsiasi ed eventuale chiarimento in merito.

Con ossequi.

Senigallia, 09/06/2025

C.T.U.

Arch. Michele Gasparetti

ELENCO FASCICOLO ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Verbale di Sopralluogo del 25/07/2024 successivi;
- 3) Documentazione Catastale;
- 4) Verifica Ispezioni Ipotecarie;
- 5) Documentazione Urbanistica PRG;
- 6) Piante dello Stato Attuale;
- 7) Spese Condominiali

LOTTO 14

Posto auto situato nel Comune di Jesi foglio 69 part 1059 Sub 186 di JESI Viale della Vittoria (AN).

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

L'isolato nel quale è inserito il fabbricato è a destinazione mista essendo nel pieno centro della città di Jesi, ricco di tutte le attività commerciali e degli uffici pubblici e privati e di ogni tipo di servizio. Viale della Vittoria rappresenta sicuramente la via principale del centro urbano e lambisce il centro antico e le mura urbane, la via Mura Occidentali e la via Sauro sono esattamente alle spalle del complesso edilizio in oggetto. La centralissima e prestigiosa piazza della Repubblica con il teatro Pergolesi, Palazzo della Signoria e Palazzo Pianetti distano poche centinaia di metri, come Piazza Federico II e la chiesa Cattedrale di San Settimio solo per citare alcuni dei monumenti più noti nei pressi del bene, gli uffici, le scuole e i negozi del centrale corso Matteotti sono nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi. Sul viale della Vittoria si aprono tutte le vetrine dei negozi e delle attività, mentre nel percorso centrale posto al livello della via Mercantini (quota +3.90) si ha l'accesso alle ulteriori attività commerciali e terziarie, oltre all'ingresso alle abitazioni dei piani superiori attraverso i 4 corpi scala.

La costruzione risale al 2003/2004, è di tipo a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in laterocemento, tamponatura in paramento murario con finitura in faccia a vista e parti intonacate di colore rosso pompeiano e grigio antracite. Il progetto è stato elaborato da un gruppo di progettazione costituito da noti architetti e ingegneri locali coordinato dal Prof. Francesco Cellini della Facoltà di Architettura dell'Università di Roma la Sapienza. L'edificio è ben collegato al centro storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che conduce al corso principale attraverso l'edificio ottocentesco del mercato coperto cittadino.

I beni oggetto della perizia, parcheggi privati dei negozi, uffici, laboratori e delle abitazioni, oltre al numero di parcheggi pubblici sono collocati al piano terra (0.00) e ai piani seminterrati ed interrati S1 (-2.80) ed S2 (-5.60).

Lo stato manutentivo del complesso mostra al momento le facciate esposte agli agenti atmosferici con fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Posto auto:

il posto auto (sub 186) piano interrato S2 corsia D (quota -5.60) comodamente raggiungibile dall'ingresso dei parcheggi del complesso immobiliare da Viale della Vittoria, attraverso le rampe e scale del parcheggio e condominiali (sub 2 e 7), la corsia di manovra è ampia e permette un comodo accesso

Le dimensioni sono di circa 16 mq. ed è posizionato al centro del vano, distaccato dalle pareti strutturali in calcestruzzo, da un lato delimitato dalla parete contro terra e dell'altro dalla corsia di manovra. La pavimentazione è in cemento liscio comune in molte autorimesse e garage. L'aerazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita dalle aperture posizionate sul solaio coincidenti con le griglie metalliche poste a valle lungo i marciapiedi di viale della Vittoria e a monte sulla pavimentazione di via Mercantini. Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinaria, tuttavia si evidenzia che in occasione delle piogge più consistenti l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul soffitto dell'autorimessa non defluisce agevolmente e velocemente tanto da accumularsi. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana infatti presenta alcuni problemi nella progettazione e/o nel dimensionamento non avendo valutato compiutamente gli afflussi meteorologici che interessano i piani interrati: in occasione infatti di eventi piovosi consistenti, nei piani si accumula l'acqua che fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti. Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il bene ha come dotazioni comuni le aree di manovra, le rampe. (sub 2 e 7), le pompe e le vasche antincendio, oltre alle scale dal PT al P1° ed il locale tecnico, salvo quanto meglio indicato nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto

I millesimi in proprietà sono pari a: per il sub. 186 a 0.434

Importo annuo per le spese condominiali in capo al proprietario e al conduttore (**vedi Allegato 8 tab.1**)

Importo spese straordinarie: dalla comunicazione dell'Amministratore di condominio non risultano spese straordinarie in capo ai beni in oggetto

DESCRIZIONE CATASTALE

Posto auto:

- Foglio 69 part. 1059 sub.186, viale della Vittoria, piano interrato S2, Categoria C/6, classe 2, consistenza 16mq, superficie catastale totale 16mq, rendita € 24,79;

Non vi sono alcune anomalie riscontrate durante il sopralluogo del 25/07/2024 e successivi, rispetto a quanto dichiarato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato in data 25/07/2024 e successivi è stato possibile constatare che il posto auto è libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del territorio sui beni sopra descritti ed oggetto della presente perizia non risultano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni successive ai certificati prodotti dal creditore procedente.

Immobile: Comune di JESI (AN) catasto Fabbricati

Foglio 69 – Particella 1059 - Subalterno 186 – posto auto

1. Trascrizione del 02/04/2024 - RP 4889 RG 6764

Pubblico ufficiale – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona Repertorio 1166 del 15/03/2024

atto esec

A favore di

contro di

Nota disponibile in formato elettronico

Dalle ispezioni successive effettuate in data 04/07/2023 non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie né trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati.

A tale avviso si comunica che non resterà nessun vincolo a carico del soggetto acquirente. Non vi sono inoltre Iscrizioni, che rimarranno in essere al momento della vendita del bene e nessuna gravante sul compendio pignorato.

L'edificio in cui si trova il bene in oggetto è inserito nella Variante al PRG di Jesi Delibera della G.C. n.50 del 25/02/2025. N.T.A. Zone Territoriali Omogenee Art. 33 – Città recente TE3 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018) "le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione".

Sulle aree TE3 allo scadere dei termini di validità dei piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti

Per le verifiche urbanistiche - edilizie si veda quanto esposto al punto "Regolarità urbanistica" della presente relazione; mentre per quanto riguarda le verifiche catastali si faccia riferimento al punto relativo alla "Descrizione catastale" della stessa.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La unità immobiliari sono site nel Comune di Jesi in Via Mercantini 8 bis, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Sezione JESI

Foglio 69 part. 1059 sub. 186, viale della Vittoria, piano S2, Categoria C6

La suddetta unità immobiliare è pervenuta nel ventennio al debitore esecutato con le seguenti provenienze e formalità:

A tutto il giorno 15 04 2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria: in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso alla data del 15 aprile 2024 si rilevano le provenienze e formalità:

L'immobile in Jesi fg.69 part. [redacted] è stato alienato giusto atto di compravendita del 21/11/2022 numero di repertorio 206474/33805 Notaio Bortoluzzi Vittorio sede Ancona trascritto n [redacted] del 24/11/2022 a favore di [redacted] Chiaravalle (An).

[redacted] a Falconara Marittima (An)

[redacted] a Monte San Vito (An) codice

[redacted]

tutto ciò premesso:

Alla [redacted] li immobili sono pervenuti giusto atto di scissione del 12/09/2012 numero di repertorio 66732/16080 Notaio Pane Marcello sede Jesi trascritto n 18124/12554 del 10/10/2012 da potere di [redacted] e

successiva nota in rettifica trascritta nn 14265/9610 del 06/09/2013.

Nel quadro D si precisa: la presente viene presentata in rettifica della trascrizione del 10 ottobre 2012 n. 12554 del registro particolare, per errata denominazione nella nota di trascrizione della Società beneficiaria, indicata come [redacted]

*Alla [redacted] area era pervenuta: in parte giusta atto di compravendita del 30/05/2001



REGOLARITA' URBANISTICA

Per verificare la regolarità urbanistica dei beni sono stati ricercati i documenti relativi all'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di JESI con richiesta di accesso agli atti amministrativi, previo alcune telefonate informative ed incontri con i responsabili e con i tecnici dell'ufficio edilizia privata e successivi accertamenti tra il CTU ed i tecnici del Comune.

Dalla verifica effettuata sull'immobile oggetto della procedura esecutiva (richiesta di accesso agli atti prot. N°1434-090125) risulta che: il complesso polifunzionale è stato edificato con i seguenti titoli edilizi

C.E n.2003013/00 del 26 02 2003

DIA n 2003025/43 del 18 04 2003

DIA n 2006P1230 del 25 11 2006

PC n 2007P0435 del 10 05 2007

PC n 2007P0923 del 19 10 2207

DIA n 2007P0924 del 20 10 2007

DIA n 2007P1041 del 23 11 2007

DIA n 2008A0030 del 18 03 2008

DIA n 2008P0290 del 04 03 2008

L'autorimessa ai piani interrati ha conseguito l'AGIBILITA' n.2008A0030 del 18/03/2008

I parcheggi da cedere al Comune di Jesi sono stati individuati nella Convenzione Urbanistica del 21/12/2002 stipulata a seguito dell'approvazione con delibera del Consiglio Comunale n.281 del 17/12/2001 dello schema di convenzione urbanistica e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi inerenti al Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con atto della Giunta Comunale n.1133 del 11/12/1998.

Con la DIA n.2003025/43 del 18/04/2003 è stata approvata una variante consistente nell'ampliamento del PS2 al fine di ricavare ulteriori posti auto pertinenziali alla parte abitativa (L 122/89) e alle attività commerciali (L.26/99) in aggiunta alle superfici a parcheggi già computate, fermo restando la posizione dei posti auto di proprietà comunale. In seguito con Permesso di Costruire n.2007P0435 del 10/05/2007 è stata proposta una variante distributiva della destinazione dei posti auto Comunali ai piani interrati che tuttavia non ha avuto seguito. Infatti tra le prescrizioni dello stesso Permesso viene riportato che "la dislocazione dei parcheggi pubblici dovrà rispettare quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica Rep.288142 del 21/12/2002".

L'accatastamento degli immobili risulta in data 02 08 2007 a firma della Geom. Carletti Michela, iscritta all'Albo dei Geometri del Comune di Ancona n. 1714.

A seguito del sopralluogo sui beni oggetto delle operazioni peritali non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo accatastamento presentato il 02 08 2007

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare destinata a posto auto non rientra tra quelle che necessitano dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del D.Lgs n.192/05 e successivo D.Lgs. n. 311/06.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La stima della unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto in primo luogo dello stato di fatto, e quindi di tutti gli elementi favorevoli e sfavorevoli alla commerciabilità dei beni.

Viene eseguita la stima del più probabile valore commerciale, avente come parametro il metro quadrato, tenendo in considerazione i seguenti fattori:

- a) la superficie commerciale dell'unità immobiliare, come di seguito dettagliata;
- b) i prezzi di compravendita attualmente praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili nella stessa zona.

La superficie commerciale viene considerata al netto dei muri perimetrali per l'intero

Consistenza degli immobili: superfici commerciali ragguagliate

Posto auto foglio 69 part. 1059 sub 186 – sup. commerciale mq 16,00

Valore di Mercato dell'Unità Immobiliare

Prima di procedere al calcolo dei valori commerciali del bene, si sono assunte informazioni sui prezzi di mercato praticati ad Jesi, nell'area in cui è situato l'immobile e si è effettuata l'analisi dei valori commerciali indicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona), nonché una ricerca sugli atti di compravendita stipulati dagli studi notarili riguardanti beni siti nella zona in oggetto e sulle vendite delle agenzie immobiliari che operano nell'ambito di Jesi.

Da tale ricerca è emerso che il mercato immobiliare di Jesi, negli ultimi anni si è stabilizzato data la situazione economica generale in atto che ha inciso sulla domanda, i posti auto rimangono tuttavia una dotazione rara nei centri cittadini e in questo caso quasi centro storico di Jesi, per cui si riscontra un interesse nelle compravendite.

Il bene, vista la posizione centralissima, la vicinanza ai principali uffici pubblici, e studi privati della città, risulta di interesse commerciale, è posto in un quartiere residenziale ben servito dai mezzi pubblici e dalle strade a margine del centro storico.

Il posto auto si trova in una posizione ben servita e strategica in quanto parte del complesso polifunzionale edificato su il Viale della Vittoria che rappresenta una delle vie più importanti e note della città, e di via Mercantini posta al margine del centro storico di addizione rinascimentale di Jesi. Il parcheggio Mercantini è ben collegato al centro storico con l'ascensore pubblico della stessa via. Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione, delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene prudente assumere per la valutazione i valori al mq indicati per le varie destinazioni d'uso con stato conservativo normale per la zona di Jesi, in cui è inserito l'immobile oggetto della perizia, dall'O.M.I. che, con riferimento al 2° semestre 2024 per questa tipologia di immobili, riporta i seguenti parametri:

- posto auto: da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di € 720,00/mq di superficie per i box auto

Relativamente alle valutazioni del caso in esame, considerate le caratteristiche generali del mercato e segnatamente della tipologia dell'immobile in oggetto si ritiene equo ed equilibrato adottare la media dei valori descritti, tenendo conto anche del fatto che la unità è situata in un edificio polifunzionale in una posizione centralissima.

Ci si è attenuti ad un valore di mercato in linea con quello degli altri immobili dell'area, risalenti alla stessa epoca di costruzione e/o ristrutturazione, tenendo conto delle dimensioni dell'unità immobiliare, e soprattutto del fatto che nel quartiere la dotazione di immobili con posto auto è ridotta.

A queste considerazioni seguono delle valutazioni a detrimento del valore dovute:

- al fatto che ai piani interrati si verificano degli allagamenti dovuti al mal funzionamento della raccolta delle acque piovane.
- al fatto che dall'anno di costruzione 2003 il fabbricato non ha subito delle opere di ristrutturazione e miglioramento nella manutenzione delle facciate che esposte agli agenti atmosferici, presentano fenomeni di distacco dell'intonaco alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Tutto ciò considerato si ritiene equilibrato applicare al valore medio/mq. OMI una riduzione del 3% della tipologia presa in riferimento per i posti auto per i problemi legati al deflusso delle acque piovane, riferito ad una superficie ragguagliata dei beni in oggetto considerati anche i necessari interventi di manutenzione straordinaria, la crisi in atto, la tipologia:

- Posto auto €/mq 600,00

Valutazioni:

Posto auto al piano al piano S2_foglio 69 part. 1059 sub 186

Mq 16,00 x 600,00€/mq € 9.600,00

:

Valore commerciale totale bene € 9.600,00

**Valore commerciale arrotondato totale
dell'immobile Lotto 14 in oggetto**

€ 9.600.00

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, del contesto immobiliare in cui è collocato e della consistenza, si ritengono congrui i valori sopra determinati.

Per quanto sopra esposto si ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, restando comunque a disposizione per qualsiasi ed eventuale chiarimento in merito.

Con ossequi.

Senigallia, 09/06/2025

C.T.U.

Arch. Michele Gasparetti

ELENCO FASCICOLO ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Verbale di Sopralluogo del 25/07/2024 successivi;
- 3) Documentazione Catastale;
- 4) Verifica Ispezioni Ipotecarie;
- 5) Documentazione Urbanistica PRG;
- 6) Pianta dello Stato Attuale;
- 7) Spese Condominiali

LOTTO 15

Posto auto situato nel Comune di Jesi foglio 69 part 1059 Sub 187 di JESI Viale della Vittoria (AN).

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

L'isolato nel quale è inserito il fabbricato è a destinazione mista essendo nel pieno centro della città di Jesi, ricco di tutte le attività commerciali e degli uffici pubblici e privati e di ogni tipo di servizio. Viale della Vittoria rappresenta sicuramente la via principale del centro urbano e lambisce il centro antico e le mura urbane, la via Mura Occidentali e la via Sauro sono esattamente alle spalle del complesso edilizio in oggetto. La centralissima e prestigiosa piazza della Repubblica con il teatro Pergolesi, Palazzo della Signoria e Palazzo Pianetti distano poche centinaia di metri, come Piazza Federico II e la chiesa Cattedrale di San Settimio solo per citare alcuni dei monumenti più noti nei pressi del bene, gli uffici, le scuole e i negozi del centrale corso Matteotti sono nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi. Sul viale della Vittoria si aprono tutte le vetrine dei negozi e delle attività, mentre nel percorso centrale posto al livello della via Mercantini (quota +3.90) si ha l'accesso alle ulteriori attività commerciali e terziarie, oltre all'ingresso alle abitazioni dei piani superiori attraverso i 4 corpi scala.

La costruzione risale al 2003/2004, è di tipo a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in laterocemento, tamponatura in paramento murario con finitura in faccia a vista e parti intonacate di colore rosso pompeiano e grigio antracite. Il progetto è stato elaborato da un gruppo di progettazione costituito da noti architetti e ingegneri locali coordinato dal Prof. Francesco Cellini della Facoltà di Architettura dell'Università di Roma la Sapienza. L'edificio è ben collegato al centro storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che conduce al corso principale attraverso l'edificio ottocentesco del mercato coperto cittadino.

I beni oggetto della perizia, parcheggi privati dei negozi, uffici, laboratori e delle abitazioni, oltre al numero di parcheggi pubblici sono collocati al piano terra (0.00) e ai piani seminterrati ed interrati S1 (-2.80) ed S2 (-5.60).

Lo stato manutentivo del complesso mostra al momento le facciate esposte agli agenti atmosferici con fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Posto auto:

il posto auto (sub 187) piano interrato S2 corsia D (quota -5.60) comodamente raggiungibile dall'ingresso dei parcheggi del complesso immobiliare da Viale della Vittoria, attraverso le rampe e scale del parcheggio e condominiali (sub 2 e 7), la corsia di manovra è ampia e permette un comodo accesso

Le dimensioni sono di circa 16 mq. ed è posizionato con il setto strutturale in calcestruzzo a destra, delimitato dalla parete contro terra sul fondo e dall'altro lato dalla corsia di manovra. La pavimentazione è in cemento liscio comune in molte autorimesse e garage. L'aerazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita dalle aperture posizionate sul solaio coincidenti con le griglie metalliche poste a valle lungo i marciapiedi di viale della Vittoria e a monte sulla pavimentazione di via Mercantini. Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinaria, tuttavia si evidenzia che in occasione delle piogge più consistenti l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul soffitto dell'autorimessa non defluisce agevolmente e velocemente tanto da accumularsi. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana infatti presenta alcuni problemi nella progettazione e/o nel dimensionamento non avendo valutato compiutamente gli afflussi meteorologici che interessano i piani interrati: in occasione infatti di eventi piovosi consistenti, nei piani si accumula l'acqua che fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti. Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il bene ha come dotazioni comuni le aree di manovra, le rampe. (sub 2 e 7), le pompe e le vasche antincendio, oltre alle scale dal PT al P1° ed il locale tecnico, salvo quanto meglio indicato nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto

I millesimi in proprietà sono pari a: per il sub. 187 a 0.435

Importo annuo per le spese condominiali in capo al proprietario e al conduttore (**vedi Allegato 8 tab.1**)

Importo spese straordinarie: dalla comunicazione dell'Amministratore di condominio non risultano spese straordinarie in capo ai beni in oggetto

DESCRIZIONE CATASTALE

Posto auto:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 187, viale della Vittoria, piano interrato S2, Categoria C/6, classe 2, consistenza 16mq, superficie catastale totale 17mq, rendita € 24,79;

Non vi sono alcune anomalie riscontrate durante il sopralluogo del 25/07/2024 e successivi, rispetto a quanto dichiarato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato in data 25/07/2024 e successivi è stato possibile constatare che il posto auto è libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del territorio sui beni sopra descritti ed oggetto della presente perizia non risultano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni successive ai certificati prodotti dal creditore procedente.

Immobile: Comune di JESI (AN) catasto Fabbricati

Foglio 69 – Particella 1059 - Subalterno 187 – posto auto

1. Trascrizione del 02/04/2024 - RP 4889 RG 6764

Pubblico ufficiale – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona Repertorio 1166 del 15/03/2024

atto esec

A favore di

contro di

Nota disponibile in formato elettronico

Dalle ispezioni successive effettuate in data 04/07/2023 non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie né trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati.

A tale avviso si comunica che non resterà nessun vincolo a carico del soggetto acquirente. Non vi sono inoltre Iscrizioni, che rimarranno in essere al momento della vendita del bene e nessuna gravante sul compendio pignorato.

L'edificio in cui si trova il bene in oggetto è inserito nella Variante al PRG di Jesi Delibera della G.C. n.50 del 25/02/2025. N.T.A. Zone Territoriali Omogenee Art. 33 – Città recente TE3 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018) "le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione".

Sulle aree TE3 allo scadere dei termini di validità dei piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti

Per le verifiche urbanistiche - edilizie si veda quanto esposto al punto "Regolarità urbanistica" della presente relazione; mentre per quanto riguarda le verifiche catastali si faccia riferimento al punto relativo alla "Descrizione catastale" della stessa.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La unità immobiliari sono site nel Comune di Jesi in Via Mercantini 8 bis, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Sezione JESI

Foglio 69 part. 1059 sub. 187, viale della Vittoria, piano S2, Categoria C6

La suddetta unità immobiliare è pervenuta nel ventennio al debitore esecutato con le seguenti provenienze e formalità:

A tutto il giorno 15 04 2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria: in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso alla data del 15 aprile 2024 si rilevano le provenienze e formalità:

L'immobile in Jesi fg.69 part. [redacted] è stato alienato giusto atto di compravendita del 21/11/2022 numero di repertorio 206474/33805 Notaio Bortoluzzi Vittorio sede Ancona trascritto nn [redacted] del 24/11/2022 a favore [redacted] Chiaravalle (An).

[redacted] Falconara Marittima (An)

[redacted] Monte San Vito (An) codice

tutto ciò premesso:

Alla [redacted] gli immobili sono pervenuti giusto atto di scissione del 12/09/2012 numero di repertorio 66732/16080 Notaio Pane Marcello sede Jesi trascritto n 18124/12554 del 10/10/2012 da potere di [redacted] e

successiva nota in rettifica trascritta nn 14265/9610 del 06/09/2013.

Nel quadro D si precisa: la presente viene presentata in rettifica della trascrizione del 10 ottobre 2012 n. 12554 del registro particolare, per errata denominazione nella nota di trascrizione della Società beneficiaria, indicata come [redacted]

*Alla [redacted] l'area era pervenuta: in parte giusta atto di compravendita del 30/05/2001

REGOLARITA' URBANISTICA

Per verificare la regolarità urbanistica dei beni sono stati ricercati i documenti relativi all'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di JESI con richiesta di accesso agli atti amministrativi, previo alcune telefonate informative ed incontri con i responsabili e con i tecnici dell'ufficio edilizia privata e successivi accertamenti tra il CTU ed i tecnici del Comune.

Dalla verifica effettuata sull'immobile oggetto della procedura esecutiva (richiesta di accesso agli atti prot. N°1434-090125) risulta che: il complesso polifunzionale è stato edificato con i seguenti titoli edilizi C.E n.2003013/00 del 26 02 2003
DIA n 2003025/43 del 18 04 2003
DIA n 2006P1230 del 25 11 2006
PC n 2007P0435 del 10 05 2007
PC n 2007P0923 del 19 10 2207
DIA n 2007P0924 del 20 10 2007
DIA n 2007P1041 del 23 11 2007
DIA n 2008A0030 del 18 03 2008
DIA n 2008P0290 del 04 03 2008

L'autorimessa ai piani interrati ha conseguito l'AGIBILITA' n.2008A0030 del 18/03/2008

I parcheggi da cedere al Comune di Jesi sono stati individuati nella Convenzione Urbanistica del 21/12/2002 stipulata a seguito dell'approvazione con delibera del Consiglio Comunale n.281 del 17/12/2001 dello schema di convenzione urbanistica e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi inerenti al Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con atto della Giunta Comunale n.1133 del 11/12/1998.

Con la DIA n.2003025/43 del 18/04/2003 è stata approvata una variante consistente nell'ampliamento del PS2 al fine di ricavare ulteriori posti auto pertinenziali alla parte abitativa (L 122/89) e alle attività commerciali (L.26/99) in aggiunta alle superfici a parcheggi già computate, fermo restando la posizione dei posti auto di proprietà comunale. In seguito con Permesso di Costruire n.2007P0435 del 10/05/2007 è stata proposta una variante distributiva della destinazione dei posti auto Comunali ai piani interrati che tuttavia non ha avuto seguito. Infatti tra le prescrizioni dello stesso Permesso viene riportato che "la dislocazione dei parcheggi pubblici dovrà rispettare quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica Rep.288142 del 21/12/2002".

L'accatastamento degli immobili risulta in data 02 08 2007 a firma della Geom. Carletti Michela, iscritta all'Albo dei Geometri del Comune di Ancona n. 1714.

A seguito del sopralluogo sui beni oggetto delle operazioni peritali non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo accatastamento presentato il 02 08 2007

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare destinata a posto auto non rientra tra quelle che necessitano dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del D.Lgs n.192/05 e successivo D.Lgs. n. 311/06.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La stima della unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto in primo luogo dello stato di fatto, e quindi di tutti gli elementi favorevoli e sfavorevoli alla commerciabilità dei beni.

Viene eseguita la stima del più probabile valore commerciale, avente come parametro il metro quadrato, tenendo in considerazione i seguenti fattori:

- a) la superficie commerciale dell'unità immobiliare, come di seguito dettagliata;
- b) i prezzi di compravendita attualmente praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili nella stessa zona.

La superficie commerciale viene considerata al netto dei muri perimetrali per l'intero

Consistenza degli immobili: superfici commerciali ragguagliate

Posto auto foglio 69 part. 1059 sub 187 – sup. commerciale mq 16,00

Valore di Mercato dell'Unità Immobiliare

Prima di procedere al calcolo dei valori commerciali del bene, si sono assunte informazioni sui prezzi di mercato praticati ad Jesi, nell'area in cui è situato l'immobile e si è effettuata l'analisi dei valori commerciali indicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona), nonché una ricerca sugli atti di compravendita stipulati dagli studi notarili riguardanti beni siti nella zona in oggetto e sulle vendite delle agenzie immobiliari che operano nell'ambito di Jesi.

Da tale ricerca è emerso che il mercato immobiliare di Jesi, negli ultimi anni si è stabilizzato data la situazione economica generale in atto che ha inciso sulla domanda, i posti auto rimangono tuttavia una dotazione rara nei centri cittadini e in questo caso quasi centro storico di Jesi, per cui si riscontra un interesse nelle compravendite.

Il bene, vista la posizione centralissima, la vicinanza ai principali uffici pubblici, e studi privati della città, risulta di interesse commerciale, è posto in un quartiere residenziale ben servito dai mezzi pubblici e dalle strade a margine del centro storico.

Il posto auto si trova in una posizione ben servita e strategica in quanto parte del complesso polifunzionale edificato su il Viale della Vittoria che rappresenta una delle vie più importanti e note della città, e di via Mercantini posta al margine del centro storico di addizione rinascimentale di Jesi. Il parcheggio Mercantini è ben collegato al centro storico con l'ascensore pubblico della stessa via. Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione, delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene prudente assumere per la valutazione i valori al mq indicati per le varie destinazioni d'uso con stato conservativo normale per la zona di Jesi, in cui è inserito l'immobile oggetto della perizia, dall'O.M.I. che, con riferimento al 2° semestre 2024 per questa tipologia di immobili, riporta i seguenti parametri:

- posto auto: da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di € 720,00/mq

di superficie per i box auto

Relativamente alle valutazioni del caso in esame, considerate le caratteristiche generali del mercato e segnatamente della tipologia dell'immobile in oggetto si ritiene equo ed equilibrato adottare la media dei valori descritti, tenendo conto anche del fatto che la unità è situata in un edificio polifunzionale in una posizione centralissima.

Ci si è attenuti ad un valore di mercato in linea con quello degli altri immobili dell'area, risalenti alla stessa epoca di costruzione e/o ristrutturazione, tenendo conto delle dimensioni dell'unità immobiliare, e soprattutto del fatto che nel quartiere la dotazione di immobili con posto auto è ridotta.

A queste considerazioni seguono delle valutazioni a detrimento del valore dovute:

- al fatto che ai piani interrati si verificano degli allagamenti dovuti al mal funzionamento della raccolta delle acque piovane.
- al fatto che dall'anno di costruzione 2003 il fabbricato non ha subito delle opere di ristrutturazione e miglioramento nella manutenzione delle facciate che esposte agli agenti atmosferici, presentano fenomeni di distacco dell'intonaco alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Tutto ciò considerato si ritiene equilibrato applicare al valore medio/mq. OMI una riduzione del 3% della tipologia presa in riferimento per i posti auto per i problemi legati al deflusso delle acque piovane, riferito ad una superficie ragguagliata dei beni in oggetto considerati anche i necessari interventi di manutenzione straordinaria, la crisi in atto, la tipologia:

- Posto auto €/mq 600,00

Valutazioni:

Posto auto al piano al piano S2_foglio 69 part. 1059 sub 187

Mq 16,00 x 600,00€/mq €9.600,00

Valore commerciale totale bene

€9.600,00

**Valore commerciale arrotondato totale
dell'immobile Lotto 15 in oggetto**

€ 9.600,00

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, del contesto immobiliare in cui è collocato e della consistenza, si ritengono congrui i valori sopra determinati.

Per quanto sopra esposto si ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, restando comunque a disposizione per qualsiasi ed eventuale chiarimento in merito.

Con ossequi.

Senigallia, 09/06/2025

C.T.U.

Arch. Michele Gasparetti

ELENCO FASCICOLO ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Verbale di Sopralluogo del 25/07/2024 successivi;
- 3) Documentazione Catastale;
- 4) Verifica Ispezioni Ipotecarie;
- 5) Documentazione Urbanistica PRG;
- 6) Piante dello Stato Attuale;
- 7) Spese Condominiali

LOTTO 16

Posto auto situato nel Comune di Jesi foglio 69 part 1059 Sub 188 di JESI Viale della Vittoria (AN).

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

L'isolato nel quale è inserito il fabbricato è a destinazione mista essendo nel pieno centro della città di Jesi, ricco di tutte le attività commerciali e degli uffici pubblici e privati e di ogni tipo di servizio. Viale della Vittoria rappresenta sicuramente la via principale del centro urbano e lambisce il centro antico e le mura urbane, la via Mura Occidentali e la via Sauro sono esattamente alle spalle del complesso edilizio in oggetto. La centralissima e prestigiosa piazza della Repubblica con il teatro Pergolesi, Palazzo della Signoria e Palazzo Pianetti distano poche centinaia di metri, come Piazza Federico II e la chiesa Cattedrale di San Settimio solo per citare alcuni dei monumenti più noti nei pressi del bene, gli uffici, le scuole e i negozi del centrale corso Matteotti sono nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi. Sul viale della Vittoria si aprono tutte le vetrine dei negozi e delle attività, mentre nel percorso centrale posto al livello della via Mercantini (quota +3.90) si ha l'accesso alle ulteriori attività commerciali e terziarie, oltre all'ingresso alle abitazioni dei piani superiori attraverso i 4 corpi scala.

La costruzione risale al 2003/2004, è di tipo a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in laterocemento, tamponatura in paramento murario con finitura in faccia a vista e parti intonacate di colore rosso pompeiano e grigio antracite. Il progetto è stato elaborato da un gruppo di progettazione costituito da noti architetti e ingegneri locali coordinato dal Prof. Francesco Cellini della Facoltà di Architettura dell'Università di Roma la Sapienza. L'edificio è ben collegato al centro storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che conduce al corso principale attraverso l'edificio ottocentesco del mercato coperto cittadino.

I beni oggetto della perizia, parcheggi privati dei negozi, uffici, laboratori e delle abitazioni, oltre al numero di parcheggi pubblici sono collocati al piano terra (0.00) e ai piani seminterrati ed interrati S1 (-2.80) ed S2 (-5.60).

Lo stato manutentivo del complesso mostra al momento le facciate esposte agli agenti atmosferici con fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Posto auto:

il posto auto (sub 188) piano interrato S2 corsia D (quota -5.60) comodamente raggiungibile dall'ingresso dei parcheggi del complesso immobiliare da Viale della Vittoria, attraverso le rampe e scale del parcheggio e condominiali (sub 2 e 7), la corsia di manovra è ampia e permette un comodo accesso

Le dimensioni sono di circa 12 mq. ed è posizionato con il setto strutturale in calcestruzzo a sinistra, delimitato dalla parete contro terra sul fondo e dall'altro lato dalla corsia di manovra. La pavimentazione è in cemento liscio comune in molte autorimesse e garage. L'aerazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita dalle aperture posizionate sul solaio coincidenti con le griglie metalliche poste a valle lungo i marciapiedi di viale della Vittoria e a monte sulla pavimentazione di via Mercantini. Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinaria, tuttavia si evidenzia che in occasione delle piogge più consistenti l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul soffitto dell'autorimessa non defluisce agevolmente e velocemente tanto da accumularsi. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana infatti presenta alcuni problemi nella progettazione e/o nel dimensionamento non avendo valutato compiutamente gli afflussi meteorologici che interessano i piani interrati: in occasione infatti di eventi piovosi consistenti, nei piani si accumula l'acqua che fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti. Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il bene ha come dotazioni comuni le aree di manovra, le rampe. (sub 2 e 7), le pompe e le vasche antincendio, oltre alle scale dal PT al P1° ed il locale tecnico, salvo quanto meglio indicato nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto

I millesimi in proprietà sono pari a: per il sub. 188 a 0.325

Importo annuo per le spese condominiali in capo al proprietario e al conduttore (vedi Allegato 8 tab.1)

Importo spese straordinarie: dalla comunicazione dell'Amministratore di condominio non risultano spese straordinarie in capo ai beni in oggetto

DESCRIZIONE CATASTALE

Posto auto:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 188, viale della Vittoria, piano interrato S2, Categoria C/6, classe 2, consistenza 12mq, superficie catastale totale 13mq, rendita € 18,59;

Non vi sono alcune anomalie riscontrate durante il sopralluogo del 25/07/2024 e successivi, rispetto a quanto dichiarato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato in data 25/07/2024 e successivi è stato possibile constatare che il posto auto è libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del territorio sui beni sopra descritti ed oggetto della presente perizia non risultano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni successive ai certificati prodotti dal creditore procedente.

Immobile: Comune di JESI (AN) catasto Fabbricati

Foglio 69 – Particella 1059 - Subalterno 188 – posto auto

1. Trascrizione del 02/04/2024 - RP 4889 RG 6764

Pubblico ufficiale – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona Repertorio 1166 del 15/03/2024

atto esec

A favore

contro di

Nota disponibile in formato elettronico

Dalle ispezioni successive effettuate in data 04/07/2023 non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie né trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati.

A tale avviso si comunica che non resterà nessun vincolo a carico del soggetto acquirente. Non vi sono inoltre Iscrizioni, che rimarranno in essere al momento della vendita del bene e nessuna gravante sul compendio pignorato.

L'edificio in cui si trova il bene in oggetto è inserito nella Variante al PRG di Jesi Delibera della G.C. n.50 del 25/02/2025. N.T.A. Zone Territoriali Omogenee Art. 33 – Città recente TE3 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018) "le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione".

Sulle aree TE3 allo scadere dei termini di validità dei piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti

Per le verifiche urbanistiche - edilizie si veda quanto esposto al punto "Regolarità urbanistica" della presente relazione; mentre per quanto riguarda le verifiche catastali si faccia riferimento al punto relativo alla "Descrizione catastale" della stessa.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La unità immobiliari sono site nel Comune di Jesi in Via Mercantini 8 bis, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Sezione JESI

Foglio 69 part. 1059 sub. 188, viale della Vittoria, piano S2, Categoria C6

La suddetta unità immobiliare è pervenuta nel ventennio al debitore esecutato con le seguenti provenienze e formalità:

A tutto il giorno 15 04 2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria: in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso alla data del 15 aprile 2024 si rilevano le provenienze e formalità:

L'immobile in Jesi fg.69 part. [redacted] è stato alienato giusto atto di compravendita del 21/11/2022 numero di repertorio 206474/33805 Notaio Bortoluzzi Vittorio sede Ancona trascritto nn [redacted] del 24/11/2022 a favore [redacted] a Chiaravalle (An).

[redacted] Falconara Marittima (An)

[redacted] Monte San Vito (An) codice

tutto ciò premesso:

Alla [redacted] gli immobili sono pervenuti giusto atto di scissione del 12/09/2012 numero di repertorio 66732/16080 Notaio Pane Marcello sede Jesi trascritto n 18124/12554 del 10/10/2012 da potere di [redacted] e

successiva nota in rettifica trascritta nn 14265/9610 del 06/09/2013.

Nel quadro D si precisa: la presente viene presentata in rettifica della trascrizione del 10 ottobre 2012 n. 12554 del registro particolare, per errata denominazione nella nota di trascrizione della Società beneficiaria, indicata come [redacted]

*Alla [redacted] l'area era pervenuta: in parte giusta atto di compravendita del 30/05/2001

REGOLARITA' URBANISTICA

Per verificare la regolarità urbanistica dei beni sono stati ricercati i documenti relativi all'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di JESI con richiesta di accesso agli atti amministrativi, previo alcune telefonate informative ed incontri con i responsabili e con i tecnici dell'ufficio edilizia privata e successivi accertamenti tra il CTU ed i tecnici del Comune.

Dalla verifica effettuata sull'immobile oggetto della procedura esecutiva (richiesta di accesso agli atti prot. N°1434-090125) risulta che: il complesso polifunzionale è stato edificato con i seguenti titoli edilizi C.E n.2003013/00 del 26 02 2003
DIA n 2003025/43 del 18 04 2003
DIA n 2006P1230 del 25 11 2006
PC n 2007P0435 del 10 05 2007
PC n 2007P0923 del 19 10 2007
DIA n 2007P0924 del 20 10 2007
DIA n 2007P1041 del 23 11 2007
DIA n 2008A0030 del 18 03 2008
DIA n 2008P0290 del 04 03 2008

L'autorimessa ai piani interrati ha conseguito l'AGIBILITA' n.2008A0030 del 18/03/2008

I parcheggi da cedere al Comune di Jesi sono stati individuati nella Convenzione Urbanistica del 21/12/2002 stipulata a seguito dell'approvazione con delibera del Consiglio Comunale n.281 del 17/12/2001 dello schema di convenzione urbanistica e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi inerenti al Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con atto della Giunta Comunale n.1133 del 11/12/1998.

Con la DIA n.2003025/43 del 18/04/2003 è stata approvata una variante consistente nell'ampliamento del PS2 al fine di ricavare ulteriori posti auto pertinenziali alla parte abitativa (L 122/89) e alle attività commerciali (L.26/99) in aggiunta alle superfici a parcheggi già computate, fermo restando la posizione dei posti auto di proprietà comunale. In seguito con Permesso di Costruire n.2007P0435 del 10/05/2007 è stata proposta una variante distributiva della destinazione dei posti auto Comunali ai piani interrati che tuttavia non ha avuto seguito. Infatti tra le prescrizioni dello stesso Permesso viene riportato che "la dislocazione dei parcheggi pubblici dovrà rispettare quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica Rep.288142 del 21/12/2002".

L'accatastamento degli immobili risulta in data 02 08 2007 a firma della Geom. Carletti Michela, iscritta all'Albo dei Geometri del Comune di Ancona n. 1714.

A seguito del sopralluogo sui beni oggetto delle operazioni peritali non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo accatastamento presentato il 02 08 2007

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare destinata a posto auto non rientra tra quelle che necessitano dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del D.Lgs n.192/05 e successivo D.Lgs. n. 311/06.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La stima della unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto in primo luogo dello stato di fatto, e quindi di tutti gli elementi favorevoli e sfavorevoli alla commerciabilità dei beni.

Viene eseguita la stima del più probabile valore commerciale, avente come parametro il metro quadrato, tenendo in considerazione i seguenti fattori:

- a) la superficie commerciale dell'unità immobiliare, come di seguito dettagliata;
- b) i prezzi di compravendita attualmente praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili nella stessa zona.

La superficie commerciale viene considerata al netto dei muri perimetrali per l'intero

Consistenza degli immobili: superfici commerciali ragguagliate

Posto auto foglio 69 part. 1059 sub 188 – sup. commerciale mq 12,00

Valore di Mercato dell'Unità Immobiliare

Prima di procedere al calcolo dei valori commerciali del bene, si sono assunte informazioni sui prezzi di mercato praticati ad Jesi, nell'area in cui è situato l'immobile e si è effettuata l'analisi dei valori commerciali indicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona), nonché una ricerca sugli atti di compravendita stipulati dagli studi notarili riguardanti beni siti nella zona in oggetto e sulle vendite delle agenzie immobiliari che operano nell'ambito di Jesi.

Da tale ricerca è emerso che il mercato immobiliare di Jesi, negli ultimi anni si è stabilizzato data la situazione economica generale in atto che ha inciso sulla domanda, i posti auto rimangono tuttavia una dotazione rara nei centri cittadini e in questo caso quasi centro storico di Jesi, per cui si riscontra un interesse nelle compravendite.

Il bene, vista la posizione centralissima, la vicinanza ai principali uffici pubblici, e studi privati della città, risulta di interesse commerciale, è posto in un quartiere residenziale ben servito dai mezzi pubblici e dalle strade a margine del centro storico.

Il posto auto si trova in una posizione ben servita e strategica in quanto parte del complesso polifunzionale edificato su il Viale della Vittoria che rappresenta una delle vie più importanti e note della città, e di via Mercantini posta al margine del centro storico di addizione rinascimentale di Jesi. Il parcheggio Mercantini è ben collegato al centro storico con l'ascensore pubblico della stessa via. Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione, delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene prudente assumere per la valutazione i valori al mq indicati per le varie destinazioni d'uso con stato conservativo normale per la zona di Jesi, in cui è inserito l'immobile oggetto della perizia, dall'O.M.I. che, con riferimento al 2° semestre 2024 per questa tipologia di immobili, riporta i seguenti parametri:

- posto auto: da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di € 720,00/mq di superficie per i box auto

Relativamente alle valutazioni del caso in esame, considerate le caratteristiche generali del mercato e segnatamente della tipologia dell'immobile in oggetto si ritiene equo ed equilibrato adottare la media dei valori descritti, tenendo conto anche del fatto che la unità è situata in un edificio polifunzionale in una posizione centralissima.

Ci si è attenuti ad un valore di mercato in linea con quello degli altri immobili dell'area, risalenti alla stessa epoca di costruzione e/o ristrutturazione, tenendo conto delle dimensioni dell'unità immobiliare, e soprattutto del fatto che nel quartiere la dotazione di immobili con posto auto è ridotta.

A queste considerazioni seguono delle valutazioni a detrimento del valore dovute:

- al fatto che ai piani interrati si verificano degli allagamenti dovuti al mal funzionamento della raccolta delle acque piovane.
- al fatto che dall'anno di costruzione 2003 il fabbricato non ha subito delle opere di ristrutturazione e miglioramento nella manutenzione delle facciate che esposte agli agenti atmosferici, presentano fenomeni di distacco dell'intonaco alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Tutto ciò considerato si ritiene equilibrato applicare al valore medio/mq. OMI una riduzione del 3% della tipologia presa in riferimento per i posti auto per i problemi legati al deflusso delle acque piovane, riferito ad una superficie ragguagliata dei beni in oggetto considerati anche i necessari interventi di manutenzione straordinaria, la crisi in atto, la tipologia:

- Posto auto € /mq 600,00

Valutazioni:

Posto auto al piano al piano S2_foglio 69 part. 1059 sub 188

Mq 12,00 x 600,00€/mq € 7.200,00

:

Valore commerciale totale bene € 7.200,00

**Valore commerciale arrotondato totale
dell'immobile Lotto 16 in oggetto**

€ 7.200.00

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, del contesto immobiliare in cui è collocato e della consistenza, si ritengono congrui i valori sopra determinati.

Per quanto sopra esposto si ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, restando comunque a disposizione per qualsiasi ed eventuale chiarimento in merito.

Con ossequi.

Senigallia, 09/06/2025

C.T.U.

Arch. Michele Gasparetti

ELENCO FASCICOLO ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Verbale di Sopralluogo del 25/07/2024 successivi;
- 3) Documentazione Catastale;
- 4) Verifica Ispezioni Ipotecarie;
- 5) Documentazione Urbanistica PRG;
- 6) Piante dello Stato Attuale;
- 7) Spese Condominiali

LOTTO 17

Posto auto situato nel Comune di Jesi foglio 69 part 1059 Sub 189 di JESI Viale della Vittoria (AN).

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

L'isolato nel quale è inserito il fabbricato è a destinazione mista essendo nel pieno centro della città di Jesi, ricco di tutte le attività commerciali e degli uffici pubblici e privati e di ogni tipo di servizio. Viale della Vittoria rappresenta sicuramente la via principale del centro urbano e lambisce il centro antico e le mura urbane, la via Mura Occidentali e la via Sauro sono esattamente alle spalle del complesso edilizio in oggetto. La centralissima e prestigiosa piazza della Repubblica con il teatro Pergolesi, Palazzo della Signoria e Palazzo Pianetti distano poche centinaia di metri, come Piazza Federico II e la chiesa Cattedrale di San Settimio solo per citare alcuni dei monumenti più noti nei pressi del bene, gli uffici, le scuole e i negozi del centrale corso Matteotti sono nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi. Sul viale della Vittoria si aprono tutte le vetrine dei negozi e delle attività, mentre nel percorso centrale posto al livello della via Mercantini (quota +3.90) si ha l'accesso alle ulteriori attività commerciali e terziarie, oltre all'ingresso alle abitazioni dei piani superiori attraverso i 4 corpi scala.

La costruzione risale al 2003/2004, è di tipo a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in laterocemento, tamponatura in paramento murario con finitura in faccia a vista e parti intonacate di colore rosso pompeiano e grigio antracite. Il progetto è stato elaborato da un gruppo di progettazione costituito da noti architetti e ingegneri locali coordinato dal Prof. Francesco Cellini della Facoltà di Architettura dell'Università di Roma la Sapienza. L'edificio è ben collegato al centro storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che conduce al corso principale attraverso l'edificio ottocentesco del mercato coperto cittadino.

I beni oggetto della perizia, parcheggi privati dei negozi, uffici, laboratori e delle abitazioni, oltre al numero di parcheggi pubblici sono collocati al piano terra (0.00) e ai piani seminterrati ed interrati S1 (-2.80) ed S2 (-5.60).

Lo stato manutentivo del complesso mostra al momento le facciate esposte agli agenti atmosferici con fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Posto auto:

il posto auto (sub 189) piano interrato S2 corsia D (quota -5.60) comodamente raggiungibile dall'ingresso dei parcheggi del complesso immobiliare da Viale della Vittoria, attraverso le rampe e scale del parcheggio e condominiali (sub 2 e 7), la corsia di manovra è ampia e permette un comodo accesso

Le dimensioni sono di circa 12 mq. ed è posizionato al centro del vano, distaccato dalle pareti strutturali in calcestruzzo, da un lato delimitato dalla parete contro terra e dell'altro dalla corsia di manovra. La pavimentazione è in cemento liscio comune in molte autorimesse e garage. L'areazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita dalle aperture posizionate sul solaio coincidenti con le griglie metalliche poste a valle lungo i marciapiedi di viale della Vittoria e a monte sulla pavimentazione di via Mercantini. Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinaria, tuttavia si evidenzia che in occasione delle piogge più consistenti l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul soffitto dell'autorimessa non defluisce agevolmente e velocemente tanto da accumularsi. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana infatti presenta alcuni problemi nella progettazione e/o nel dimensionamento non avendo valutato compiutamente gli afflussi meteorologici che interessano i piani interrati: in occasione infatti di eventi piovosi consistenti, nei piani si accumula l'acqua che fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti. Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il bene ha come dotazioni comuni le aree di manovra, le rampe. (sub 2 e 7), le pompe e le vasche antincendio, oltre alle scale dal PT al P1° ed il locale tecnico, salvo quanto meglio indicato nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto

I millesimi in proprietà sono pari a: per il sub. 189 a 0.324

Importo annuo per le spese condominiali in capo al proprietario e al conduttore (**vedi Allegato 8 tab.1**)

Importo spese straordinarie: dalla comunicazione dell'Amministratore di condominio non risultano spese straordinarie in capo ai beni in oggetto

DESCRIZIONE CATASTALE

Posto auto:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 189, viale della Vittoria, piano interrato S2, Categoria C/6, classe 2, consistenza 12mq, superficie catastale totale 12mq, rendita € 18,59;

Non vi sono alcune anomalie riscontrate durante il sopralluogo del 25/07/2024 e successivi, rispetto a quanto dichiarato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato in data 25/07/2024 e successivi è stato possibile constatare che il posto auto è libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del territorio sui beni sopra descritti ed oggetto della presente perizia non risultano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni successive ai certificati prodotti dal creditore procedente.

Immobile: Comune di JESI (AN) catasto Fabbricati

Foglio 69 – Particella 1059 - Subalterno 189 – posto auto

1. Trascrizione del 02/04/2024 - RP 4889 RG 6764

Pubblico ufficiale – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona Repertorio 1166 del 15/03/2024

atto esec

A favore

contro di

Nota disponibile in formato elettronico

Dalle ispezioni successive effettuate in data 04/07/2023 non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie né trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati.

A tale avviso si comunica che non resterà nessun vincolo a carico del soggetto acquirente. Non vi sono inoltre Iscrizioni, che rimarranno in essere al momento della vendita del bene e nessuna gravante sul compendio pignorato.

L'edificio in cui si trova il bene in oggetto è inserito nella Variante al PRG di Jesi Delibera della G.C. n.50 del 25/02/2025. N.T.A. Zone Territoriali Omogenee Art. 33 – Città recente TE3 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018) "le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione".

Sulle aree TE3 allo scadere dei termini di validità dei piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti

Per le verifiche urbanistiche - edilizie si veda quanto esposto al punto "Regolarità urbanistica" della presente relazione; mentre per quanto riguarda le verifiche catastali si faccia riferimento al punto relativo alla "Descrizione catastale" della stessa.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La unità immobiliari sono site nel Comune di Jesi in Via Mercantini 8 bis, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Sezione JESI

Foglio 69 part. 1059 sub. 189, viale della Vittoria, piano S2, Categoria C6

La suddetta unità immobiliare è pervenuta nel ventennio al debitore esecutato con le seguenti provenienze e formalità:

A tutto il giorno 15 04 2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria: in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso alla data del 15 aprile 2024 si rilevano le provenienze e formalità:

L'immobile in Jesi fg.69 part. [redacted] è stato alienato giusto atto di compravendita del 21/11/2022 numero di repertorio 206474/33805 Notaio Bortoluzzi Vittorio sede Ancona trascritto [redacted] del 24/11/2022 a favore di [redacted] a Chiaravalle (An).

[redacted] a Falconara Marittima (An)

[redacted] a Monte San Vito (An) codice

[redacted]

tutto ciò premesso:

Alla [redacted] gli immobili sono pervenuti giusto atto di scissione del 12/09/2012 numero di repertorio 66732/16080 Notaio Pane Marcello sede Jesi trascritto n 18124/12554 del 10/10/2012 da potere di [redacted]

successiva nota in rettifica trascritta nn 14265/9610 del 06/09/2013.

Nel quadro D si precisa: la presente viene presentata in rettifica della trascrizione del 10 ottobre 2012 n. 12554 del registro particolare, per errata denominazione nella nota di trascrizione della Società beneficiaria, indicata come [redacted]

*Alla [redacted] l'area era pervenuta: in parte giusta atto di compravendita del 30/05/2001



REGOLARITA' URBANISTICA

Per verificare la regolarità urbanistica dei beni sono stati ricercati i documenti relativi all'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di JESI con richiesta di accesso agli atti amministrativi, previo alcune telefonate informative ed incontri con i responsabili e con i tecnici dell'ufficio edilizia privata e successivi accertamenti tra il CTU ed i tecnici del Comune.

Dalla verifica effettuata sull'immobile oggetto della procedura esecutiva (richiesta di accesso agli atti prot. N°1434-090125) risulta che: il complesso polifunzionale è stato edificato con i seguenti titoli edilizi C.E n.2003013/00 del 26 02 2003
DIA n 2003025/43 del 18 04 2003
DIA n 2006P1230 del 25 11 2006
PC n 2007P0435 del 10 05 2007
PC n 2007P0923 del 19 10 2207
DIA n 2007P0924 del 20 10 2007
DIA n 2007P1041 del 23 11 2007
DIA n 2008A0030 del 18 03 2008
DIA n 2008P0290 del 04 03 2008

L'autorimessa ai piani interrati ha conseguito l'AGIBILITA' n.2008A0030 del 18/03/2008

I parcheggi da cedere al Comune di Jesi sono stati individuati nella Convenzione Urbanistica del 21/12/2002 stipulata a seguito dell'approvazione con delibera del Consiglio Comunale n.281 del 17/12/2001 dello schema di convenzione urbanistica e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi inerenti al Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con atto della Giunta Comunale n.1133 del 11/12/1998.

Con la DIA n.2003025/43 del 18/04/2003 è stata approvata una variante consistente nell'ampliamento del PS2 al fine di ricavare ulteriori posti auto pertinenziali alla parte abitativa (L 122/89) e alle attività commerciali (L.26/99) in aggiunta alle superfici a parcheggi già computate, fermo restando la posizione dei posti auto di proprietà comunale. In seguito con Permesso di Costruire n.2007P0435 del 10/05/2007 è stata proposta una variante distributiva della destinazione dei posti auto Comunali ai piani interrati che tuttavia non ha avuto seguito. Infatti tra le prescrizioni dello stesso Permesso viene riportato che "la dislocazione dei parcheggi pubblici dovrà rispettare quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica Rep.288142 del 21/12/2002".

L'accatastamento degli immobili risulta in data 02 08 2007 a firma della Geom. Carletti Michela, iscritta all'Albo dei Geometri del Comune di Ancona n. 1714.

A seguito del sopralluogo sui beni oggetto delle operazioni peritali non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo accatastamento presentato il 02 08 2007

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare destinata a posto auto non rientra tra quelle che necessitano dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del D.Lgs n.192/05 e successivo D.Lgs. n. 311/06.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La stima della unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto in primo luogo dello stato di fatto, e quindi di tutti gli elementi favorevoli e sfavorevoli alla commerciabilità dei beni.

Viene eseguita la stima del più probabile valore commerciale, avente come parametro il metro quadrato, tenendo in considerazione i seguenti fattori:

- a) la superficie commerciale dell'unità immobiliare, come di seguito dettagliata;
- b) i prezzi di compravendita attualmente praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili nella stessa zona.

La superficie commerciale viene considerata al netto dei muri perimetrali per l'intero

Consistenza degli immobili: superfici commerciali ragguagliate

Posto auto foglio 69 part. 1059 sub 175 – sup. commerciale mq 12,00

Valore di Mercato dell'Unità Immobiliare

Prima di procedere al calcolo dei valori commerciali del bene, si sono assunte informazioni sui prezzi di mercato praticati ad Jesi, nell'area in cui è situato l'immobile e si è effettuata l'analisi dei valori commerciali indicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona), nonché una ricerca sugli atti di compravendita stipulati dagli studi notarili riguardanti beni siti nella zona in oggetto e sulle vendite delle agenzie immobiliari che operano nell'ambito di Jesi.

Da tale ricerca è emerso che il mercato immobiliare di Jesi, negli ultimi anni si è stabilizzato data la situazione economica generale in atto che ha inciso sulla domanda, i posti auto rimangono tuttavia una dotazione rara nei centri cittadini e in questo caso quasi centro storico di Jesi, per cui si riscontra un interesse nelle compravendite.

Il bene, vista la posizione centralissima, la vicinanza ai principali uffici pubblici, e studi privati della città, risulta di interesse commerciale, è posto in un quartiere residenziale ben servito dai mezzi pubblici e dalle strade a margine del centro storico.

Il posto auto si trova in una posizione ben servita e strategica in quanto parte del complesso polifunzionale edificato su il Viale della Vittoria che rappresenta una delle vie più importanti e note della città, e di via Mercantini posta al margine del centro storico di addizione rinascimentale di Jesi. Il parcheggio Mercantini è ben collegato al centro storico con l'ascensore pubblico della stessa via. Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione, delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene prudente assumere per la valutazione i valori al mq indicati per le varie destinazioni d'uso con stato conservativo normale per la zona di Jesi, in cui è inserito l'immobile oggetto della perizia, dall'O.M.I. che, con riferimento al 2° semestre 2024 per questa tipologia di immobili, riporta i seguenti parametri:

- *posto auto:* da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di € 720,00/mq
di superficie per i box auto

Relativamente alle valutazioni del caso in esame, considerate le caratteristiche generali del mercato e segnatamente della tipologia dell'immobile in oggetto si ritiene equo ed equilibrato adottare la media dei valori descritti, tenendo conto anche del fatto che la unità è situata in un edificio polifunzionale in una posizione centralissima.

Ci si è attenuti ad un valore di mercato in linea con quello degli altri immobili dell'area, risalenti alla stessa epoca di costruzione e/o ristrutturazione, tenendo conto delle dimensioni dell'unità immobiliare, e soprattutto del fatto che nel quartiere la dotazione di immobili con posto auto è ridotta.

A queste considerazioni seguono delle valutazioni a detrimento del valore dovute:

- al fatto che ai piani interrati si verificano degli allagamenti dovuti al mal funzionamento della raccolta delle acque piovane.
- al fatto che dall'anno di costruzione 2003 il fabbricato non ha subito delle opere di ristrutturazione e miglioramento nella manutenzione delle facciate che esposte agli agenti atmosferici, presentano fenomeni di distacco dell'intonaco alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Tutto ciò considerato si ritiene equilibrato applicare al valore medio/mq. OMI una riduzione del 3% della tipologia presa in riferimento per i posti auto per i problemi legati al deflusso delle acque piovane, riferito ad una superficie ragguagliata dei beni in oggetto considerati anche i necessari interventi di manutenzione straordinaria, la crisi in atto, la tipologia:

- Posto auto € /mq 600,00

Valutazioni:

Posto auto al piano al piano S2_foglio 69 part. 1059 sub 189

Mq 12,00 x 600,00€/mq € 7.200,00

Valore commerciale totale bene

€ 7.200,00

**Valore commerciale arrotondato totale
dell'immobile Lotto 17 in oggetto**

€ 7.200,00

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, del contesto immobiliare in cui è collocato e della consistenza, si ritengono congrui i valori sopra determinati.

Per quanto sopra esposto si ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, restando comunque a disposizione per qualsiasi ed eventuale chiarimento in merito.

Con ossequi.

Senigallia, 09/06/2025

C.T.U.

Arch. Michele Gasparetti

ELENCO FASCICOLO ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Verbale di Sopralluogo del 25/07/2024 successivi;
- 3) Documentazione Catastale;
- 4) Verifica Ispezioni Ipotecarie;
- 5) Documentazione Urbanistica PRG;
- 6) Piante dello Stato Attuale;
- 7) Spese Condominiali

LOTTO 18

Posto auto situato nel Comune di Jesi foglio 69 part 1059 Sub 190 di JESI Viale della Vittoria (AN).

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

L'isolato nel quale è inserito il fabbricato è a destinazione mista essendo nel pieno centro della città di Jesi, ricco di tutte le attività commerciali e degli uffici pubblici e privati e di ogni tipo di servizio. Viale della Vittoria rappresenta sicuramente la via principale del centro urbano e lambisce il centro antico e le mura urbane, la via Mura Occidentali e la via Sauro sono esattamente alle spalle del complesso edilizio in oggetto. La centralissima e prestigiosa piazza della Repubblica con il teatro Pergolesi, Palazzo della Signoria e Palazzo Pianetti distano poche centinaia di metri, come Piazza Federico II e la chiesa Cattedrale di San Settimio solo per citare alcuni dei monumenti più noti nei pressi del bene, gli uffici, le scuole e i negozi del centrale corso Matteotti sono nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi. Sul viale della Vittoria si aprono tutte le vetrine dei negozi e delle attività, mentre nel percorso centrale posto al livello della via Mercantini (quota +3.90) si ha l'accesso alle ulteriori attività commerciali e terziarie, oltre all'ingresso alle abitazioni dei piani superiori attraverso i 4 corpi scala.

La costruzione risale al 2003/2004, è di tipo a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in laterocemento, tamponatura in paramento murario con finitura in faccia a vista e parti intonacate di colore rosso pompeiano e grigio antracite. Il progetto è stato elaborato da un gruppo di progettazione costituito da noti architetti e ingegneri locali coordinato dal Prof. Francesco Cellini della Facoltà di Architettura dell'Università di Roma la Sapienza. L'edificio è ben collegato al centro storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che conduce al corso principale attraverso l'edificio ottocentesco del mercato coperto cittadino.

I beni oggetto della perizia, parcheggi privati dei negozi, uffici, laboratori e delle abitazioni, oltre al numero di parcheggi pubblici sono collocati al piano terra (0.00) e ai piani seminterrati ed interrati S1 (-2.80) ed S2 (-5.60).

Lo stato manutentivo del complesso mostra al momento le facciate esposte agli agenti atmosferici con fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Posto auto:

il posto auto (sub 190) piano interrato S2 corsia D (quota -5.60) comodamente raggiungibile dall'ingresso dei parcheggi del complesso immobiliare da Viale della Vittoria, attraverso le rampe e scale del parcheggio e condominiali (sub 2 e 7), la corsia di manovra è ampia e permette un comodo accesso

Le dimensioni sono di circa 12 mq. ed è posizionato con il setto strutturale in calcestruzzo a destra, delimitato dalla parete contro terra sul fondo e dall'altro lato dalla corsia di manovra. La pavimentazione è in cemento liscio comune in molte autorimesse e garage. L'aerazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita dalle aperture posizionate sul solaio coincidenti con le griglie metalliche poste a valle lungo i marciapiedi di viale della Vittoria e a monte sulla pavimentazione di via Mercantini. Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinaria, tuttavia si evidenzia che in occasione delle piogge più consistenti l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul soffitto dell'autorimessa non defluisce agevolmente e velocemente tanto da accumularsi. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana infatti presenta alcuni problemi nella progettazione e/o nel dimensionamento non avendo valutato compiutamente gli afflussi meteorologici che interessano i piani interrati: in occasione infatti di eventi piovosi consistenti, nei piani si accumula l'acqua che fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti. Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il bene ha come dotazioni comuni le aree di manovra, le rampe. (sub 2 e 7), le pompe e le vasche antincendio, oltre alle scale dal PT al P1° ed il locale tecnico, salvo quanto meglio indicato nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto

I millesimi in proprietà sono pari a: per il sub. 190 a 0.325

Importo annuo per le spese condominiali in capo al proprietario e al conduttore (**vedi Allegato 8 tab.1**)

Importo spese straordinarie: dalla comunicazione dell'Amministratore di condominio non risultano spese straordinarie in capo ai beni in oggetto

DESCRIZIONE CATASTALE

Posto auto:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 190, viale della Vittoria, piano interrato S2, Categoria C/6, classe 2, consistenza 12mq, superficie catastale totale 13mq, rendita € 18,59;

Non vi sono alcune anomalie riscontrate durante il sopralluogo del 25/07/2024 e successivi, rispetto a quanto dichiarato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato in data 25/07/2024 e successivi è stato possibile constatare che il posto auto è libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del territorio sui beni sopra descritti ed oggetto della presente perizia non risultano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni successive ai certificati prodotti dal creditore procedente.

Immobile: Comune di JESI (AN) catasto Fabbricati

Foglio 69 – Particella 1059 - Subalterno 190 – posto auto

1. Trascrizione del 02/04/2024 - RP 4889 RG 6764

Pubblico ufficiale – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona Repertorio 1166 del 15/03/2024

atto esec

A favore

contro di

Nota disponibile in formato elettronico

Dalle ispezioni successive effettuate in data 04/07/2023 non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie né trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati.

A tale avviso si comunica che non resterà nessun vincolo a carico del soggetto acquirente. Non vi sono inoltre Iscrizioni, che rimarranno in essere al momento della vendita del bene e nessuna gravante sul compendio pignorato.

L'edificio in cui si trova il bene in oggetto è inserito nella Variante al PRG di Jesi Delibera della G.C. n.50 del 25/02/2025. N.T.A. Zone Territoriali Omogenee Art. 33 – Città recente TE3 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018) "le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione".

Sulle aree TE3 allo scadere dei termini di validità dei piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti

Per le verifiche urbanistiche - edilizie si veda quanto esposto al punto "Regolarità urbanistica" della presente relazione; mentre per quanto riguarda le verifiche catastali si faccia riferimento al punto relativo alla "Descrizione catastale" della stessa.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La unità immobiliari sono site nel Comune di Jesi in Via Mercantini 8 bis, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Sezione JESI

Foglio 69 part. 1059 sub. 190, viale della Vittoria, piano S2, Categoria C6

La suddetta unità immobiliare è pervenuta nel ventennio al debitore esecutato con le seguenti provenienze e formalità:

A tutto il giorno 15 04 2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria: in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso alla data del 15 aprile 2024 si rilevano le provenienze e formalità:

L'immobile in Jesi fg.69 part. [redacted] è stato alienato giusto atto di compravendita del 21/11/2022 numero di repertorio 206474/33805 Notaio Bortoluzzi Vittorio sede Ancona trascritto nn [redacted] del 24/11/2022 a favore di [redacted] Chiaravalle (An).

[redacted] Falconara Marittima (An)

[redacted] Monte San Vito (An) codice

tutto ciò premesso:

Alla [redacted] gli immobili sono pervenuti giusto atto di scissione del 12/09/2012 numero di repertorio 66732/16080 Notaio Pane Marcello sede Jesi trascritto n 18124/12554 del 10/10/2012 da potere di [redacted] e

successiva nota in rettifica trascritta nn 14265/9610 del 06/09/2013.

Nel quadro D si precisa: la presente viene presentata in rettifica della trascrizione del 10 ottobre 2012 n. 12554 del registro particolare, per errata denominazione nella nota di trascrizione della Società beneficiaria, indicata come [redacted]

*Alla [redacted] l'area era pervenuta: in parte giusta atto di compravendita del 30/05/2001

REGOLARITA' URBANISTICA

Per verificare la regolarità urbanistica dei beni sono stati ricercati i documenti relativi all'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di JESI con richiesta di accesso agli atti amministrativi, previo alcune telefonate informative ed incontri con i responsabili e con i tecnici dell'ufficio edilizia privata e successivi accertamenti tra il CTU ed i tecnici del Comune.

Dalla verifica effettuata sull'immobile oggetto della procedura esecutiva (richiesta di accesso agli atti prot. N°1434-090125) risulta che: il complesso polifunzionale è stato edificato con i seguenti titoli edilizi

C.E n.2003013/00 del 26 02 2003

DIA n 2003025/43 del 18 04 2003

DIA n 2006P1230 del 25 11 2006

PC n 2007P0435 del 10 05 2007

PC n 2007P0923 del 19 10 2207

DIA n 2007P0924 del 20 10 2007

DIA n 2007P1041 del 23 11 2007

DIA n 2008A0030 del 18 03 2008

DIA n 2008P0290 del 04 03 2008

L'autorimessa ai piani interrati ha conseguito l'AGIBILITA' n.2008A0030 del 18/03/2008

I parcheggi da cedere al Comune di Jesi sono stati individuati nella Convenzione Urbanistica del 21/12/2002 stipulata a seguito dell'approvazione con delibera del Consiglio Comunale n.281 del 17/12/2001 dello schema di convenzione urbanistica e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi inerenti al Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con atto della Giunta Comunale n.1133 del 11/12/1998.

Con la DIA n.2003025/43 del 18/04/2003 è stata approvata una variante consistente nell'ampliamento del PS2 al fine di ricavare ulteriori posti auto pertinenziali alla parte abitativa (L 122/89) e alle attività commerciali (L.26/99) in aggiunta alle superfici a parcheggi già computate, fermo restando la posizione dei posti auto di proprietà comunale. In seguito con Permesso di Costruire n.2007P0435 del 10/05/2007 è stata proposta una variante distributiva della destinazione dei posti auto Comunali ai piani interrati che tuttavia non ha avuto seguito. Infatti tra le prescrizioni dello stesso Permesso viene riportato che "la dislocazione dei parcheggi pubblici dovrà rispettare quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica Rep.288142 del 21/12/2002".

L'accatastamento degli immobili risulta in data 02 08 2007 a firma della Geom. Carletti Michela, iscritta all'Albo dei Geometri del Comune di Ancona n. 1714.

A seguito del sopralluogo sui beni oggetto delle operazioni peritali non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo accatastamento presentato il 02 08 2007

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare destinata a posto auto non rientra tra quelle che necessitano dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del D.Lgs n.192/05 e successivo D.Lgs. n. 311/06.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La stima della unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto in primo luogo dello stato di fatto, e quindi di tutti gli elementi favorevoli e sfavorevoli alla commerciabilità dei beni.

Viene eseguita la stima del più probabile valore commerciale, avente come parametro il metro quadrato, tenendo in considerazione i seguenti fattori:

- a) la superficie commerciale dell'unità immobiliare, come di seguito dettagliata;
- b) i prezzi di compravendita attualmente praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili nella stessa zona.

La superficie commerciale viene considerata al netto dei muri perimetrali per l'intero

Consistenza degli immobili: superfici commerciali ragguagliate

Posto auto foglio 69 part. 1059 sub 190 – sup. commerciale mq 12,00

Valore di Mercato dell'Unità Immobiliare

Prima di procedere al calcolo dei valori commerciali del bene, si sono assunte informazioni sui prezzi di mercato praticati ad Jesi, nell'area in cui è situato l'immobile e si è effettuata l'analisi dei valori commerciali indicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona), nonché una ricerca sugli atti di compravendita stipulati dagli studi notarili riguardanti beni siti nella zona in oggetto e sulle vendite delle agenzie immobiliari che operano nell'ambito di Jesi.

Da tale ricerca è emerso che il mercato immobiliare di Jesi, negli ultimi anni si è stabilizzato data la situazione economica generale in atto che ha inciso sulla domanda, i posti auto rimangono tuttavia una dotazione rara nei centri cittadini e in questo caso quasi centro storico di Jesi, per cui si riscontra un interesse nelle compravendite.

Il bene, vista la posizione centralissima, la vicinanza ai principali uffici pubblici, e studi privati della città, risulta di interesse commerciale, è posto in un quartiere residenziale ben servito dai mezzi pubblici e dalle strade a margine del centro storico.

Il posto auto si trova in una posizione ben servita e strategica in quanto parte del complesso polifunzionale edificato su il Viale della Vittoria che rappresenta una delle vie più importanti e note della città, e di via Mercantini posta al margine del centro storico di addizione rinascimentale di Jesi. Il parcheggio Mercantini è ben collegato al centro storico con l'ascensore pubblico della stessa via. Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione, delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene prudente assumere per la valutazione i valori al mq indicati per le varie destinazioni d'uso con stato conservativo normale per la zona di Jesi, in cui è inserito l'immobile oggetto della perizia, dall'O.M.I. che, con riferimento al 2° semestre 2024 per questa tipologia di immobili, riporta i seguenti parametri:

- posto auto: da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di € 720,00/mq di superficie per i box auto

Relativamente alle valutazioni del caso in esame, considerate le caratteristiche generali del mercato e segnatamente della tipologia dell'immobile in oggetto si ritiene equo ed equilibrato adottare la media dei valori descritti, tenendo conto anche del fatto che la unità è situata in un edificio polifunzionale in una posizione centralissima.

Ci si è attenuti ad un valore di mercato in linea con quello degli altri immobili dell'area, risalenti alla stessa epoca di costruzione e/o ristrutturazione, tenendo conto delle dimensioni dell'unità immobiliare, e soprattutto del fatto che nel quartiere la dotazione di immobili con posto auto è ridotta.

A queste considerazioni seguono delle valutazioni a detrimento del valore dovute:

- al fatto che ai piani interrati si verificano degli allagamenti dovuti al mal funzionamento della raccolta delle acque piovane.
- al fatto che dall'anno di costruzione 2003 il fabbricato non ha subito delle opere di ristrutturazione e miglioramento nella manutenzione delle facciate che esposte agli agenti atmosferici, presentano fenomeni di distacco dell'intonaco alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Tutto ciò considerato si ritiene equilibrato applicare al valore medio/mq. OMI una riduzione del 3% della tipologia presa in riferimento per i posti auto per i problemi legati al deflusso delle acque piovane, riferito ad una superficie ragguagliata dei beni in oggetto considerati anche i necessari interventi di manutenzione straordinaria, la crisi in atto, la tipologia:

- Posto auto €/mq 600,00

Valutazioni:

Posto auto al piano al piano S2_foglio 69 part. 1059 sub 190

Mq 12,00 x 620,00€/mq € 7.200,00

Valore commerciale totale bene **€ 7.200,00**

**Valore commerciale arrotondato totale
dell'immobile Lotto 18 in oggetto**

€ 7.200.00

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, del contesto immobiliare in cui è collocato e della consistenza, si ritengono congrui i valori sopra determinati.

Per quanto sopra esposto si ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, restando comunque a disposizione per qualsiasi ed eventuale chiarimento in merito.

Con ossequi.

Senigallia, 09/06/2025

C.T.U.

Arch. Michele Gasparetti

ELENCO FASCICOLO ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Verbale di Sopralluogo del 25/07/2024 successivi;
- 3) Documentazione Catastale;
- 4) Verifica Ispezioni Ipotecarie;
- 5) Documentazione Urbanistica PRG;
- 6) Pianta dello Stato Attuale;
- 7) Spese Condominiali

LOTTO 19

Posto auto situato nel Comune di Jesi foglio 69 part 1059 Sub 191 di JESI Viale della Vittoria (AN).

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

L'isolato nel quale è inserito il fabbricato è a destinazione mista essendo nel pieno centro della città di Jesi, ricco di tutte le attività commerciali e degli uffici pubblici e privati e di ogni tipo di servizio. Viale della Vittoria rappresenta sicuramente la via principale del centro urbano e lambisce il centro antico e le mura urbane, la via Mura Occidentali e la via Sauro sono esattamente alle spalle del complesso edilizio in oggetto. La centralissima e prestigiosa piazza della Repubblica con il teatro Pergolesi, Palazzo della Signoria e Palazzo Pianetti distano poche centinaia di metri, come Piazza Federico II e la chiesa Cattedrale di San Settimio solo per citare alcuni dei monumenti più noti nei pressi del bene, gli uffici, le scuole e i negozi del centrale corso Matteotti sono nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi. Sul viale della Vittoria si aprono tutte le vetrine dei negozi e delle attività, mentre nel percorso centrale posto al livello della via Mercantini (quota +3.90) si ha l'accesso alle ulteriori attività commerciali e terziarie, oltre all'ingresso alle abitazioni dei piani superiori attraverso i 4 corpi scala.

La costruzione risale al 2003/2004, è di tipo a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in laterocemento, tamponatura in paramento murario con finitura in faccia a vista e parti intonacate di colore rosso pompeiano e grigio antracite. Il progetto è stato elaborato da un gruppo di progettazione costituito da noti architetti e ingegneri locali coordinato dal Prof. Francesco Cellini della Facoltà di Architettura dell'Università di Roma la Sapienza. L'edificio è ben collegato al centro storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che conduce al corso principale attraverso l'edificio ottocentesco del mercato coperto cittadino.

I beni oggetto della perizia, parcheggi privati dei negozi, uffici, laboratori e delle abitazioni, oltre al numero di parcheggi pubblici sono collocati al piano terra (0.00) e ai piani seminterrati ed interrati S1 (-2.80) ed S2 (-5.60).

Lo stato manutentivo del complesso mostra al momento le facciate esposte agli agenti atmosferici con fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Posto auto:

il posto auto (sub 191) piano interrato S2 corsia D (quota -5.60) comodamente raggiungibile dall'ingresso dei parcheggi del complesso immobiliare da Viale della Vittoria, attraverso le rampe e scale del parcheggio e condominiali (sub 2 e 7), la corsia di manovra è ampia e permette un comodo accesso

Le dimensioni sono di circa 16 mq. ed è posizionato con il setto strutturale in calcestruzzo a sinistra, delimitato dalla parete contro terra sul fondo e dall'altro lato dalla corsia di manovra. La pavimentazione è in cemento liscio comune in molte autorimesse e garage. L'aerazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita dalle aperture posizionate sul solaio coincidenti con le griglie metalliche poste a valle lungo i marciapiedi di viale della Vittoria e a monte sulla pavimentazione di via Mercantini. Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinaria, tuttavia si evidenzia che in occasione delle piogge più consistenti l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul soffitto dell'autorimessa non defluisce agevolmente e velocemente tanto da accumularsi. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana infatti presenta alcuni problemi nella progettazione e/o nel dimensionamento non avendo valutato compiutamente gli afflussi meteorologici che interessano i piani interrati: in occasione infatti di eventi piovosi consistenti, nei piani si accumula l'acqua che fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti. Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il bene ha come dotazioni comuni le aree di manovra, le rampe. (sub 2 e 7), le pompe e le vasche antincendio, oltre alle scale dal PT al P1° ed il locale tecnico, salvo quanto meglio indicato nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto

I millesimi in proprietà sono pari a: per il sub. 191 a 0.424

Importo annuo per le spese condominiali in capo al proprietario e al conduttore (**vedi Allegato 8 tab.1**)

Importo spese straordinarie: dalla comunicazione dell'Amministratore di condominio non risultano spese straordinarie in capo ai beni in oggetto

DESCRIZIONE CATASTALE

Posto auto:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 191, viale della Vittoria, piano interrato S2, Categoria C/6, classe 2, consistenza 16mq, superficie catastale totale 17mq, rendita € 24,79;

Non vi sono alcune anomalie riscontrate durante il sopralluogo del 25/07/2024 e successivi, rispetto a quanto dichiarato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato in data 25/07/2024 e successivi è stato possibile constatare che il posto auto è libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del territorio sui beni sopra descritti ed oggetto della presente perizia non risultano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni successive ai certificati prodotti dal creditore procedente.

Immobile: Comune di JESI (AN) catasto Fabbricati

Foglio 69 – Particella 1059 - Subalterno 191 – posto auto

1. Trascrizione del 02/04/2024 - RP 4889 RG 6764

Pubblico ufficiale – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona Repertorio 1166 del 15/03/2024

atto esec

A favore

contro di

Nota disponibile in formato elettronico

Dalle ispezioni successive effettuate in data 04/07/2023 non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie né trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati.

A tale avviso si comunica che non resterà nessun vincolo a carico del soggetto acquirente. Non vi sono inoltre Iscrizioni, che rimarranno in essere al momento della vendita del bene e nessuna gravante sul compendio pignorato.

L'edificio in cui si trova il bene in oggetto è inserito nella Variante al PRG di Jesi Delibera della G.C. n.50 del 25/02/2025. N.T.A. Zone Territoriali Omogenee Art. 33 – Città recente TE3 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018) "le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione".

Sulle aree TE3 allo scadere dei termini di validità dei piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti

Per le verifiche urbanistiche - edilizie si veda quanto esposto al punto "Regolarità urbanistica" della presente relazione; mentre per quanto riguarda le verifiche catastali si faccia riferimento al punto relativo alla "Descrizione catastale" della stessa.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La unità immobiliari sono site nel Comune di Jesi in Via Mercantini 8 bis, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Sezione JESI

Foglio 69 part. 1059 sub. 191, viale della Vittoria, piano S2, Categoria C6

La suddetta unità immobiliare è pervenuta nel ventennio al debitore esecutato con le seguenti provenienze e formalità:

A tutto il giorno 15 04 2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria: in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso alla data del 15 aprile 2024 si rilevano le provenienze e formalità:

L'immobile in Jesi fg.69 part. [redacted] è stato alienato giusto atto di compravendita del 21/11/2022 numero di repertorio 206474/33805 Notaio Bortoluzzi Vittorio sede Ancona trascritto nn [redacted] del 24/11/2022 a favore di [redacted] Chiaravalle (An).

[redacted] Falconara Marittima (An)

[redacted] Monte San Vito (An) codice

tutto ciò premesso:

Alla [redacted] gli immobili sono pervenuti giusto atto di scissione del 12/09/2012 numero di repertorio 66732/16080 Notaio Pane Marcello sede Jesi trascritto n 18124/12554 del 10/10/2012 da potere di [redacted] e

successiva nota in rettifica trascritta nn 14265/9610 del 06/09/2013.

Nel quadro D si precisa: la presente viene presentata in rettifica della trascrizione del 10 ottobre 2012 n. 12554 del registro particolare, per errata denominazione nella nota di trascrizione della Società beneficiaria, indicata come [redacted]

*Alla [redacted] l'area era pervenuta: in parte giusta atto di compravendita del 30/05/2001

REGOLARITA' URBANISTICA

Per verificare la regolarità urbanistica dei beni sono stati ricercati i documenti relativi all'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di JESI con richiesta di accesso agli atti amministrativi, previo alcune telefonate informative ed incontri con i responsabili e con i tecnici dell'ufficio edilizia privata e successivi accertamenti tra il CTU ed i tecnici del Comune.

Dalla verifica effettuata sull'immobile oggetto della procedura esecutiva (richiesta di accesso agli atti prot. N°1434-090125) risulta che: il complesso polifunzionale è stato edificato con i seguenti titoli edilizi

C.E n.2003013/00 del 26 02 2003

DIA n 2003025/43 del 18 04 2003

DIA n 2006P1230 del 25 11 2006

PC n 2007P0435 del 10 05 2007

PC n 2007P0923 del 19 10 2207

DIA n 2007P0924 del 20 10 2007

DIA n 2007P1041 del 23 11 2007

DIA n 2008A0030 del 18 03 2008

DIA n 2008P0290 del 04 03 2008

L'autorimessa ai piani interrati ha conseguito l'AGIBILITA' n.2008A0030 del 18/03/2008

I parcheggi da cedere al Comune di Jesi sono stati individuati nella Convenzione Urbanistica del 21/12/2002 stipulata a seguito dell'approvazione con delibera del Consiglio Comunale n.281 del 17/12/2001 dello schema di convenzione urbanistica e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi inerenti al Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con atto della Giunta Comunale n.1133 del 11/12/1998.

Con la DIA n.2003025/43 del 18/04/2003 è stata approvata una variante consistente nell'ampliamento del PS2 al fine di ricavare ulteriori posti auto pertinenziali alla parte abitativa (L 122/89) e alle attività commerciali (L.26/99) in aggiunta alle superfici a parcheggi già computate, fermo restando la posizione dei posti auto di proprietà comunale. In seguito con Permesso di Costruire n.2007P0435 del 10/05/2007 è stata proposta una variante distributiva della destinazione dei posti auto Comunali ai piani interrati che tuttavia non ha avuto seguito. Infatti tra le prescrizioni dello stesso Permesso viene riportato che "la dislocazione dei parcheggi pubblici dovrà rispettare quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica Rep.288142 del 21/12/2002".

L'accatastamento degli immobili risulta in data 02 08 2007 a firma della Geom. Carletti Michela, iscritta all'Albo dei Geometri del Comune di Ancona n. 1714.

A seguito del sopralluogo sui beni oggetto delle operazioni peritali non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo accatastamento presentato il 02 08 2007

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare destinata a posto auto non rientra tra quelle che necessitano dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del D.Lgs n.192/05 e successivo D.Lgs. n. 311/06.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La stima della unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto in primo luogo dello stato di fatto, e quindi di tutti gli elementi favorevoli e sfavorevoli alla commerciabilità dei beni.

Viene eseguita la stima del più probabile valore commerciale, avente come parametro il metro quadrato, tenendo in considerazione i seguenti fattori:

- a) la superficie commerciale dell'unità immobiliare, come di seguito dettagliata;
- b) i prezzi di compravendita attualmente praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili nella stessa zona.

La superficie commerciale viene considerata al netto dei muri perimetrali per l'intero

Consistenza degli immobili: superfici commerciali ragguagliate

Posto auto foglio 69 part. 1059 sub 191 – sup. commerciale mq 16,00

Valore di Mercato dell'Unità Immobiliare

Prima di procedere al calcolo dei valori commerciali del bene, si sono assunte informazioni sui prezzi di mercato praticati ad Jesi, nell'area in cui è situato l'immobile e si è effettuata l'analisi dei valori commerciali indicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona), nonché una ricerca sugli atti di compravendita stipulati dagli studi notarili riguardanti beni siti nella zona in oggetto e sulle vendite delle agenzie immobiliari che operano nell'ambito di Jesi.

Da tale ricerca è emerso che il mercato immobiliare di Jesi, negli ultimi anni si è stabilizzato data la situazione economica generale in atto che ha inciso sulla domanda, i posti auto rimangono tuttavia una dotazione rara nei centri cittadini e in questo caso quasi centro storico di Jesi, per cui si riscontra un interesse nelle compravendite.

Il bene, vista la posizione centralissima, la vicinanza ai principali uffici pubblici, e studi privati della città, risulta di interesse commerciale, è posto in un quartiere residenziale ben servito dai mezzi pubblici e dalle strade a margine del centro storico.

Il posto auto si trova in una posizione ben servita e strategica in quanto parte del complesso polifunzionale edificato su il Viale della Vittoria che rappresenta una delle vie più importanti e note della città, e di via Mercantini posta al margine del centro storico di addizione rinascimentale di Jesi. Il parcheggio Mercantini è ben collegato al centro storico con l'ascensore pubblico della stessa via. Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione, delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene prudente assumere per la valutazione i valori al mq indicati per le varie destinazioni d'uso con stato conservativo normale per la zona di Jesi, in cui è inserito l'immobile oggetto della perizia, dall'O.M.I. che, con riferimento al 2° semestre 2024 per questa tipologia di immobili, riporta i seguenti parametri:

- posto auto: da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di € 720,00/mq di superficie per i box auto

Relativamente alle valutazioni del caso in esame, considerate le caratteristiche generali del mercato e segnatamente della tipologia dell'immobile in oggetto si ritiene equo ed equilibrato adottare la media dei valori descritti, tenendo conto anche del fatto che la unità è situata in un edificio polifunzionale in una posizione centralissima.

Ci si è attenuti ad un valore di mercato in linea con quello degli altri immobili dell'area, risalenti alla stessa epoca di costruzione e/o ristrutturazione, tenendo conto delle dimensioni dell'unità immobiliare, e soprattutto del fatto che nel quartiere la dotazione di immobili con posto auto è ridotta.

A queste considerazioni seguono delle valutazioni a detrimento del valore dovute:

- al fatto che ai piani interrati si verificano degli allagamenti dovuti al mal funzionamento della raccolta delle acque piovane.
- al fatto che dall'anno di costruzione 2003 il fabbricato non ha subito delle opere di ristrutturazione e miglioramento nella manutenzione delle facciate che esposte agli agenti atmosferici, presentano fenomeni di distacco dell'intonaco alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Tutto ciò considerato si ritiene equilibrato applicare al valore medio/mq. OMI una riduzione del 3% della tipologia presa in riferimento per i posti auto per i problemi legati al deflusso delle acque piovane, riferito ad una superficie ragguagliata dei beni in oggetto considerati anche i necessari interventi di manutenzione straordinaria, la crisi in atto, la tipologia:

- Posto auto €/mq 600,00

Valutazioni:

Posto auto al piano al piano S2_foglio 69 part. 1059 sub 191

Mq 16,00 x 600,00€/mq € 9.600,00

:

Valore commerciale totale bene € 9.600,00

**Valore commerciale arrotondato totale
dell'immobile Lotto 19 in oggetto**

€ 9.600,00

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, del contesto immobiliare in cui è collocato e della consistenza, si ritengono congrui i valori sopra determinati.

Per quanto sopra esposto si ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, restando comunque a disposizione per qualsiasi ed eventuale chiarimento in merito.

Con ossequi.

Senigallia, 09/06/2025

C.T.U.

Arch. Michele Gasparetti

ELENCO FASCICOLO ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Verbale di Sopralluogo del 25/07/2024 successivi;
- 3) Documentazione Catastale;
- 4) Verifica Ispezioni Ipotecarie;
- 5) Documentazione Urbanistica PRG;
- 6) Piante dello Stato Attuale;
- 7) Spese Condominiali

LOTTO 20

Posto auto situato nel Comune di Jesi foglio 69 part 1059 Sub 192 di JESI Viale della Vittoria (AN).

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

L'isolato nel quale è inserito il fabbricato è a destinazione mista essendo nel pieno centro della città di Jesi, ricco di tutte le attività commerciali e degli uffici pubblici e privati e di ogni tipo di servizio. Viale della Vittoria rappresenta sicuramente la via principale del centro urbano e lambisce il centro antico e le mura urbane, la via Mura Occidentali e la via Sauro sono esattamente alle spalle del complesso edilizio in oggetto. La centralissima e prestigiosa piazza della Repubblica con il teatro Pergolesi, Palazzo della Signoria e Palazzo Pianetti distano poche centinaia di metri, come Piazza Federico II e la chiesa Cattedrale di San Settimio solo per citare alcuni dei monumenti più noti nei pressi del bene, gli uffici, le scuole e i negozi del centrale corso Matteotti sono nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi. Sul viale della Vittoria si aprono tutte le vetrine dei negozi e delle attività, mentre nel percorso centrale posto al livello della via Mercantini (quota +3.90) si ha l'accesso alle ulteriori attività commerciali e terziarie, oltre all'ingresso alle abitazioni dei piani superiori attraverso i 4 corpi scala.

La costruzione risale al 2003/2004, è di tipo a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in laterocemento, tamponatura in paramento murario con finitura in faccia a vista e parti intonacate di colore rosso pompeiano e grigio antracite. Il progetto è stato elaborato da un gruppo di progettazione costituito da noti architetti e ingegneri locali coordinato dal Prof. Francesco Cellini della Facoltà di Architettura dell'Università di Roma la Sapienza. L'edificio è ben collegato al centro storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che conduce al corso principale attraverso l'edificio ottocentesco del mercato coperto cittadino.

I beni oggetto della perizia, parcheggi privati dei negozi, uffici, laboratori e delle abitazioni, oltre al numero di parcheggi pubblici sono collocati al piano terra (0.00) e ai piani seminterrati ed interrati S1 (-2.80) ed S2 (-5.60).

Lo stato manutentivo del complesso mostra al momento le facciate esposte agli agenti atmosferici con fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Posto auto:

il posto auto (sub 192) piano interrato S2 corsia D (quota -5.60) comodamente raggiungibile dall'ingresso dei parcheggi del complesso immobiliare da Viale della Vittoria, attraverso le rampe e scale del parcheggio e condominiali (sub 2 e 7), la corsia di manovra è ampia e permette un comodo accesso

Le dimensioni sono di circa 16 mq. ed è posizionato al centro del vano, distaccato dalle pareti strutturali in calcestruzzo, da un lato delimitato dalla parete contro terra e dell'altro dalla corsia di manovra. La pavimentazione è in cemento liscio comune in molte autorimesse e garage. L'areazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita dalle aperture posizionate sul solaio coincidenti con le griglie metalliche poste a valle lungo i marciapiedi di viale della Vittoria e a monte sulla pavimentazione di via Mercantini. Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinaria, tuttavia si evidenzia che in occasione delle piogge più consistenti l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul soffitto dell'autorimessa non defluisce agevolmente e velocemente tanto da accumularsi. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana infatti presenta alcuni problemi nella progettazione e/o nel dimensionamento non avendo valutato compiutamente gli afflussi meteorologici che interessano i piani interrati: in occasione infatti di eventi piovosi consistenti, nei piani si accumula l'acqua che fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti. Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il bene ha come dotazioni comuni le aree di manovra, le rampe. (sub 2 e 7), le pompe e le vasche antincendio, oltre alle scale dal PT al P1° ed il locale tecnico, salvo quanto meglio indicato nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto

I millesimi in proprietà sono pari a: per il sub. 192 a 0.420

Importo annuo per le spese condominiali in capo al proprietario e al conduttore (**vedi Allegato 8 tab.1**)

Importo spese straordinarie: dalla comunicazione dell'Amministratore di condominio non risultano spese straordinarie in capo ai beni in oggetto

DESCRIZIONE CATASTALE

Posto auto:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 192, viale della Vittoria, piano interrato S2, Categoria C/6, classe 2, consistenza 16mq, superficie catastale totale 16mq, rendita € 24,79;

Non vi sono alcune anomalie riscontrate durante il sopralluogo del 25/07/2024 e successivi, rispetto a quanto dichiarato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato in data 25/07/2024 e successivi è stato possibile constatare che il posto auto è libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del territorio sui beni sopra descritti ed oggetto della presente perizia non risultano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni successive ai certificati prodotti dal creditore procedente.

Immobile: Comune di JESI (AN) catasto Fabbricati

Foglio 69 – Particella 1059 - Subalterno 192 – posto auto

1. Trascrizione del 02/04/2024 - RP 4889 RG 6764

Pubblico ufficiale – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona Repertorio 1166 del 15/03/2024

atto esec

A favore

contro di

Nota disponibile in formato elettronico

Dalle ispezioni successive effettuate in data 04/07/2023 non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie né trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati.

A tale avviso si comunica che non resterà nessun vincolo a carico del soggetto acquirente. Non vi sono inoltre Iscrizioni, che rimarranno in essere al momento della vendita del bene e nessuna gravante sul compendio pignorato.

L'edificio in cui si trova il bene in oggetto è inserito nella Variante al PRG di Jesi Delibera della G.C. n.50 del 25/02/2025. N.T.A. Zone Territoriali Omogenee Art. 33 – Città recente TE3 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018) "le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione".

Sulle aree TE3 allo scadere dei termini di validità dei piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti

Per le verifiche urbanistiche - edilizie si veda quanto esposto al punto "Regolarità urbanistica" della presente relazione; mentre per quanto riguarda le verifiche catastali si faccia riferimento al punto relativo alla "Descrizione catastale" della stessa.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La unità immobiliari sono site nel Comune di Jesi in Via Mercantini 8 bis, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Sezione JESI

Foglio 69 part. 1059 sub. 192, viale della Vittoria, piano S2, Categoria C6

La suddetta unità immobiliare è pervenuta nel ventennio al debitore esecutato con le seguenti provenienze e formalità:

A tutto il giorno 15 04 2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria: in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso alla data del 15 aprile 2024 si rilevano le provenienze e formalità:

L'immobile in Jesi fg.69 part. [redacted] è stato alienato giusto atto di compravendita del 21/11/2022 numero di repertorio 206474/33805 Notaio Bortoluzzi Vittorio sede Ancona trascritto nn [redacted] del 24/11/2022 a favore di [redacted]

[redacted] Falconara Marittima (An)

[redacted] Monte San Vito (An) codice

tutto ciò premesso:

Alla [redacted] gli immobili sono pervenuti giusto atto di scissione del 12/09/2012 numero di repertorio 66732/16080 Notaio Pane Marcello sede Jesi trascritto n 18124/12554 del 10/10/2012 da potere di [redacted] e

successiva nota in rettifica trascritta nn 14265/9610 del 06/09/2013.

Nel quadro D si precisa: la presente viene presentata in rettifica della trascrizione del 10 ottobre 2012 n. 12554 del registro particolare, per errata denominazione nella nota di trascrizione della Società beneficiaria, indicata come [redacted]

*Alla [redacted] l'area era pervenuta: in parte giusta atto di compravendita del 30/05/2001

REGOLARITA' URBANISTICA

Per verificare la regolarità urbanistica dei beni sono stati ricercati i documenti relativi all'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di JESI con richiesta di accesso agli atti amministrativi, previo alcune telefonate informative ed incontri con i responsabili e con i tecnici dell'ufficio edilizia privata e successivi accertamenti tra il CTU ed i tecnici del Comune.

Dalla verifica effettuata sull'immobile oggetto della procedura esecutiva (richiesta di accesso agli atti prot. N°1434-090125) risulta che: il complesso polifunzionale è stato edificato con i seguenti titoli edilizi

C.E n.2003013/00 del 26 02 2003

DIA n 2003025/43 del 18 04 2003

DIA n 2006P1230 del 25 11 2006

PC n 2007P0435 del 10 05 2007

PC n 2007P0923 del 19 10 2207

DIA n 2007P0924 del 20 10 2007

DIA n 2007P1041 del 23 11 2007

DIA n 2008A0030 del 18 03 2008

DIA n 2008P0290 del 04 03 2008

L'autorimessa ai piani interrati ha conseguito l'AGIBILITA' n.2008A0030 del 18/03/2008

I parcheggi da cedere al Comune di Jesi sono stati individuati nella Convenzione Urbanistica del 21/12/2002 stipulata a seguito dell'approvazione con delibera del Consiglio Comunale n.281 del 17/12/2001 dello schema di convenzione urbanistica e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi inerenti al Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con atto della Giunta Comunale n.1133 del 11/12/1998.

Con la DIA n.2003025/43 del 18/04/2003 è stata approvata una variante consistente nell'ampliamento del PS2 al fine di ricavare ulteriori posti auto pertinenziali alla parte abitativa (L 122/89) e alle attività commerciali (L.26/99) in aggiunta alle superfici a parcheggi già computate, fermo restando la posizione dei posti auto di proprietà comunale. In seguito con Permesso di Costruire n.2007P0435 del 10/05/2007 è stata proposta una variante distributiva della destinazione dei posti auto Comunali ai piani interrati che tuttavia non ha avuto seguito. Infatti tra le prescrizioni dello stesso Permesso viene riportato che "la dislocazione dei parcheggi pubblici dovrà rispettare quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica Rep.288142 del 21/12/2002".

L'accatastamento degli immobili risulta in data 02 08 2007 a firma della Geom. Carletti Michela, iscritta all'Albo dei Geometri del Comune di Ancona n. 1714.

A seguito del sopralluogo sui beni oggetto delle operazioni peritali non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo accatastamento presentato il 02 08 2007

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare destinata a posto auto non rientra tra quelle che necessitano dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del D.Lgs n.192/05 e successivo D.Lgs. n. 311/06.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La stima della unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto in primo luogo dello stato di fatto, e quindi di tutti gli elementi favorevoli e sfavorevoli alla commerciabilità dei beni.

Viene eseguita la stima del più probabile valore commerciale, avente come parametro il metro quadrato, tenendo in considerazione i seguenti fattori:

- a) la superficie commerciale dell'unità immobiliare, come di seguito dettagliata;
- b) i prezzi di compravendita attualmente praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili nella stessa zona.

La superficie commerciale viene considerata al netto dei muri perimetrali per l'intero

Consistenza degli immobili: superfici commerciali ragguagliate

Posto auto foglio 69 part. 1059 sub 192 – sup. commerciale mq 16,00

Valore di Mercato dell'Unità Immobiliare

Prima di procedere al calcolo dei valori commerciali del bene, si sono assunte informazioni sui prezzi di mercato praticati ad Jesi, nell'area in cui è situato l'immobile e si è effettuata l'analisi dei valori commerciali indicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona), nonché una ricerca sugli atti di compravendita stipulati dagli studi notarili riguardanti beni siti nella zona in oggetto e sulle vendite delle agenzie immobiliari che operano nell'ambito di Jesi.

Da tale ricerca è emerso che il mercato immobiliare di Jesi, negli ultimi anni si è stabilizzato data la situazione economica generale in atto che ha inciso sulla domanda, i posti auto rimangono tuttavia una dotazione rara nei centri cittadini e in questo caso quasi centro storico di Jesi, per cui si riscontra un interesse nelle compravendite.

Il bene, vista la posizione centralissima, la vicinanza ai principali uffici pubblici, e studi privati della città, risulta di interesse commerciale, è posto in un quartiere residenziale ben servito dai mezzi pubblici e dalle strade a margine del centro storico.

Il posto auto si trova in una posizione ben servita e strategica in quanto parte del complesso polifunzionale edificato su il Viale della Vittoria che rappresenta una delle vie più importanti e note della città, e di via Mercantini posta al margine del centro storico di addizione rinascimentale di Jesi. Il parcheggio Mercantini è ben collegato al centro storico con l'ascensore pubblico della stessa via. Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione, delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene prudente assumere per la valutazione i valori al mq indicati per le varie destinazioni d'uso con stato conservativo normale per la zona di Jesi, in cui è inserito l'immobile oggetto della perizia, dall'O.M.I. che, con riferimento al 2° semestre 2024 per questa tipologia di immobili, riporta i seguenti parametri:

- posto auto: da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di € 720,00/mq di superficie per i box auto

Relativamente alle valutazioni del caso in esame, considerate le caratteristiche generali del mercato e segnatamente della tipologia dell'immobile in oggetto si ritiene equo ed equilibrato adottare la media dei valori descritti, tenendo conto anche del fatto che la unità è situata in un edificio polifunzionale in una posizione centralissima.

Ci si è attenuti ad un valore di mercato in linea con quello degli altri immobili dell'area, risalenti alla stessa epoca di costruzione e/o ristrutturazione, tenendo conto delle dimensioni dell'unità immobiliare, e soprattutto del fatto che nel quartiere la dotazione di immobili con posto auto è ridotta.

A queste considerazioni seguono delle valutazioni a detrimento del valore dovute:

- al fatto che ai piani interrati si verificano degli allagamenti dovuti al mal funzionamento della raccolta delle acque piovane.
- al fatto che dall'anno di costruzione 2003 il fabbricato non ha subito delle opere di ristrutturazione e miglioramento nella manutenzione delle facciate che esposte agli agenti atmosferici, presentano fenomeni di distacco dell'intonaco alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Tutto ciò considerato si ritiene equilibrato applicare al valore medio/mq. OMI una riduzione del 3% della tipologia presa in riferimento per i posti auto per i problemi legati al deflusso delle acque piovane, riferito ad una superficie ragguagliata dei beni in oggetto considerati anche i necessari interventi di manutenzione straordinaria, la crisi in atto, la tipologia:

- Posto auto €/mq 600,00

Valutazioni:

Posto auto al piano al piano S2_foglio 69 part. 1059 sub 192

Mq 16,00 x 600,00€/mq €9.600,00

:

Valore commerciale totale bene €9.600,00

**Valore commerciale arrotondato totale
dell'immobile Lotto 20 in oggetto**

€ 9.600.00

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, del contesto immobiliare in cui è collocato e della consistenza, si ritengono congrui i valori sopra determinati.

Per quanto sopra esposto si ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, restando comunque a disposizione per qualsiasi ed eventuale chiarimento in merito.

Con ossequi.

Senigallia, 09/06/2025

C.T.U.

Arch. Michele Gasparetti

ELENCO FASCICOLO ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Verbale di Sopralluogo del 25/07/2024 successivi;
- 3) Documentazione Catastale;
- 4) Verifica Ispezioni Ipotecarie;
- 5) Documentazione Urbanistica PRG;
- 6) Piante dello Stato Attuale;
- 7) Spese Condominiali

LOTTO 21

Posto auto situato nel Comune di Jesi foglio 69 part 1059 Sub 193 di JESI Viale della Vittoria (AN).

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

L'isolato nel quale è inserito il fabbricato è a destinazione mista essendo nel pieno centro della città di Jesi, ricco di tutte le attività commerciali e degli uffici pubblici e privati e di ogni tipo di servizio. Viale della Vittoria rappresenta sicuramente la via principale del centro urbano e lambisce il centro antico e le mura urbane, la via Mura Occidentali e la via Sauro sono esattamente alle spalle del complesso edilizio in oggetto. La centralissima e prestigiosa piazza della Repubblica con il teatro Pergolesi, Palazzo della Signoria e Palazzo Pianetti distano poche centinaia di metri, come Piazza Federico II e la chiesa Cattedrale di San Settimio solo per citare alcuni dei monumenti più noti nei pressi del bene, gli uffici, le scuole e i negozi del centrale corso Matteotti sono nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi. Sul viale della Vittoria si aprono tutte le vetrine dei negozi e delle attività, mentre nel percorso centrale posto al livello della via Mercantini (quota +3.90) si ha l'accesso alle ulteriori attività commerciali e terziarie, oltre all'ingresso alle abitazioni dei piani superiori attraverso i 4 corpi scala.

La costruzione risale al 2003/2004, è di tipo a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in laterocemento, tamponatura in paramento murario con finitura in faccia a vista e parti intonacate di colore rosso pompeiano e grigio antracite. Il progetto è stato elaborato da un gruppo di progettazione costituito da noti architetti e ingegneri locali coordinato dal Prof. Francesco Cellini della Facoltà di Architettura dell'Università di Roma la Sapienza. L'edificio è ben collegato al centro storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che conduce al corso principale attraverso l'edificio ottocentesco del mercato coperto cittadino.

I beni oggetto della perizia, parcheggi privati dei negozi, uffici, laboratori e delle abitazioni, oltre al numero di parcheggi pubblici sono collocati al piano terra (0.00) e ai piani seminterrati ed interrati S1 (-2.80) ed S2 (-5.60).

Lo stato manutentivo del complesso mostra al momento le facciate esposte agli agenti atmosferici con fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Posto auto:

il posto auto (sub 193) piano interrato S2 corsia D (quota -5.60) comodamente raggiungibile dall'ingresso dei parcheggi del complesso immobiliare da Viale della Vittoria, attraverso le rampe e scale del parcheggio e condominiali (sub 2 e 7), la corsia di manovra è ampia e permette un comodo accesso

Le dimensioni sono di circa 14 mq. ed è posizionato con il setto strutturale in calcestruzzo a destra, delimitato dalla parete contro terra sul fondo e dall'altro lato dalla corsia di manovra. La pavimentazione è in cemento liscio comune in molte autorimesse e garage. L'aerazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita dalle aperture posizionate sul solaio coincidenti con le griglie metalliche poste a valle lungo i marciapiedi di viale della Vittoria e a monte sulla pavimentazione di via Mercantini. Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinaria, tuttavia si evidenzia che in occasione delle piogge più consistenti l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul soffitto dell'autorimessa non defluisce agevolmente e velocemente tanto da accumularsi. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana infatti presenta alcuni problemi nella progettazione e/o nel dimensionamento non avendo valutato compiutamente gli afflussi meteorologici che interessano i piani interrati: in occasione infatti di eventi piovosi consistenti, nei piani si accumula l'acqua che fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti. Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il bene ha come dotazioni comuni le aree di manovra, le rampe. (sub 2 e 7), le pompe e le vasche antincendio, oltre alle scale dal PT al P1° ed il locale tecnico, salvo quanto meglio indicato nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto

I millesimi in proprietà sono pari a: per il sub. 193 a 0.380

Importo annuo per le spese condominiali in capo al proprietario e al conduttore (**vedi Allegato 8 tab.1**)

Importo spese straordinarie: dalla comunicazione dell'Amministratore di condominio non risultano spese straordinarie in capo ai beni in oggetto

DESCRIZIONE CATASTALE

Posto auto:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 193, viale della Vittoria, piano interrato S2, Categoria C/6, classe 2, consistenza 14mq, superficie catastale totale 15mq, rendita € 21,69;

Non vi sono alcune anomalie riscontrate durante il sopralluogo del 25/07/2024 e successivi, rispetto a quanto dichiarato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato in data 25/07/2024 e successivi è stato possibile constatare che il posto auto è libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del territorio sui beni sopra descritti ed oggetto della presente perizia non risultano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni successive ai certificati prodotti dal creditore procedente.

Immobile: Comune di JESI (AN) catasto Fabbricati

Foglio 69 – Particella 1059 - Subalterno 193 – posto auto

1. Trascrizione del 02/04/2024 - RP 4889 RG 6764

Pubblico ufficiale – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona Repertorio 1166 del 15/03/2024

atto esec

A favore

contro di

Nota disponibile in formato elettronico

Dalle ispezioni successive effettuate in data 04/07/2023 non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie né trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati.

A tale avviso si comunica che non resterà nessun vincolo a carico del soggetto acquirente. Non vi sono inoltre Iscrizioni, che rimarranno in essere al momento della vendita del bene e nessuna gravante sul compendio pignorato.

L'edificio in cui si trova il bene in oggetto è inserito nella Variante al PRG di Jesi Delibera della G.C. n.50 del 25/02/2025. N.T.A. Zone Territoriali Omogenee Art. 33 – Città recente TE3 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018) "le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione".

Sulle aree TE3 allo scadere dei termini di validità dei piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti

Per le verifiche urbanistiche - edilizie si veda quanto esposto al punto "Regolarità urbanistica" della presente relazione; mentre per quanto riguarda le verifiche catastali si faccia riferimento al punto relativo alla "Descrizione catastale" della stessa.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La unità immobiliari sono site nel Comune di Jesi in Via Mercantini 8 bis, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Sezione JESI

Foglio 69 part. 1059 sub. 193, viale della Vittoria, piano S2, Categoria C6

La suddetta unità immobiliare è pervenuta nel ventennio al debitore esecutato con le seguenti provenienze e formalità:

A tutto il giorno 15 04 2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria: in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso alla data del 15 aprile 2024 si rilevano le provenienze e formalità:

L'immobile in Jesi fg.69 part. [redacted] è stato alienato giusto atto di compravendita del 21/11/2022 numero di repertorio 206474/33805 Notaio Bortoluzzi Vittorio sede Ancona trascritto n [redacted] del 24/11/2022 a favore di [redacted] a Chiaravalle (An).

[redacted] a Falconara Marittima (An)

[redacted] Monte San Vito (An) codice

[redacted]

tutto ciò premesso:

Alla [redacted] gli immobili sono pervenuti giusto atto di scissione del 12/09/2012 numero di repertorio 66732/16080 Notaio Pane Marcello sede Jesi trascritto n 18124/12554 del 10/10/2012 da potere di [redacted] e

successiva nota in rettifica trascritta nn 14265/9610 del 06/09/2013.

Nel quadro D si precisa: la presente viene presentata in rettifica della trascrizione del 10 ottobre 2012 n. 12554 del registro particolare, per errata denominazione nella nota di trascrizione della Società beneficiaria, indicata come [redacted]

*All [redacted] .l. l'area era pervenuta: in parte giusta atto di compravendita del 30/05/2001



REGOLARITA' URBANISTICA

Per verificare la regolarità urbanistica dei beni sono stati ricercati i documenti relativi all'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di JESI con richiesta di accesso agli atti amministrativi, previo alcune telefonate informative ed incontri con i responsabili e con i tecnici dell'ufficio edilizia privata e successivi accertamenti tra il CTU ed i tecnici del Comune.

Dalla verifica effettuata sull'immobile oggetto della procedura esecutiva (richiesta di accesso agli atti prot. N°1434-090125) risulta che: il complesso polifunzionale è stato edificato con i seguenti titoli edilizi
C.E n.2003013/00 del 26 02 2003
DIA n 2003025/43 del 18 04 2003
DIA n 2006P1230 del 25 11 2006
PC n 2007P0435 del 10 05 2007
PC n 2007P0923 del 19 10 2007
DIA n 2007P0924 del 20 10 2007
DIA n 2007P1041 del 23 11 2007
DIA n 2008A0030 del 18 03 2008
DIA n 2008P0290 del 04 03 2008

L'autorimessa ai piani interrati ha conseguito l'AGIBILITA' n.2008A0030 del 18/03/2008

I parcheggi da cedere al Comune di Jesi sono stati individuati nella Convenzione Urbanistica del 21/12/2002 stipulata a seguito dell'approvazione con delibera del Consiglio Comunale n.281 del 17/12/2001 dello schema di convenzione urbanistica e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi inerenti al Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con atto della Giunta Comunale n.1133 del 11/12/1998.

Con la DIA n.2003025/43 del 18/04/2003 è stata approvata una variante consistente nell'ampliamento del PS2 al fine di ricavare ulteriori posti auto pertinenziali alla parte abitativa (L 122/89) e alle attività commerciali (L.26/99) in aggiunta alle superfici a parcheggi già computate, fermo restando la posizione dei posti auto di proprietà comunale. In seguito con Permesso di Costruire n.2007P0435 del 10/05/2007 è stata proposta una variante distributiva della destinazione dei posti auto Comunali ai piani interrati che tuttavia non ha avuto seguito. Infatti tra le prescrizioni dello stesso Permesso viene riportato che "la dislocazione dei parcheggi pubblici dovrà rispettare quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica Rep.288142 del 21/12/2002".

L'accatastamento degli immobili risulta in data 02 08 2007 a firma della Geom. Carletti Michela, iscritta all'Albo dei Geometri del Comune di Ancona n. 1714.

A seguito del sopralluogo sui beni oggetto delle operazioni peritali non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo accatastamento presentato il 02 08 2007

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare destinata a posto auto non rientra tra quelle che necessitano dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del D.Lgs n.192/05 e successivo D.Lgs. n. 311/06.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La stima della unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto in primo luogo dello stato di fatto, e quindi di tutti gli elementi favorevoli e sfavorevoli alla commerciabilità dei beni.

Viene eseguita la stima del più probabile valore commerciale, avente come parametro il metro quadrato, tenendo in considerazione i seguenti fattori:

- a) la superficie commerciale dell'unità immobiliare, come di seguito dettagliata;
- b) i prezzi di compravendita attualmente praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili nella stessa zona.

La superficie commerciale viene considerata al netto dei muri perimetrali per l'intero

Consistenza degli immobili: superfici commerciali ragguagliate

Posto auto foglio 69 part. 1059 sub 193 – sup. commerciale mq 14,00

Valore di Mercato dell'Unità Immobiliare

Prima di procedere al calcolo dei valori commerciali del bene, si sono assunte informazioni sui prezzi di mercato praticati ad Jesi, nell'area in cui è situato l'immobile e si è effettuata l'analisi dei valori commerciali indicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona), nonché una ricerca sugli atti di compravendita stipulati dagli studi notarili riguardanti beni siti nella zona in oggetto e sulle vendite delle agenzie immobiliari che operano nell'ambito di Jesi.

Da tale ricerca è emerso che il mercato immobiliare di Jesi, negli ultimi anni si è stabilizzato data la situazione economica generale in atto che ha inciso sulla domanda, i posti auto rimangono tuttavia una dotazione rara nei centri cittadini e in questo caso quasi centro storico di Jesi, per cui si riscontra un interesse nelle compravendite.

Il bene, vista la posizione centralissima, la vicinanza ai principali uffici pubblici, e studi privati della città, risulta di interesse commerciale, è posto in un quartiere residenziale ben servito dai mezzi pubblici e dalle strade a margine del centro storico.

Il posto auto si trova in una posizione ben servita e strategica in quanto parte del complesso polifunzionale edificato su il Viale della Vittoria che rappresenta una delle vie più importanti e note della città, e di via Mercantini posta al margine del centro storico di addizione rinascimentale di Jesi. Il parcheggio Mercantini è ben collegato al centro storico con l'ascensore pubblico della stessa via. Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione, delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene prudente assumere per la valutazione i valori al mq indicati per le varie destinazioni d'uso con stato conservativo normale per la zona di Jesi, in cui è inserito l'immobile oggetto della perizia, dall'O.M.I. che, con riferimento al 2° semestre 2024 per questa tipologia di immobili, riporta i seguenti parametri:

- *posto auto:* da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di € 720,00/mq
di superficie per i box auto

Relativamente alle valutazioni del caso in esame, considerate le caratteristiche generali del mercato e segnatamente della tipologia dell'immobile in oggetto si ritiene equo ed equilibrato adottare la media dei valori descritti, tenendo conto anche del fatto che la unità è situata in un edificio polifunzionale in una posizione centralissima.

Ci si è attenuti ad un valore di mercato in linea con quello degli altri immobili dell'area, risalenti alla stessa epoca di costruzione e/o ristrutturazione, tenendo conto delle dimensioni dell'unità immobiliare, e soprattutto del fatto che nel quartiere la dotazione di immobili con posto auto è ridotta.

A queste considerazioni seguono delle valutazioni a detrimento del valore dovute:

- al fatto che ai piani interrati si verificano degli allagamenti dovuti al mal funzionamento della raccolta delle acque piovane.
- al fatto che dall'anno di costruzione 2003 il fabbricato non ha subito delle opere di ristrutturazione e miglioramento nella manutenzione delle facciate che esposte agli agenti atmosferici, presentano fenomeni di distacco dell'intonaco alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Tutto ciò considerato si ritiene equilibrato applicare al valore medio/mq. OMI una riduzione del 3% della tipologia presa in riferimento per i posti auto per i problemi legati al deflusso delle acque piovane, riferito ad una superficie ragguagliata dei beni in oggetto considerati anche i necessari interventi di manutenzione straordinaria, la crisi in atto, la tipologia:

- Posto auto € /mq 600,00

Valutazioni:

Posto auto al piano al piano S2_foglio 69 part. 1059 sub 193

Mq 14,00 x 600,00€/mq € 8.400,00

Valore commerciale totale bene € 8.400,00

**Valore commerciale arrotondato totale
dell'immobile Lotto 21 in oggetto**

€ 8.400.00

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, del contesto immobiliare in cui è collocato e della consistenza, si ritengono congrui i valori sopra determinati.

Per quanto sopra esposto si ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, restando comunque a disposizione per qualsiasi ed eventuale chiarimento in merito.

Con ossequi.

Senigallia, 09/06/2025

C.T.U.

Arch. Michele Gasparetti

ELENCO FASCICOLO ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Verbale di Sopralluogo del 25/07/2024 successivi;
- 3) Documentazione Catastale;
- 4) Verifica Ispezioni Ipotecarie;
- 5) Documentazione Urbanistica PRG;
- 6) Piante dello Stato Attuale;
- 7) Spese Condominiali

LOTTO 22

Posto auto situato nel Comune di Jesi foglio 69 part 1059 Sub 194 di JESI Viale della Vittoria (AN).

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

L'isolato nel quale è inserito il fabbricato è a destinazione mista essendo nel pieno centro della città di Jesi, ricco di tutte le attività commerciali e degli uffici pubblici e privati e di ogni tipo di servizio. Viale della Vittoria rappresenta sicuramente la via principale del centro urbano e lambisce il centro antico e le mura urbane, la via Mura Occidentali e la via Sauro sono esattamente alle spalle del complesso edilizio in oggetto. La centralissima e prestigiosa piazza della Repubblica con il teatro Pergolesi, Palazzo della Signoria e Palazzo Pianetti distano poche centinaia di metri, come Piazza Federico II e la chiesa Cattedrale di San Settimio solo per citare alcuni dei monumenti più noti nei pressi del bene, gli uffici, le scuole e i negozi del centrale corso Matteotti sono nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi. Sul viale della Vittoria si aprono tutte le vetrine dei negozi e delle attività, mentre nel percorso centrale posto al livello della via Mercantini (quota +3.90) si ha l'accesso alle ulteriori attività commerciali e terziarie, oltre all'ingresso alle abitazioni dei piani superiori attraverso i 4 corpi scala.

La costruzione risale al 2003/2004, è di tipo a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in laterocemento, tamponatura in paramento murario con finitura in faccia a vista e parti intonacate di colore rosso pompeiano e grigio antracite. Il progetto è stato elaborato da un gruppo di progettazione costituito da noti architetti e ingegneri locali coordinato dal Prof. Francesco Cellini della Facoltà di Architettura dell'Università di Roma la Sapienza. L'edificio è ben collegato al centro storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che conduce al corso principale attraverso l'edificio ottocentesco del mercato coperto cittadino.

I beni oggetto della perizia, parcheggi privati dei negozi, uffici, laboratori e delle abitazioni, oltre al numero di parcheggi pubblici sono collocati al piano terra (0.00) e ai piani seminterrati ed interrati S1 (-2.80) ed S2 (-5.60).

Lo stato manutentivo del complesso mostra al momento le facciate esposte agli agenti atmosferici con fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Posto auto:

il posto auto (sub 194) piano interrato S2 corsia D (quota -5.60) comodamente raggiungibile dall'ingresso dei parcheggi del complesso immobiliare da Viale della Vittoria, attraverso le rampe e scale del parcheggio e condominiali (sub 2 e 7), la corsia di manovra è ampia e permette un comodo accesso

Le dimensioni sono di circa 12 mq. ed è posizionato con il setto strutturale in calcestruzzo a sinistra, delimitato dalla parete contro terra sul fondo e dall'altro lato dalla corsia di manovra. La pavimentazione è in cemento liscio comune in molte autorimesse e garage. L'aerazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita dalle aperture posizionate sul solaio coincidenti con le griglie metalliche poste a valle lungo i marciapiedi di viale della Vittoria e a monte sulla pavimentazione di via Mercantini. Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinaria, tuttavia si evidenzia che in occasione delle piogge più consistenti l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul soffitto dell'autorimessa non defluisce agevolmente e velocemente tanto da accumularsi. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana infatti presenta alcuni problemi nella progettazione e/o nel dimensionamento non avendo valutato compiutamente gli afflussi meteorologici che interessano i piani interrati: in occasione infatti di eventi piovosi consistenti, nei piani si accumula l'acqua che fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti. Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il bene ha come dotazioni comuni le aree di manovra, le rampe. (sub 2 e 7), le pompe e le vasche antincendio, oltre alle scale dal PT al P1° ed il locale tecnico, salvo quanto meglio indicato nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto

I millesimi in proprietà sono pari a: per il sub. 194 a 0.321

Importo annuo per le spese condominiali in capo al proprietario e al conduttore (**vedi Allegato 8 tab.1**)

Importo spese straordinarie: dalla comunicazione dell'Amministratore di condominio non risultano spese straordinarie in capo ai beni in oggetto

DESCRIZIONE CATASTALE

Posto auto:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 194, viale della Vittoria, piano interrato S2, Categoria C/6, classe 2, consistenza 12mq, superficie catastale totale 13mq, rendita € 18,59;
Non vi sono alcune anomalie riscontrate durante il sopralluogo del 25/07/2024 e successivi, rispetto a quanto dichiarato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato in data 25/07/2024 e successivi è stato possibile constatare che il posto auto è libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del territorio sui beni sopra descritti ed oggetto della presente perizia non risultano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni successive ai certificati prodotti dal creditore procedente.

Immobile: Comune di JESI (AN) catasto Fabbricati

Foglio 69 – Particella 1059 - Subalterno 194 – posto auto

1. Trascrizione del 02/04/2024 - RP 4889 RG 6764

Pubblico ufficiale – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona Repertorio 1166 del 15/03/2024

atto esec

A favore

contro di

Nota disponibile in formato elettronico

Dalle ispezioni successive effettuate in data 04/07/2023 non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie né trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati.

A tale avviso si comunica che non resterà nessun vincolo a carico del soggetto acquirente. Non vi sono inoltre Iscrizioni, che rimarranno in essere al momento della vendita del bene e nessuna gravante sul compendio pignorato.

L'edificio in cui si trova il bene in oggetto è inserito nella Variante al PRG di Jesi Delibera della G.C. n.50 del 25/02/2025. N.T.A. Zone Territoriali Omogenee Art. 33 – Città recente TE3 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018) "le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione".

Sulle aree TE3 allo scadere dei termini di validità dei piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti

Per le verifiche urbanistiche - edilizie si veda quanto esposto al punto "Regolarità urbanistica" della presente relazione; mentre per quanto riguarda le verifiche catastali si faccia riferimento al punto relativo alla "Descrizione catastale" della stessa.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La unità immobiliari sono site nel Comune di Jesi in Via Mercantini 8 bis, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Sezione JESI

Foglio 69 part. 1059 sub. 194, viale della Vittoria, piano S2, Categoria C6

La suddetta unità immobiliare è pervenuta nel ventennio al debitore esecutato con le seguenti provenienze e formalità:

A tutto il giorno 15 04 2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria: in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso alla data del 15 aprile 2024 si rilevano le provenienze e formalità:

L'immobile in Jesi fg.69 part. [redacted] è stato alienato giusto atto di compravendita del 21/11/2022 numero di repertorio 206474/33805 Notaio Bortoluzzi Vittorio sede Ancona trascritto nn [redacted] del 24/11/2022 a favore [redacted] a Chiaravalle (An).

[redacted] a Falconara Marittima (An)

[redacted] a Monte San Vito (An) codice

[redacted]

tutto ciò premesso:

Alla [redacted] gli immobili sono pervenuti giusto atto di scissione del 12/09/2012 numero di repertorio 66732/16080 Notaio Pane Marcello sede Jesi trascritto n 18124/12554 del 10/10/2012 da potere di [redacted] e

successiva nota in rettifica trascritta nn 14265/9610 del 06/09/2013.

Nel quadro D si precisa: la presente viene presentata in rettifica della trascrizione del 10 ottobre 2012 n. 12554 del registro particolare, per errata denominazione nella nota di trascrizione della Società beneficiaria, indicata come [redacted]

*Alla [redacted] l'area era pervenuta: in parte giusta atto di compravendita del 30/05/2001



REGOLARITA' URBANISTICA

Per verificare la regolarità urbanistica dei beni sono stati ricercati i documenti relativi all'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di JESI con richiesta di accesso agli atti amministrativi, previo alcune telefonate informative ed incontri con i responsabili e con i tecnici dell'ufficio edilizia privata e successivi accertamenti tra il CTU ed i tecnici del Comune.

Dalla verifica effettuata sull'immobile oggetto della procedura esecutiva (richiesta di accesso agli atti prot. N°1434-090125) risulta che: il complesso polifunzionale è stato edificato con i seguenti titoli edilizi

C.E n.2003013/00 del 26 02 2003

DIA n 2003025/43 del 18 04 2003

DIA n 2006P1230 del 25 11 2006

PC n 2007P0435 del 10 05 2007

PC n 2007P0923 del 19 10 2207

DIA n 2007P0924 del 20 10 2007

DIA n 2007P1041 del 23 11 2007

DIA n 2008A0030 del 18 03 2008

DIA n 2008P0290 del 04 03 2008

L'autorimessa ai piani interrati ha conseguito l'AGIBILITA' n.2008A0030 del 18/03/2008

I parcheggi da cedere al Comune di Jesi sono stati individuati nella Convenzione Urbanistica del 21/12/2002 stipulata a seguito dell'approvazione con delibera del Consiglio Comunale n.281 del 17/12/2001 dello schema di convenzione urbanistica e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi inerenti al Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con atto della Giunta Comunale n.1133 del 11/12/1998.

Con la DIA n.2003025/43 del 18/04/2003 è stata approvata una variante consistente nell'ampliamento del PS2 al fine di ricavare ulteriori posti auto pertinenziali alla parte abitativa (L 122/89) e alle attività commerciali (L.26/99) in aggiunta alle superfici a parcheggi già computate, fermo restando la posizione dei posti auto di proprietà comunale. In seguito con Permesso di Costruire n.2007P0435 del 10/05/2007 è stata proposta una variante distributiva della destinazione dei posti auto Comunali ai piani interrati che tuttavia non ha avuto seguito. Infatti tra le prescrizioni dello stesso Permesso viene riportato che "la dislocazione dei parcheggi pubblici dovrà rispettare quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica Rep.288142 del 21/12/2002".

L'accatastamento degli immobili risulta in data 02 08 2007 a firma della Geom. Carletti Michela, iscritta all'Albo dei Geometri del Comune di Ancona n. 1714.

A seguito del sopralluogo sui beni oggetto delle operazioni peritali non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo accatastamento presentato il 02 08 2007

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare destinata a posto auto non rientra tra quelle che necessitano dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del D.Lgs n.192/05 e successivo D.Lgs. n. 311/06.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La stima della unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto in primo luogo dello stato di fatto, e quindi di tutti gli elementi favorevoli e sfavorevoli alla commerciabilità dei beni.

Viene eseguita la stima del più probabile valore commerciale, avente come parametro il metro quadrato, tenendo in considerazione i seguenti fattori:

- a) la superficie commerciale dell'unità immobiliare, come di seguito dettagliata;
- b) i prezzi di compravendita attualmente praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili nella stessa zona.

La superficie commerciale viene considerata al netto dei muri perimetrali per l'intero

Consistenza degli immobili: superfici commerciali ragguagliate

Posto auto foglio 69 part. 1059 sub 194 – sup. commerciale mq 12,00

Valore di Mercato dell'Unità Immobiliare

Prima di procedere al calcolo dei valori commerciali del bene, si sono assunte informazioni sui prezzi di mercato praticati ad Jesi, nell'area in cui è situato l'immobile e si è effettuata l'analisi dei valori commerciali indicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona), nonché una ricerca sugli atti di compravendita stipulati dagli studi notarili riguardanti beni siti nella zona in oggetto e sulle vendite delle agenzie immobiliari che operano nell'ambito di Jesi.

Da tale ricerca è emerso che il mercato immobiliare di Jesi, negli ultimi anni si è stabilizzato data la situazione economica generale in atto che ha inciso sulla domanda, i posti auto rimangono tuttavia una dotazione rara nei centri cittadini e in questo caso quasi centro storico di Jesi, per cui si riscontra un interesse nelle compravendite.

Il bene, vista la posizione centralissima, la vicinanza ai principali uffici pubblici, e studi privati della città, risulta di interesse commerciale, è posto in un quartiere residenziale ben servito dai mezzi pubblici e dalle strade a margine del centro storico.

Il posto auto si trova in una posizione ben servita e strategica in quanto parte del complesso polifunzionale edificato su il Viale della Vittoria che rappresenta una delle vie più importanti e note della città, e di via Mercantini posta al margine del centro storico di addizione rinascimentale di Jesi. Il parcheggio Mercantini è ben collegato al centro storico con l'ascensore pubblico della stessa via. Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione, delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene prudente assumere per la valutazione i valori al mq indicati per le varie destinazioni d'uso con stato conservativo normale per la zona di Jesi, in cui è inserito l'immobile oggetto della perizia, dall'O.M.I. che, con riferimento al 2° semestre 2024 per questa tipologia di immobili, riporta i seguenti parametri:

- posto auto: da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di € 720,00/mq di superficie per i box auto

Relativamente alle valutazioni del caso in esame, considerate le caratteristiche generali del mercato e segnatamente della tipologia dell'immobile in oggetto si ritiene equo ed equilibrato adottare la media dei valori descritti, tenendo conto anche del fatto che la unità è situata in un edificio polifunzionale in una posizione centralissima.

Ci si è attenuti ad un valore di mercato in linea con quello degli altri immobili dell'area, risalenti alla stessa epoca di costruzione e/o ristrutturazione, tenendo conto delle dimensioni dell'unità immobiliare, e soprattutto del fatto che nel quartiere la dotazione di immobili con posto auto è ridotta.

A queste considerazioni seguono delle valutazioni a detrimento del valore dovute:

- al fatto che ai piani interrati si verificano degli allagamenti dovuti al mal funzionamento della raccolta delle acque piovane.
- al fatto che dall'anno di costruzione 2003 il fabbricato non ha subito delle opere di ristrutturazione e miglioramento nella manutenzione delle facciate che esposte agli agenti atmosferici, presentano fenomeni di distacco dell'intonaco alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Tutto ciò considerato si ritiene equilibrato applicare al valore medio/mq. OMI una riduzione del 3% della tipologia presa in riferimento per i posti auto per i problemi legati al deflusso delle acque piovane, riferito ad una superficie ragguagliata dei beni in oggetto considerati anche i necessari interventi di manutenzione straordinaria, la crisi in atto, la tipologia:

- Posto auto €/mq 600,00

Valutazioni:

Posto auto al piano al piano S2_foglio 69 part. 1059 sub 194

Mq 12,00 x 600,00€/mq € 7.200,00

Valore commerciale totale bene **€ 7.200,00**

**Valore commerciale arrotondato totale
dell'immobile Lotto 22 in oggetto**

€ 7.200.00

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, del contesto immobiliare in cui è collocato e della consistenza, si ritengono congrui i valori sopra determinati.

Per quanto sopra esposto si ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, restando comunque a disposizione per qualsiasi ed eventuale chiarimento in merito.

Con ossequi.

Senigallia, 09/06/2025

C.T.U.

Arch. Michele Gasparetti

ELENCO FASCICOLO ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Verbale di Sopralluogo del 25/07/2024 successivi;
- 3) Documentazione Catastale;
- 4) Verifica Ispezioni Ipotecarie;
- 5) Documentazione Urbanistica PRG;
- 6) Piante dello Stato Attuale;
- 7) Spese Condominiali

LOTTO 23

Posto auto situato nel Comune di Jesi foglio 69 part 1059 Sub 195 di JESI Viale della Vittoria (AN).

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

L'isolato nel quale è inserito il fabbricato è a destinazione mista essendo nel pieno centro della città di Jesi, ricco di tutte le attività commerciali e degli uffici pubblici e privati e di ogni tipo di servizio. Viale della Vittoria rappresenta sicuramente la via principale del centro urbano e lambisce il centro antico e le mura urbane, la via Mura Occidentali e la via Sauro sono esattamente alle spalle del complesso edilizio in oggetto. La centralissima e prestigiosa piazza della Repubblica con il teatro Pergolesi, Palazzo della Signoria e Palazzo Pianetti distano poche centinaia di metri, come Piazza Federico II e la chiesa Cattedrale di San Settimio solo per citare alcuni dei monumenti più noti nei pressi del bene, gli uffici, le scuole e i negozi del centrale corso Matteotti sono nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi. Sul viale della Vittoria si aprono tutte le vetrine dei negozi e delle attività, mentre nel percorso centrale posto al livello della via Mercantini (quota +3.90) si ha l'accesso alle ulteriori attività commerciali e terziarie, oltre all'ingresso alle abitazioni dei piani superiori attraverso i 4 corpi scala.

La costruzione risale al 2003/2004, è di tipo a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in laterocemento, tamponatura in paramento murario con finitura in faccia a vista e parti intonacate di colore rosso pompeiano e grigio antracite. Il progetto è stato elaborato da un gruppo di progettazione costituito da noti architetti e ingegneri locali coordinato dal Prof. Francesco Cellini della Facoltà di Architettura dell'Università di Roma la Sapienza. L'edificio è ben collegato al centro storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che conduce al corso principale attraverso l'edificio ottocentesco del mercato coperto cittadino.

I beni oggetto della perizia, parcheggi privati dei negozi, uffici, laboratori e delle abitazioni, oltre al numero di parcheggi pubblici sono collocati al piano terra (0.00) e ai piani seminterrati ed interrati S1 (-2.80) ed S2 (-5.60).

Lo stato manutentivo del complesso mostra al momento le facciate esposte agli agenti atmosferici con fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Posto auto:

il posto auto (sub 195) piano interrato S2 corsia D (quota -5.60) comodamente raggiungibile dall'ingresso dei parcheggi del complesso immobiliare da Viale della Vittoria, attraverso le rampe e scale del parcheggio e condominiali (sub 2 e 7), la corsia di manovra è ampia e permette un comodo accesso

Le dimensioni sono di circa 13 mq. ed è posizionato al centro del vano, distaccato dalle pareti strutturali in calcestruzzo, da un lato delimitato dalla parete contro terra e dell'altro dalla corsia di manovra. La pavimentazione è in cemento liscio comune in molte autorimesse e garage. L'areazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita dalle aperture posizionate sul solaio coincidenti con le griglie metalliche poste a valle lungo i marciapiedi di viale della Vittoria e a monte sulla pavimentazione di via Mercantini. Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinaria, tuttavia si evidenzia che in occasione delle piogge più consistenti l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul soffitto dell'autorimessa non defluisce agevolmente e velocemente tanto da accumularsi. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana infatti presenta alcuni problemi nella progettazione e/o nel dimensionamento non avendo valutato compiutamente gli afflussi meteorologici che interessano i piani interrati: in occasione infatti di eventi piovosi consistenti, nei piani si accumula l'acqua che fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti. Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il bene ha come dotazioni comuni le aree di manovra, le rampe. (sub 2 e 7), le pompe e le vasche antincendio, oltre alle scale dal PT al P1° ed il locale tecnico, salvo quanto meglio indicato nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto

I millesimi in proprietà sono pari a: per il sub. 195 a 0.339

Importo annuo per le spese condominiali in capo al proprietario e al conduttore (**vedi Allegato 8 tab.1**)

Importo spese straordinarie: dalla comunicazione dell'Amministratore di condominio non risultano spese straordinarie in capo ai beni in oggetto

DESCRIZIONE CATASTALE

Posto auto:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 195, viale della Vittoria, piano interrato S2, Categoria C/6, classe 2, consistenza 13mq, superficie catastale totale 13mq, rendita € 20,14;

Non vi sono alcune anomalie riscontrate durante il sopralluogo del 25/07/2024 e successivi, rispetto a quanto dichiarato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato in data 25/07/2024 e successivi è stato possibile constatare che il posto auto è libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del territorio sui beni sopra descritti ed oggetto della presente perizia non risultano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni successive ai certificati prodotti dal creditore procedente.

Immobile: Comune di JESI (AN) catasto Fabbricati

Foglio 69 – Particella 1059 - Subalterno 195 – posto auto

1. Trascrizione del 02/04/2024 - RP 4889 RG 6764

Pubblico ufficiale – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona Repertorio 1166 del 15/03/2024

atto esec

A favore

contro di

Nota disponibile in formato elettronico

Dalle ispezioni successive effettuate in data 04/07/2023 non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie né trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati.

A tale avviso si comunica che non resterà nessun vincolo a carico del soggetto acquirente. Non vi sono inoltre Iscrizioni, che rimarranno in essere al momento della vendita del bene e nessuna gravante sul compendio pignorato.

L'edificio in cui si trova il bene in oggetto è inserito nella Variante al PRG di Jesi Delibera della G.C. n.50 del 25/02/2025. N.T.A. Zone Territoriali Omogenee Art. 33 – Città recente TE3 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018) "le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione".

Sulle aree TE3 allo scadere dei termini di validità dei piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti

Per le verifiche urbanistiche - edilizie si veda quanto esposto al punto "Regolarità urbanistica" della presente relazione; mentre per quanto riguarda le verifiche catastali si faccia riferimento al punto relativo alla "Descrizione catastale" della stessa.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La unità immobiliari sono site nel Comune di Jesi in Via Mercantini 8 bis, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Sezione JESI

Foglio 69 part. 1059 sub. 195, viale della Vittoria, piano S2, Categoria C6

La suddetta unità immobiliare è pervenuta nel ventennio al debitore esecutato con le seguenti provenienze e formalità:

A tutto il giorno 15 04 2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria: in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso alla data del 15 aprile 2024 si rilevano le provenienze e formalità:

L'immobile in Jesi fg.69 part. [redacted] è stato alienato giusto atto di compravendita del 21/11/2022 numero di repertorio 206474/33805 Notaio Bortoluzzi Vittorio sede Ancona trascritto nn [redacted] del 24/11/2022 a favore di [redacted] a Chiaravalle (An).

codice fiscale [redacted] Falconara Marittima (An)
[redacted] a Monte San Vito (An) codice
[redacted]

tutto ciò premesso:

Alla [redacted] gli immobili sono pervenuti giusto atto di scissione del 12/09/2012 numero di repertorio 66732/16080 Notaio Pane Marcello sede Jesi trascritto n 18124/12554 del 10/10/2012 da potere di [redacted] e

successiva nota in rettifica trascritta nn 14265/9610 del 06/09/2013.

Nel quadro D si precisa: la presente viene presentata in rettifica della trascrizione del 10 ottobre 2012 n. 12554 del registro particolare, per errata denominazione nella nota di trascrizione della Società beneficiaria, indicata come [redacted]

*Alla [redacted] l'area era pervenuta: in parte giusta atto di compravendita del 30/05/2001

REGOLARITA' URBANISTICA

Per verificare la regolarità urbanistica dei beni sono stati ricercati i documenti relativi all'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di JESI con richiesta di accesso agli atti amministrativi, previo alcune telefonate informative ed incontri con i responsabili e con i tecnici dell'ufficio edilizia privata e successivi accertamenti tra il CTU ed i tecnici del Comune.

Dalla verifica effettuata sull'immobile oggetto della procedura esecutiva (richiesta di accesso agli atti prot. N°1434-090125) risulta che: il complesso polifunzionale è stato edificato con i seguenti titoli edilizi

C.E n.2003013/00 del 26 02 2003

DIA n 2003025/43 del 18 04 2003

DIA n 2006P1230 del 25 11 2006

PC n 2007P0435 del 10 05 2007

PC n 2007P0923 del 19 10 2207

DIA n 2007P0924 del 20 10 2007

DIA n 2007P1041 del 23 11 2007

DIA n 2008A0030 del 18 03 2008

DIA n 2008P0290 del 04 03 2008

L'autorimessa ai piani interrati ha conseguito l'AGIBILITA' n.2008A0030 del 18/03/2008

I parcheggi da cedere al Comune di Jesi sono stati individuati nella Convenzione Urbanistica del 21/12/2002 stipulata a seguito dell'approvazione con delibera del Consiglio Comunale n.281 del 17/12/2001 dello schema di convenzione urbanistica e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi inerenti al Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con atto della Giunta Comunale n.1133 del 11/12/1998.

Con la DIA n.2003025/43 del 18/04/2003 è stata approvata una variante consistente nell'ampliamento del PS2 al fine di ricavare ulteriori posti auto pertinenziali alla parte abitativa (L 122/89) e alle attività commerciali (L.26/99) in aggiunta alle superfici a parcheggi già computate, fermo restando la posizione dei posti auto di proprietà comunale. In seguito con Permesso di Costruire n.2007P0435 del 10/05/2007 è stata proposta una variante distributiva della destinazione dei posti auto Comunali ai piani interrati che tuttavia non ha avuto seguito. Infatti tra le prescrizioni dello stesso Permesso viene riportato che "la dislocazione dei parcheggi pubblici dovrà rispettare quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica Rep.288142 del 21/12/2002".

L'accatastamento degli immobili risulta in data 02 08 2007 a firma della Geom. Carletti Michela, iscritta all'Albo dei Geometri del Comune di Ancona n. 1714.

A seguito del sopralluogo sui beni oggetto delle operazioni peritali non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo accatastamento presentato il 02 08 2007

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare destinata a posto auto non rientra tra quelle che necessitano dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del D.Lgs n.192/05 e successivo D.Lgs. n. 311/06.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La stima della unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto in primo luogo dello stato di fatto, e quindi di tutti gli elementi favorevoli e sfavorevoli alla commerciabilità dei beni.

Viene eseguita la stima del più probabile valore commerciale, avente come parametro il metro quadrato, tenendo in considerazione i seguenti fattori:

- a) la superficie commerciale dell'unità immobiliare, come di seguito dettagliata;
- b) i prezzi di compravendita attualmente praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili nella stessa zona.

La superficie commerciale viene considerata al netto dei muri perimetrali per l'intero

Consistenza degli immobili: superfici commerciali ragguagliate

Posto auto foglio 69 part. 1059 sub 195 – sup. commerciale mq 13,00

Valore di Mercato dell'Unità Immobiliare

Prima di procedere al calcolo dei valori commerciali del bene, si sono assunte informazioni sui prezzi di mercato praticati ad Jesi, nell'area in cui è situato l'immobile e si è effettuata l'analisi dei valori commerciali indicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona), nonché una ricerca sugli atti di compravendita stipulati dagli studi notarili riguardanti beni siti nella zona in oggetto e sulle vendite delle agenzie immobiliari che operano nell'ambito di Jesi.

Da tale ricerca è emerso che il mercato immobiliare di Jesi, negli ultimi anni si è stabilizzato data la situazione economica generale in atto che ha inciso sulla domanda, i posti auto rimangono tuttavia una dotazione rara nei centri cittadini e in questo caso quasi centro storico di Jesi, per cui si riscontra un interesse nelle compravendite.

Il bene, vista la posizione centralissima, la vicinanza ai principali uffici pubblici, e studi privati della città, risulta di interesse commerciale, è posto in un quartiere residenziale ben servito dai mezzi pubblici e dalle strade a margine del centro storico.

Il posto auto si trova in una posizione ben servita e strategica in quanto parte del complesso polifunzionale edificato su il Viale della Vittoria che rappresenta una delle vie più importanti e note della città, e di via Mercantini posta al margine del centro storico di addizione rinascimentale di Jesi. Il parcheggio Mercantini è ben collegato al centro storico con l'ascensore pubblico della stessa via. Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione, delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene prudente assumere per la valutazione i valori al mq indicati per le varie destinazioni d'uso con stato conservativo normale per la zona di Jesi, in cui è inserito l'immobile oggetto della perizia, dall'O.M.I. che, con riferimento al 2° semestre 2024 per questa tipologia di immobili, riporta i seguenti parametri:

- posto auto: da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di € 720,00/mq di superficie per i box auto

Relativamente alle valutazioni del caso in esame, considerate le caratteristiche generali del mercato e segnatamente della tipologia dell'immobile in oggetto si ritiene equo ed equilibrato adottare la media dei valori descritti, tenendo conto anche del fatto che la unità è situata in un edificio polifunzionale in una posizione centralissima.

Ci si è attenuti ad un valore di mercato in linea con quello degli altri immobili dell'area, risalenti alla stessa epoca di costruzione e/o ristrutturazione, tenendo conto delle dimensioni dell'unità immobiliare, e soprattutto del fatto che nel quartiere la dotazione di immobili con posto auto è ridotta.

A queste considerazioni seguono delle valutazioni a detrimento del valore dovute:

- al fatto che ai piani interrati si verificano degli allagamenti dovuti al mal funzionamento della raccolta delle acque piovane.
- al fatto che dall'anno di costruzione 2003 il fabbricato non ha subito delle opere di ristrutturazione e miglioramento nella manutenzione delle facciate che esposte agli agenti atmosferici, presentano fenomeni di distacco dell'intonaco alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Tutto ciò considerato si ritiene equilibrato applicare al valore medio/mq. OMI una riduzione del 3% della tipologia presa in riferimento per i posti auto per i problemi legati al deflusso delle acque piovane, riferito ad una superficie ragguagliata dei beni in oggetto considerati anche i necessari interventi di manutenzione straordinaria, la crisi in atto, la tipologia:

- Posto auto €/mq 600,00

Valutazioni:

Posto auto al piano al piano S2_foglio 69 part. 1059 sub 195

Mq 13,00 x 600,00€/mq € 7.800,00

Valore commerciale totale bene

€ 7.800,00

**Valore commerciale arrotondato totale
dell'immobile Lotto 24 in oggetto**

€ 7.800.00

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, del contesto immobiliare in cui è collocato e della consistenza, si ritengono congrui i valori sopra determinati.

Per quanto sopra esposto si ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, restando comunque a disposizione per qualsiasi ed eventuale chiarimento in merito.

Con ossequi.

Senigallia, 09/06/2025

C.T.U.

Arch. Michele Gasparetti

ELENCO FASCICOLO ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Verbale di Sopralluogo del 25/07/2024 successivi;
- 3) Documentazione Catastale;
- 4) Verifica Ispezioni Ipotecarie;
- 5) Documentazione Urbanistica PRG;
- 6) Piante dello Stato Attuale;
- 7) Spese Condominiali

LOTTO 24

Posto auto situato nel Comune di Jesi foglio 69 part 1059 Sub 196 di JESI Viale della Vittoria (AN).

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

L'isolato nel quale è inserito il fabbricato è a destinazione mista essendo nel pieno centro della città di Jesi, ricco di tutte le attività commerciali e degli uffici pubblici e privati e di ogni tipo di servizio. Viale della Vittoria rappresenta sicuramente la via principale del centro urbano e lambisce il centro antico e le mura urbane, la via Mura Occidentali e la via Sauro sono esattamente alle spalle del complesso edilizio in oggetto. La centralissima e prestigiosa piazza della Repubblica con il teatro Pergolesi, Palazzo della Signoria e Palazzo Pianetti distano poche centinaia di metri, come Piazza Federico II e la chiesa Cattedrale di San Settimio solo per citare alcuni dei monumenti più noti nei pressi del bene, gli uffici, le scuole e i negozi del centrale corso Matteotti sono nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi. Sul viale della Vittoria si aprono tutte le vetrine dei negozi e delle attività, mentre nel percorso centrale posto al livello della via Mercantini (quota +3.90) si ha l'accesso alle ulteriori attività commerciali e terziarie, oltre all'ingresso alle abitazioni dei piani superiori attraverso i 4 corpi scala.

La costruzione risale al 2003/2004, è di tipo a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in laterocemento, tamponatura in paramento murario con finitura in faccia a vista e parti intonacate di colore rosso pompeiano e grigio antracite. Il progetto è stato elaborato da un gruppo di progettazione costituito da noti architetti e ingegneri locali coordinato dal Prof. Francesco Cellini della Facoltà di Architettura dell'Università di Roma la Sapienza. L'edificio è ben collegato al centro storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che conduce al corso principale attraverso l'edificio ottocentesco del mercato coperto cittadino.

I beni oggetto della perizia, parcheggi privati dei negozi, uffici, laboratori e delle abitazioni, oltre al numero di parcheggi pubblici sono collocati al piano terra (0.00) e ai piani seminterrati ed interrati S1 (-2.80) ed S2 (-5.60).

Lo stato manutentivo del complesso mostra al momento le facciate esposte agli agenti atmosferici con fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Posto auto:

il posto auto (sub 196) piano interrato S2 corsia D (quota -5.60) comodamente raggiungibile dall'ingresso dei parcheggi del complesso immobiliare da Viale della Vittoria, attraverso le rampe e scale del parcheggio e condominiali (sub 2 e 7), la corsia di manovra è ampia e permette un comodo accesso

Le dimensioni sono di circa 13 mq. ed è posizionato con il setto strutturale in calcestruzzo a destra, delimitato dalla parete contro terra sul fondo e dall'altro lato dalla corsia di manovra. La pavimentazione è in cemento liscio comune in molte autorimesse e garage. L'aerazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita dalle aperture posizionate sul solaio coincidenti con le griglie metalliche poste a valle lungo i marciapiedi di viale della Vittoria e a monte sulla pavimentazione di via Mercantini. Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinaria, tuttavia si evidenzia che in occasione delle piogge più consistenti l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul soffitto dell'autorimessa non defluisce agevolmente e velocemente tanto da accumularsi. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana infatti presenta alcuni problemi nella progettazione e/o nel dimensionamento non avendo valutato compiutamente gli afflussi meteorologici che interessano i piani interrati: in occasione infatti di eventi piovosi consistenti, nei piani si accumula l'acqua che fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti. Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il bene ha come dotazioni comuni le aree di manovra, le rampe. (sub 2 e 7), le pompe e le vasche antincendio, oltre alle scale dal PT al P1° ed il locale tecnico, salvo quanto meglio indicato nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto

I millesimi in proprietà sono pari a: per il sub. 196 a 0.358

Importo annuo per le spese condominiali in capo al proprietario e al conduttore (vedi Allegato 8 tab.1)

Importo spese straordinarie: dalla comunicazione dell'Amministratore di condominio non risultano spese straordinarie in capo ai beni in oggetto

DESCRIZIONE CATASTALE

Posto auto:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 196, viale della Vittoria, piano interrato S2, Categoria C/6, classe 2, consistenza 13mq, superficie catastale totale 14mq, rendita € 20,14;

Non vi sono alcune anomalie riscontrate durante il sopralluogo del 25/07/2024 e successivi, rispetto a quanto dichiarato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato in data 25/07/2024 e successivi è stato possibile constatare che il posto auto è libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del territorio sui beni sopra descritti ed oggetto della presente perizia non risultano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni successive ai certificati prodotti dal creditore procedente.

Immobile: Comune di JESI (AN) catasto Fabbricati

Foglio 69 – Particella 1059 - Subalterno 196 – posto auto

1. Trascrizione del 02/04/2024 - RP 4889 RG 6764

Pubblico ufficiale – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona Repertorio 1166 del 15/03/2024

atto esec

A favore

contro di

Nota disponibile in formato elettronico

Dalle ispezioni successive effettuate in data 04/07/2023 non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie né trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati.

A tale avviso si comunica che non resterà nessun vincolo a carico del soggetto acquirente. Non vi sono inoltre Iscrizioni, che rimarranno in essere al momento della vendita del bene e nessuna gravante sul compendio pignorato.

L'edificio in cui si trova il bene in oggetto è inserito nella Variante al PRG di Jesi Delibera della G.C. n.50 del 25/02/2025. N.T.A. Zone Territoriali Omogenee Art. 33 – Città recente TE3 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018) "le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione".

Sulle aree TE3 allo scadere dei termini di validità dei piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti

Per le verifiche urbanistiche - edilizie si veda quanto esposto al punto "Regolarità urbanistica" della presente relazione; mentre per quanto riguarda le verifiche catastali si faccia riferimento al punto relativo alla "Descrizione catastale" della stessa.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La unità immobiliari sono site nel Comune di Jesi in Via Mercantini 8 bis, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Sezione JESI

Foglio 69 part. 1059 sub. 196, viale della Vittoria, piano S2, Categoria C6

La suddetta unità immobiliare è pervenuta nel ventennio al debitore esecutato con le seguenti provenienze e formalità:

A tutto il giorno 15 04 2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria: in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso alla data del 15 aprile 2024 si rilevano le provenienze e formalità:

L'immobile in Jesi fg.69 part. [redacted] è stato alienato giusto atto di compravendita del 21/11/2022 numero di repertorio 206474/33805 Notaio Bortoluzzi Vittorio sede Ancona trascritto nn [redacted] del 24/11/2022 a favore di [redacted] a Chiaravalle (An).

[redacted] Falconara Marittima (An)

[redacted] Monte San Vito (An) codice

tutto ciò premesso:

Alla [redacted] gli immobili sono pervenuti giusto atto di scissione del 12/09/2012 numero di repertorio 66732/16080 Notaio Pane Marcello sede Jesi trascritto n 18124/12554 del 10/10/2012 da potere di [redacted] e

successiva nota in rettifica trascritta nn 14265/9610 del 06/09/2013.

Nel quadro D si precisa: la presente viene presentata in rettifica della trascrizione del 10 ottobre 2012 n. 12554 del registro particolare, per errata denominazione nella nota di trascrizione della Società beneficiaria, indicata come [redacted]

*Alla [redacted] l'area era pervenuta: in parte giusta atto di compravendita del 30/05/2001

REGOLARITA' URBANISTICA

Per verificare la regolarità urbanistica dei beni sono stati ricercati i documenti relativi all'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di JESI con richiesta di accesso agli atti amministrativi, previo alcune telefonate informative ed incontri con i responsabili e con i tecnici dell'ufficio edilizia privata e successivi accertamenti tra il CTU ed i tecnici del Comune.

Dalla verifica effettuata sull'immobile oggetto della procedura esecutiva (richiesta di accesso agli atti prot. N°1434-090125) risulta che: il complesso polifunzionale è stato edificato con i seguenti titoli edilizi

C.E n.2003013/00 del 26 02 2003

DIA n 2003025/43 del 18 04 2003

DIA n 2006P1230 del 25 11 2006

PC n 2007P0435 del 10 05 2007

PC n 2007P0923 del 19 10 2207

DIA n 2007P0924 del 20 10 2007

DIA n 2007P1041 del 23 11 2007

DIA n 2008A0030 del 18 03 2008

DIA n 2008P0290 del 04 03 2008

L'autorimessa ai piani interrati ha conseguito l'AGIBILITA' n.2008A0030 del 18/03/2008

I parcheggi da cedere al Comune di Jesi sono stati individuati nella Convenzione Urbanistica del 21/12/2002 stipulata a seguito dell'approvazione con delibera del Consiglio Comunale n.281 del 17/12/2001 dello schema di convenzione urbanistica e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi inerenti al Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con atto della Giunta Comunale n.1133 del 11/12/1998.

Con la DIA n.2003025/43 del 18/04/2003 è stata approvata una variante consistente nell'ampliamento del PS2 al fine di ricavare ulteriori posti auto pertinenziali alla parte abitativa (L 122/89) e alle attività commerciali (L.26/99) in aggiunta alle superfici a parcheggi già computate, fermo restando la posizione dei posti auto di proprietà comunale. In seguito con Permesso di Costruire n.2007P0435 del 10/05/2007 è stata proposta una variante distributiva della destinazione dei posti auto Comunali ai piani interrati che tuttavia non ha avuto seguito. Infatti tra le prescrizioni dello stesso Permesso viene riportato che "la dislocazione dei parcheggi pubblici dovrà rispettare quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica Rep.288142 del 21/12/2002".

L'accatastamento degli immobili risulta in data 02 08 2007 a firma della Geom. Carletti Michela, iscritta all'Albo dei Geometri del Comune di Ancona n. 1714.

A seguito del sopralluogo sui beni oggetto delle operazioni peritali non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo accatastamento presentato il 02 08 2007

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare destinata a posto auto non rientra tra quelle che necessitano dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del D.Lgs n.192/05 e successivo D.Lgs. n. 311/06.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La stima della unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto in primo luogo dello stato di fatto, e quindi di tutti gli elementi favorevoli e sfavorevoli alla commerciabilità dei beni.

Viene eseguita la stima del più probabile valore commerciale, avente come parametro il metro quadrato, tenendo in considerazione i seguenti fattori:

- a) la superficie commerciale dell'unità immobiliare, come di seguito dettagliata;
- b) i prezzi di compravendita attualmente praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili nella stessa zona.

La superficie commerciale viene considerata al netto dei muri perimetrali per l'intero

Consistenza degli immobili: superfici commerciali ragguagliate

Posto auto foglio 69 part. 1059 sub 196 – sup. commerciale mq 13,00

Valore di Mercato dell'Unità Immobiliare

Prima di procedere al calcolo dei valori commerciali del bene, si sono assunte informazioni sui prezzi di mercato praticati ad Jesi, nell'area in cui è situato l'immobile e si è effettuata l'analisi dei valori commerciali indicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona), nonché una ricerca sugli atti di compravendita stipulati dagli studi notarili riguardanti beni siti nella zona in oggetto e sulle vendite delle agenzie immobiliari che operano nell'ambito di Jesi.

Da tale ricerca è emerso che il mercato immobiliare di Jesi, negli ultimi anni si è stabilizzato data la situazione economica generale in atto che ha inciso sulla domanda, i posti auto rimangono tuttavia una dotazione rara nei centri cittadini e in questo caso quasi centro storico di Jesi, per cui si riscontra un interesse nelle compravendite.

Il bene, vista la posizione centralissima, la vicinanza ai principali uffici pubblici, e studi privati della città, risulta di interesse commerciale, è posto in un quartiere residenziale ben servito dai mezzi pubblici e dalle strade a margine del centro storico.

Il posto auto si trova in una posizione ben servita e strategica in quanto parte del complesso polifunzionale edificato su il Viale della Vittoria che rappresenta una delle vie più importanti e note della città, e di via Mercantini posta al margine del centro storico di addizione rinascimentale di Jesi. Il parcheggio Mercantini è ben collegato al centro storico con l'ascensore pubblico della stessa via. Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione, delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene prudente assumere per la valutazione i valori al mq indicati per le varie destinazioni d'uso con stato conservativo normale per la zona di Jesi, in cui è inserito l'immobile oggetto della perizia, dall'O.M.I. che, con riferimento al 2° semestre 2024 per questa tipologia di immobili, riporta i seguenti parametri:

- posto auto: da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di € 720,00/mq di superficie per i box auto

Relativamente alle valutazioni del caso in esame, considerate le caratteristiche generali del mercato e segnatamente della tipologia dell'immobile in oggetto si ritiene equo ed equilibrato adottare la media dei valori descritti, tenendo conto anche del fatto che la unità è situata in un edificio polifunzionale in una posizione centralissima.

Ci si è attenuti ad un valore di mercato in linea con quello degli altri immobili dell'area, risalenti alla stessa epoca di costruzione e/o ristrutturazione, tenendo conto delle dimensioni dell'unità immobiliare, e soprattutto del fatto che nel quartiere la dotazione di immobili con posto auto è ridotta.

A queste considerazioni seguono delle valutazioni a detrimento del valore dovute:

- al fatto che ai piani interrati si verificano degli allagamenti dovuti al mal funzionamento della raccolta delle acque piovane.
- al fatto che dall'anno di costruzione 2003 il fabbricato non ha subito delle opere di ristrutturazione e miglioramento nella manutenzione delle facciate che esposte agli agenti atmosferici, presentano fenomeni di distacco dell'intonaco alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Tutto ciò considerato si ritiene equilibrato applicare al valore medio/mq. OMI una riduzione del 3% della tipologia presa in riferimento per i posti auto per i problemi legati al deflusso delle acque piovane, riferito ad una superficie ragguagliata dei beni in oggetto considerati anche i necessari interventi di manutenzione straordinaria, la crisi in atto, la tipologia:

- Posto auto €/mq 600,00

Valutazioni:

Posto auto al piano al piano S2_foglio 69 part. 1059 sub 196

Mq 13,00 x 600,00€/mq € 7.800,00

Valore commerciale totale bene € 7.800,00

**Valore commerciale arrotondato totale
dell'immobile Lotto 24 in oggetto**

€ 7.800.00

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, del contesto immobiliare in cui è collocato e della consistenza, si ritengono congrui i valori sopra determinati.

Per quanto sopra esposto si ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, restando comunque a disposizione per qualsiasi ed eventuale chiarimento in merito.

Con ossequi.

Senigallia, 09/06/2025

C.T.U.

Arch. Michele Gasparetti

ELENCO FASCICOLO ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Verbale di Sopralluogo del 25/07/2024 successivi;
- 3) Documentazione Catastale;
- 4) Verifica Ispezioni Ipotecarie;
- 5) Documentazione Urbanistica PRG;
- 6) Piante dello Stato Attuale;
- 7) Spese Condominiali

LOTTO 25

Posto auto situato nel Comune di Jesi foglio 69 part 1059 Sub 197 di JESI Viale della Vittoria (AN).

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

L'isolato nel quale è inserito il fabbricato è a destinazione mista essendo nel pieno centro della città di Jesi, ricco di tutte le attività commerciali e degli uffici pubblici e privati e di ogni tipo di servizio. Viale della Vittoria rappresenta sicuramente la via principale del centro urbano e lambisce il centro antico e le mura urbane, la via Mura Occidentali e la via Sauro sono esattamente alle spalle del complesso edilizio in oggetto. La centralissima e prestigiosa piazza della Repubblica con il teatro Pergolesi, Palazzo della Signoria e Palazzo Pianetti distano poche centinaia di metri, come Piazza Federico II e la chiesa Cattedrale di San Settimio solo per citare alcuni dei monumenti più noti nei pressi del bene, gli uffici, le scuole e i negozi del centrale corso Matteotti sono nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi. Sul viale della Vittoria si aprono tutte le vetrine dei negozi e delle attività, mentre nel percorso centrale posto al livello della via Mercantini (quota +3.90) si ha l'accesso alle ulteriori attività commerciali e terziarie, oltre all'ingresso alle abitazioni dei piani superiori attraverso i 4 corpi scala.

La costruzione risale al 2003/2004, è di tipo a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in laterocemento, tamponatura in paramento murario con finitura in faccia a vista e parti intonacate di colore rosso pompeiano e grigio antracite. Il progetto è stato elaborato da un gruppo di progettazione costituito da noti architetti e ingegneri locali coordinato dal Prof. Francesco Cellini della Facoltà di Architettura dell'Università di Roma la Sapienza. L'edificio è ben collegato al centro storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che conduce al corso principale attraverso l'edificio ottocentesco del mercato coperto cittadino.

I beni oggetto della perizia, parcheggi privati dei negozi, uffici, laboratori e delle abitazioni, oltre al numero di parcheggi pubblici sono collocati al piano terra (0.00) e ai piani seminterrati ed interrati S1 (-2.80) ed S2 (-5.60).

Lo stato manutentivo del complesso mostra al momento le facciate esposte agli agenti atmosferici con fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Posto auto:

il posto auto (sub 197) piano interrato S2 corsia D (quota -5.60) comodamente raggiungibile dall'ingresso dei parcheggi del complesso immobiliare da Viale della Vittoria, attraverso le rampe e scale del parcheggio e condominiali (sub 2 e 7), la corsia di manovra è ampia e permette un comodo accesso

Le dimensioni sono di circa 14 mq. ed è posizionato con il setto strutturale in calcestruzzo a sinistra, delimitato dalla parete contro terra sul fondo e dall'altro lato dalla corsia di manovra. La pavimentazione è in cemento liscio comune in molte autorimesse e garage. L'aerazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita dalle aperture posizionate sul solaio coincidenti con le griglie metalliche poste a valle lungo i marciapiedi di viale della Vittoria e a monte sulla pavimentazione di via Mercantini. Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinaria, tuttavia si evidenzia che in occasione delle piogge più consistenti l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul soffitto dell'autorimessa non defluisce agevolmente e velocemente tanto da accumularsi. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana infatti presenta alcuni problemi nella progettazione e/o nel dimensionamento non avendo valutato compiutamente gli afflussi meteorologici che interessano i piani interrati: in occasione infatti di eventi piovosi consistenti, nei piani si accumula l'acqua che fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti. Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il bene ha come dotazioni comuni le aree di manovra, le rampe. (sub 2 e 7), le pompe e le vasche antincendio, oltre alle scale dal PT al P1° ed il locale tecnico, salvo quanto meglio indicato nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto

I millesimi in proprietà sono pari a: per il sub. 197 a 0.379

Importo annuo per le spese condominiali in capo al proprietario e al conduttore (**vedi Allegato 8 tab.1**)

Importo spese straordinarie: dalla comunicazione dell'Amministratore di condominio non risultano spese straordinarie in capo ai beni in oggetto

DESCRIZIONE CATASTALE

Posto auto:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 197, viale della Vittoria, piano interrato S2, Categoria C/6, classe 2, consistenza 14mq, superficie catastale totale 17mq, rendita € 21,69;

Non vi sono alcune anomalie riscontrate durante il sopralluogo del 25/07/2024 e successivi, rispetto a quanto dichiarato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato in data 25/07/2024 e successivi è stato possibile constatare che il posto auto è libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del territorio sui beni sopra descritti ed oggetto della presente perizia non risultano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni successive ai certificati prodotti dal creditore procedente.

Immobile: Comune di JESI (AN) catasto Fabbricati

Foglio 69 – Particella 1059 - Subalterno 197 – posto auto

1. Trascrizione del 02/04/2024 - RP 4889 RG 6764

Pubblico ufficiale – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona Repertorio 1166 del 15/03/2024

atto esec

A favore

contro di

Nota disponibile in formato elettronico

Dalle ispezioni successive effettuate in data 04/07/2023 non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie né trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati.

A tale avviso si comunica che non resterà nessun vincolo a carico del soggetto acquirente. Non vi sono inoltre Iscrizioni, che rimarranno in essere al momento della vendita del bene e nessuna gravante sul compendio pignorato.

L'edificio in cui si trova il bene in oggetto è inserito nella Variante al PRG di Jesi Delibera della G.C. n.50 del 25/02/2025. N.T.A. Zone Territoriali Omogenee Art. 33 – Città recente TE3 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018) "le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione".

Sulle aree TE3 allo scadere dei termini di validità dei piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti

Per le verifiche urbanistiche - edilizie si veda quanto esposto al punto "Regolarità urbanistica" della presente relazione; mentre per quanto riguarda le verifiche catastali si faccia riferimento al punto relativo alla "Descrizione catastale" della stessa.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La unità immobiliari sono site nel Comune di Jesi in Via Mercantini 8 bis, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Sezione JESI

Foglio 69 part. 1059 sub. 197, viale della Vittoria, piano S2, Categoria C6

La suddetta unità immobiliare è pervenuta nel ventennio al debitore esecutato con le seguenti provenienze e formalità:

A tutto il giorno 15 04 2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria: in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso alla data del 15 aprile 2024 si rilevano le provenienze e formalità:

L'immobile in Jesi fg.69 part. [redacted] è stato alienato giusto atto di compravendita del 21/11/2022 numero di repertorio 206474/33805 Notaio Bortoluzzi Vittorio sede Ancona trascritto n [redacted] del 24/11/2022 a favore di [redacted] a Chiaravalle (An).

[redacted] a Falconara Marittima (An)

[redacted] a Monte San Vito (An) codice

[redacted]

tutto ciò premesso:

Alla [redacted] gli immobili sono pervenuti giusto atto di scissione del 12/09/2012 numero di repertorio 66732/16080 Notaio Pane Marcello sede Jesi trascritto n 18124/12554 del 10/10/2012 da potere di [redacted] e

successiva nota in rettifica trascritta nn 14265/9610 del 06/09/2013.

Nel quadro D si precisa: la presente viene presentata in rettifica della trascrizione del 10 ottobre 2012 n. 12554 del registro particolare, per errata denominazione nella nota di trascrizione della Società beneficiaria, indicata come [redacted]

*Alla [redacted] l'area era pervenuta: in parte giusta atto di compravendita del 30/05/2001



REGOLARITA' URBANISTICA

Per verificare la regolarità urbanistica dei beni sono stati ricercati i documenti relativi all'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di JESI con richiesta di accesso agli atti amministrativi, previo alcune telefonate informative ed incontri con i responsabili e con i tecnici dell'ufficio edilizia privata e successivi accertamenti tra il CTU ed i tecnici del Comune.

Dalla verifica effettuata sull'immobile oggetto della procedura esecutiva (richiesta di accesso agli atti prot. N°1434-090125) risulta che: il complesso polifunzionale è stato edificato con i seguenti titoli edilizi

C.E n.2003013/00 del 26 02 2003

DIA n 2003025/43 del 18 04 2003

DIA n 2006P1230 del 25 11 2006

PC n 2007P0435 del 10 05 2007

PC n 2007P0923 del 19 10 2207

DIA n 2007P0924 del 20 10 2007

DIA n 2007P1041 del 23 11 2007

DIA n 2008A0030 del 18 03 2008

DIA n 2008P0290 del 04 03 2008

L'autorimessa ai piani interrati ha conseguito l'AGIBILITA' n.2008A0030 del 18/03/2008

I parcheggi da cedere al Comune di Jesi sono stati individuati nella Convenzione Urbanistica del 21/12/2002 stipulata a seguito dell'approvazione con delibera del Consiglio Comunale n.281 del 17/12/2001 dello schema di convenzione urbanistica e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi inerenti al Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con atto della Giunta Comunale n.1133 del 11/12/1998.

Con la DIA n.2003025/43 del 18/04/2003 è stata approvata una variante consistente nell'ampliamento del PS2 al fine di ricavare ulteriori posti auto pertinenziali alla parte abitativa (L 122/89) e alle attività commerciali (L.26/99) in aggiunta alle superfici a parcheggi già computate, fermo restando la posizione dei posti auto di proprietà comunale. In seguito con Permesso di Costruire n.2007P0435 del 10/05/2007 è stata proposta una variante distributiva della destinazione dei posti auto Comunali ai piani interrati che tuttavia non ha avuto seguito. Infatti tra le prescrizioni dello stesso Permesso viene riportato che "la dislocazione dei parcheggi pubblici dovrà rispettare quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica Rep.288142 del 21/12/2002".

L'accatastamento degli immobili risulta in data 02 08 2007 a firma della Geom. Carletti Michela, iscritta all'Albo dei Geometri del Comune di Ancona n. 1714.

A seguito del sopralluogo sui beni oggetto delle operazioni peritali non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo accatastamento presentato il 02 08 2007

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare destinata a posto auto non rientra tra quelle che necessitano dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del D.Lgs n.192/05 e successivo D.Lgs. n. 311/06.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La stima della unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto in primo luogo dello stato di fatto, e quindi di tutti gli elementi favorevoli e sfavorevoli alla commerciabilità dei beni.

Viene eseguita la stima del più probabile valore commerciale, avente come parametro il metro quadrato, tenendo in considerazione i seguenti fattori:

- a) la superficie commerciale dell'unità immobiliare, come di seguito dettagliata;
- b) i prezzi di compravendita attualmente praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili nella stessa zona.

La superficie commerciale viene considerata al netto dei muri perimetrali per l'intero

Consistenza degli immobili: superfici commerciali ragguagliate

Posto auto foglio 69 part. 1059 sub 197 – sup. commerciale mq 14,00

Prima di procedere al calcolo dei valori commerciali del bene, si sono assunte informazioni sui prezzi di mercato praticati ad Jesi, nell'area in cui è situato l'immobile e si è effettuata l'analisi dei valori commerciali indicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona), nonché una ricerca sugli atti di compravendita stipulati dagli studi notarili riguardanti beni siti nella zona in oggetto e sulle vendite delle agenzie immobiliari che operano nell'ambito di Jesi.

Da tale ricerca è emerso che il mercato immobiliare di Jesi, negli ultimi anni si è stabilizzato data la situazione economica generale in atto che ha inciso sulla domanda, i posti auto rimangono tuttavia una dotazione rara nei centri cittadini e in questo caso quasi centro storico di Jesi, per cui si riscontra un interesse nelle compravendite.

Il bene, vista la posizione centralissima, la vicinanza ai principali uffici pubblici, e studi privati della città, risulta di interesse commerciale, è posto in un quartiere residenziale ben servito dai mezzi pubblici e dalle strade a margine del centro storico.

Il posto auto si trova in una posizione ben servita e strategica in quanto parte del complesso polifunzionale edificato su il Viale della Vittoria che rappresenta una delle vie più importanti e note della città, e di via Mercantini posta al margine del centro storico di addizione rinascimentale di Jesi. Il parcheggio Mercantini è ben collegato al centro storico con l'ascensore pubblico della stessa via. Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione, delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene prudente assumere per la valutazione i valori al mq indicati per le varie destinazioni d'uso con stato conservativo normale per la zona di Jesi, in cui è inserito l'immobile oggetto della perizia, dall'O.M.I. che, con riferimento al 2° semestre 2024 per questa tipologia di immobili, riporta i seguenti parametri:

- *posto auto:* da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di € 720,00/mq di superficie per i box auto

Relativamente alle valutazioni del caso in esame, considerate le caratteristiche generali del mercato e segnatamente della tipologia dell'immobile in oggetto si ritiene equo ed equilibrato adottare la media dei valori descritti, tenendo conto anche del fatto che la unità è situata in un edificio polifunzionale in una posizione centralissima.

Ci si è attenuti ad un valore di mercato in linea con quello degli altri immobili dell'area, risalenti alla stessa epoca di costruzione e/o ristrutturazione, tenendo conto delle dimensioni dell'unità immobiliare, e soprattutto del fatto che nel quartiere la dotazione di immobili con posto auto è ridotta.

A queste considerazioni seguono delle valutazioni a detrimento del valore dovute:

- al fatto che ai piani interrati si verificano degli allagamenti dovuti al mal funzionamento della raccolta delle acque piovane.
- al fatto che dall'anno di costruzione 2003 il fabbricato non ha subito delle opere di ristrutturazione e miglioramento nella manutenzione delle facciate che esposte agli agenti atmosferici, presentano fenomeni di distacco dell'intonaco alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Tutto ciò considerato si ritiene equilibrato applicare al valore medio/mq. OMI una riduzione del 3% della tipologia presa in riferimento per i posti auto per i problemi legati al deflusso delle acque piovane, riferito ad una superficie ragguagliata dei beni in oggetto considerati anche i necessari interventi di manutenzione straordinaria, la crisi in atto, la tipologia:

- Posto auto € /mq 600,00

Valutazioni:

Posto auto al piano al piano S2 foglio 69 part. 1059 sub 197

Mq 14,00 x 600,00€/mq € 8.400,00

Valore commerciale totale bene € 8.400,00

**Valore commerciale arrotondato totale
dell'immobile Lotto 25 in oggetto**

€ 8.400.00

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, del contesto immobiliare in cui è collocato e della consistenza, si ritengono congrui i valori sopra determinati.

Per quanto sopra esposto si ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, restando comunque a disposizione per qualsiasi ed eventuale chiarimento in merito.

Con ossequi.

Senigallia, 09/06/2025

C.T.U.
Arch. Michele Gasparetti

ELENCO FASCICOLO ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Verbale di Sopralluogo del 25/07/2024 successivi;
- 3) Documentazione Catastale;
- 4) Verifica Ispezioni Ipotecarie;
- 5) Documentazione Urbanistica PRG;
- 6) Piante dello Stato Attuale;
- 7) Spese Condominiali

LOTTO 26

Posto auto situato nel Comune di Jesi foglio 69 part 1059 Sub 198 di JESI Viale della Vittoria (AN).

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

L'isolato nel quale è inserito il fabbricato è a destinazione mista essendo nel pieno centro della città di Jesi, ricco di tutte le attività commerciali e degli uffici pubblici e privati e di ogni tipo di servizio. Viale della Vittoria rappresenta sicuramente la via principale del centro urbano e lambisce il centro antico e le mura urbane, la via Mura Occidentali e la via Sauro sono esattamente alle spalle del complesso edilizio in oggetto. La centralissima e prestigiosa piazza della Repubblica con il teatro Pergolesi, Palazzo della Signoria e Palazzo Pianetti distano poche centinaia di metri, come Piazza Federico II e la chiesa Cattedrale di San Settimio solo per citare alcuni dei monumenti più noti nei pressi del bene, gli uffici, le scuole e i negozi del centrale corso Matteotti sono nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi. Sul viale della Vittoria si aprono tutte le vetrine dei negozi e delle attività, mentre nel percorso centrale posto al livello della via Mercantini (quota +3.90) si ha l'accesso alle ulteriori attività commerciali e terziarie, oltre all'ingresso alle abitazioni dei piani superiori attraverso i 4 corpi scala.

La costruzione risale al 2003/2004, è di tipo a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in laterocemento, tamponatura in paramento murario con finitura in faccia a vista e parti intonacate di colore rosso pompeiano e grigio antracite. Il progetto è stato elaborato da un gruppo di progettazione costituito da noti architetti e ingegneri locali coordinato dal Prof. Francesco Cellini della Facoltà di Architettura dell'Università di Roma la Sapienza. L'edificio è ben collegato al centro storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che conduce al corso principale attraverso l'edificio ottocentesco del mercato coperto cittadino.

I beni oggetto della perizia, parcheggi privati dei negozi, uffici, laboratori e delle abitazioni, oltre al numero di parcheggi pubblici sono collocati al piano terra (0.00) e ai piani seminterrati ed interrati S1 (-2.80) ed S2 (-5.60).

Lo stato manutentivo del complesso mostra al momento le facciate esposte agli agenti atmosferici con fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Posto auto:

il posto auto (sub 198) piano interrato S2 corsia D (quota -5.60) comodamente raggiungibile dall'ingresso dei parcheggi del complesso immobiliare da Viale della Vittoria, attraverso le rampe e scale del parcheggio e condominiali (sub 2 e 7), la corsia di manovra è ampia e permette un comodo accesso

Le dimensioni sono di circa 15 mq. ed è posizionato al centro del vano, distaccato dalle pareti strutturali in calcestruzzo, da un lato delimitato dalla parete contro terra e dell'altro dalla corsia di manovra. La pavimentazione è in cemento liscio comune in molte autorimesse e garage. L'aerazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita dalle aperture posizionate sul solaio coincidenti con le griglie metalliche poste a valle lungo i marciapiedi di viale della Vittoria e a monte sulla pavimentazione di via Mercantini. Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinaria, tuttavia si evidenzia che in occasione delle piogge più consistenti l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul soffitto dell'autorimessa non defluisce agevolmente e velocemente tanto da accumularsi. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana infatti presenta alcuni problemi nella progettazione e/o nel dimensionamento non avendo valutato compiutamente gli afflussi meteorologici che interessano i piani interrati: in occasione infatti di eventi piovosi consistenti, nei piani si accumula l'acqua che fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti. Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il bene ha come dotazioni comuni le aree di manovra, le rampe. (sub 2 e 7), le pompe e le vasche antincendio, oltre alle scale dal PT al P1° ed il locale tecnico, salvo quanto meglio indicato nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto

I millesimi in proprietà sono pari a: per il sub. 198 a 0.398

Importo annuo per le spese condominiali in capo al proprietario e al conduttore (**vedi Allegato 8 tab.1**)

Importo spese straordinarie: dalla comunicazione dell'Amministratore di condominio non risultano spese straordinarie in capo ai beni in oggetto

DESCRIZIONE CATASTALE

Posto auto:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 198, viale della Vittoria, piano interrato S2, Categoria C/6, classe 2, consistenza 15mq, superficie catastale totale 16mq, rendita € 23,34;

Non vi sono alcune anomalie riscontrate durante il sopralluogo del 25/07/2024 e successivi, rispetto a quanto dichiarato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato in data 25/07/2024 e successivi è stato possibile constatare che il posto auto è libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del territorio sui beni sopra descritti ed oggetto della presente perizia non risultano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni successive ai certificati prodotti dal creditore procedente.

Immobile: Comune di JESI (AN) catasto Fabbricati

Foglio 69 – Particella 1059 - Subalterno 198 – posto auto

1. Trascrizione del 02/04/2024 - RP 4889 RG 6764

Pubblico ufficiale – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona Repertorio 1166 del 15/03/2024

atto esec

A favore

contro di

Nota disponibile in formato elettronico

Dalle ispezioni successive effettuate in data 04/07/2023 non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie né trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati.

A tale avviso si comunica che non resterà nessun vincolo a carico del soggetto acquirente. Non vi sono inoltre Iscrizioni, che rimarranno in essere al momento della vendita del bene e nessuna gravante sul compendio pignorato.

L'edificio in cui si trova il bene in oggetto è inserito nella Variante al PRG di Jesi Delibera della G.C. n.50 del 25/02/2025. N.T.A. Zone Territoriali Omogenee Art. 33 – Città recente TE3 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018) "le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione".

Sulle aree TE3 allo scadere dei termini di validità dei piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti

Per le verifiche urbanistiche - edilizie si veda quanto esposto al punto "Regolarità urbanistica" della presente relazione; mentre per quanto riguarda le verifiche catastali si faccia riferimento al punto relativo alla "Descrizione catastale" della stessa.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La unità immobiliari sono site nel Comune di Jesi in Via Mercantini 8 bis, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Sezione JESI

Foglio 69 part. 1059 sub. 198, viale della Vittoria, piano S2, Categoria C6

La suddetta unità immobiliare è pervenuta nel ventennio al debitore esecutato con le seguenti provenienze e formalità:

A tutto il giorno 15 04 2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria: in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso alla data del 15 aprile 2024 si rilevano le provenienze e formalità:

L'immobile in Jesi fg.69 part. [redacted] è stato alienato giusto atto di compravendita del 21/11/2022 numero di repertorio 206474/33805 Notaio Bortoluzzi Vittorio sede Ancona trascritto nn [redacted] del 24/11/2022 a favore di [redacted] a Chiaravalle (An).

[redacted] a Falconara Marittima (An)

[redacted] a Monte San Vito (An) codice

[redacted]

tutto ciò premesso:

Alla [redacted] gli immobili sono pervenuti giusto atto di scissione del 12/09/2012 numero di repertorio 66732/16080 Notaio Pane Marcello sede Jesi trascritto n 18124/12554 del 10/10/2012 da potere di [redacted] e

successiva nota in rettifica trascritta nn 14265/9610 del 06/09/2013.

Nel quadro D si precisa: la presente viene presentata in rettifica della trascrizione del 10 ottobre 2012 n. 12554 del registro particolare, per errata denominazione nella nota di trascrizione della Società beneficiaria, indicata come [redacted]

*Alla [redacted] l'area era pervenuta: in parte giusta atto di compravendita del 30/05/2001

b) Trascrizione n 6764/4889 del 02/04/2024 verbale pignoramento immobili del 15/03/2024 Numero di repertorio 1166 Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona

A favore di Groggu Spv s.r.l. Sede Conegliano (TV) Codice fiscale 05197150260

A carico di [redacted]

REGOLARITA' URBANISTICA

Per verificare la regolarità urbanistica dei beni sono stati ricercati i documenti relativi all'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di JESI con richiesta di accesso agli atti amministrativi, previo alcune telefonate informative ed incontri con i responsabili e con i tecnici dell'ufficio edilizia privata e successivi accertamenti tra il CTU ed i tecnici del Comune.

Dalla verifica effettuata sull'immobile oggetto della procedura esecutiva (richiesta di accesso agli atti prot. N°1434-090125) risulta che: il complesso polifunzionale è stato edificato con i seguenti titoli edilizi

C.E n.2003013/00 del 26 02 2003

DIA n 2003025/43 del 18 04 2003

DIA n 2006P1230 del 25 11 2006

PC n 2007P0435 del 10 05 2007

PC n 2007P0923 del 19 10 2207

DIA n 2007P0924 del 20 10 2007

DIA n 2007P1041 del 23 11 2007

DIA n 2008A0030 del 18 03 2008

DIA n 2008P0290 del 04 03 2008

L'autorimessa ai piani interrati ha conseguito l'AGIBILITA' n.2008A0030 del 18/03/2008

I parcheggi da cedere al Comune di Jesi sono stati individuati nella Convenzione Urbanistica del 21/12/2002 stipulata a seguito dell'approvazione con delibera del Consiglio Comunale n.281 del 17/12/2001 dello schema di convenzione urbanistica e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi inerenti al Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con atto della Giunta Comunale n.1133 del 11/12/1998.

Con la DIA n.2003025/43 del 18/04/2003 è stata approvata una variante consistente nell'ampliamento del PS2 al fine di ricavare ulteriori posti auto pertinenziali alla parte abitativa (L 122/89) e alle attività commerciali (L.26/99) in aggiunta alle superfici a parcheggi già computate, fermo restando la posizione dei posti auto di proprietà comunale. In seguito con Permesso di Costruire n.2007P0435 del 10/05/2007 è stata proposta una variante distributiva della destinazione dei posti auto Comunali ai piani interrati che tuttavia non ha avuto seguito. Infatti tra le prescrizioni dello stesso Permesso viene riportato che "la dislocazione dei parcheggi pubblici dovrà rispettare quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica Rep.288142 del 21/12/2002".

L'accatastamento degli immobili risulta in data 02 08 2007 a firma della Geom. Carletti Michela, iscritta all'Albo dei Geometri del Comune di Ancona n. 1714.

A seguito del sopralluogo sui beni oggetto delle operazioni peritali non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo accatastamento presentato il 02 08 2007

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare destinata a posto auto non rientra tra quelle che necessitano dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del D.Lgs n.192/05 e successivo D.Lgs. n. 311/06.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La stima della unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto in primo luogo dello stato di fatto, e quindi di tutti gli elementi favorevoli e sfavorevoli alla commerciabilità dei beni.

Viene eseguita la stima del più probabile valore commerciale, avente come parametro il metro quadrato, tenendo in considerazione i seguenti fattori:

- a) la superficie commerciale dell'unità immobiliare, come di seguito dettagliata;
- b) i prezzi di compravendita attualmente praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili nella stessa zona.

La superficie commerciale viene considerata al netto dei muri perimetrali per l'intero

Consistenza degli immobili: superfici commerciali ragguagliate

Posto auto foglio 69 part. 1059 sub 198 – sup. commerciale mq 15,00

Valore di Mercato dell'Unità Immobiliare

Prima di procedere al calcolo dei valori commerciali del bene, si sono assunte informazioni sui prezzi di mercato praticati ad Jesi, nell'area in cui è situato l'immobile e si è effettuata l'analisi dei valori commerciali indicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona), nonché una ricerca sugli atti di compravendita stipulati dagli studi notarili riguardanti beni siti nella zona in oggetto e sulle vendite delle agenzie immobiliari che operano nell'ambito di Jesi.

Da tale ricerca è emerso che il mercato immobiliare di Jesi, negli ultimi anni si è stabilizzato data la situazione economica generale in atto che ha inciso sulla domanda, i posti auto rimangono tuttavia una dotazione rara nei centri cittadini e in questo caso quasi centro storico di Jesi, per cui si riscontra un interesse nelle compravendite.

Il bene, vista la posizione centralissima, la vicinanza ai principali uffici pubblici, e studi privati della città, risulta di interesse commerciale, è posto in un quartiere residenziale ben servito dai mezzi pubblici e dalle strade a margine del centro storico.

Il posto auto si trova in una posizione ben servita e strategica in quanto parte del complesso polifunzionale edificato su il Viale della Vittoria che rappresenta una delle vie più importanti e note della città, e di via Mercantini posta al margine del centro storico di addizione rinascimentale di Jesi. Il parcheggio Mercantini è ben collegato al centro storico con l'ascensore pubblico della stessa via. Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione, delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene prudente assumere per la valutazione i valori al mq indicati per le varie destinazioni d'uso con stato conservativo normale per la zona di Jesi, in cui è inserito l'immobile oggetto della perizia, dall'O.M.I. che, con riferimento al 2° semestre 2024 per questa tipologia di immobili, riporta i seguenti parametri:

- posto auto: da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di € 720,00/mq di superficie per i box auto

Relativamente alle valutazioni del caso in esame, considerate le caratteristiche generali del mercato e segnatamente della tipologia dell'immobile in oggetto si ritiene equo ed equilibrato adottare la media dei valori descritti, tenendo conto anche del fatto che la unità è situata in un edificio polifunzionale in una posizione centralissima.

Ci si è attenuti ad un valore di mercato in linea con quello degli altri immobili dell'area, risalenti alla stessa epoca di costruzione e/o ristrutturazione, tenendo conto delle dimensioni dell'unità immobiliare, e soprattutto del fatto che nel quartiere la dotazione di immobili con posto auto è ridotta.

A queste considerazioni seguono delle valutazioni a detrimento del valore dovute:

- al fatto che ai piani interrati si verificano degli allagamenti dovuti al mal funzionamento della raccolta delle acque piovane.
- al fatto che dall'anno di costruzione 2003 il fabbricato non ha subito delle opere di ristrutturazione e miglioramento nella manutenzione delle facciate che esposte agli agenti atmosferici, presentano fenomeni di distacco dell'intonaco alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Tutto ciò considerato si ritiene equilibrato applicare al valore medio/mq. OMI una riduzione del 3% della tipologia presa in riferimento per i posti auto per i problemi legati al deflusso delle acque piovane, riferito ad una superficie ragguagliata dei beni in oggetto considerati anche i necessari interventi di manutenzione straordinaria, la crisi in atto, la tipologia:

- Posto auto €/mq 600,00

Valutazioni:

Posto auto al piano al piano S2_foglio 69 part. 1059 sub 198

Mq 15,00 x 600,00€/mq €9.000,00

Valore commerciale totale bene €9.000,00

**Valore commerciale arrotondato totale
dell'immobile Lotto 26 in oggetto**

€ 9.000,00

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, del contesto immobiliare in cui è collocato e della consistenza, si ritengono congrui i valori sopra determinati.

Per quanto sopra esposto si ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, restando comunque a disposizione per qualsiasi ed eventuale chiarimento in merito.

Con ossequi.

Senigallia, 09/06/2025

C.T.U.

Arch. Michele Gasparetti.

ELENCO FASCICOLO ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Verbale di Sopralluogo del 25/07/2024 successivi;
- 3) Documentazione Catastale;
- 4) Verifica Ispezioni Ipotecarie;
- 5) Documentazione Urbanistica PRG;
- 6) Piante dello Stato Attuale;
- 7) Spese Condominiali

LOTTO 27

Posto auto situato nel Comune di Jesi foglio 69 part 1059 Sub 199 di JESI Viale della Vittoria (AN).

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

L'isolato nel quale è inserito il fabbricato è a destinazione mista essendo nel pieno centro della città di Jesi, ricco di tutte le attività commerciali e degli uffici pubblici e privati e di ogni tipo di servizio. Viale della Vittoria rappresenta sicuramente la via principale del centro urbano e lambisce il centro antico e le mura urbane, la via Mura Occidentali e la via Sauro sono esattamente alle spalle del complesso edilizio in oggetto. La centralissima e prestigiosa piazza della Repubblica con il teatro Pergolesi, Palazzo della Signoria e Palazzo Pianetti distano poche centinaia di metri, come Piazza Federico II e la chiesa Cattedrale di San Settimio solo per citare alcuni dei monumenti più noti nei pressi del bene, gli uffici, le scuole e i negozi del centrale corso Matteotti sono nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi. Sul viale della Vittoria si aprono tutte le vetrine dei negozi e delle attività, mentre nel percorso centrale posto al livello della via Mercantini (quota +3.90) si ha l'accesso alle ulteriori attività commerciali e terziarie, oltre all'ingresso alle abitazioni dei piani superiori attraverso i 4 corpi scala.

La costruzione risale al 2003/2004, è di tipo a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in laterocemento, tamponatura in paramento murario con finitura in faccia a vista e parti intonacate di colore rosso pompeiano e grigio antracite. Il progetto è stato elaborato da un gruppo di progettazione costituito da noti architetti e ingegneri locali coordinato dal Prof. Francesco Cellini della Facoltà di Architettura dell'Università di Roma la Sapienza. L'edificio è ben collegato al centro storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che conduce al corso principale attraverso l'edificio ottocentesco del mercato coperto cittadino.

I beni oggetto della perizia, parcheggi privati dei negozi, uffici, laboratori e delle abitazioni, oltre al numero di parcheggi pubblici sono collocati al piano terra (0.00) e ai piani seminterrati ed interrati S1 (-2.80) ed S2 (-5.60).

Lo stato manutentivo del complesso mostra al momento le facciate esposte agli agenti atmosferici con fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Posto auto:

il posto auto (sub 199) piano interrato S2 corsia D (quota -5.60) comodamente raggiungibile dall'ingresso dei parcheggi del complesso immobiliare da Viale della Vittoria, attraverso le rampe e scale del parcheggio e condominiali (sub 2 e 7), la corsia di manovra è ampia e permette un comodo accesso

Le dimensioni sono di circa 16 mq. ed è posizionato con il setto strutturale in calcestruzzo a destra, delimitato dalla parete contro terra sul fondo e dall'altro lato dalla corsia di manovra. La pavimentazione è in cemento liscio comune in molte autorimesse e garage. L'aerazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita dalle aperture posizionate sul solaio coincidenti con le griglie metalliche poste a valle lungo i marciapiedi di viale della Vittoria e a monte sulla pavimentazione di via Mercantini. Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinaria, tuttavia si evidenzia che in occasione delle piogge più consistenti l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul soffitto dell'autorimessa non defluisce agevolmente e velocemente tanto da accumularsi. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana infatti presenta alcuni problemi nella progettazione e/o nel dimensionamento non avendo valutato compiutamente gli afflussi meteorologici che interessano i piani interrati: in occasione infatti di eventi piovosi consistenti, nei piani si accumula l'acqua che fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti. Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il bene ha come dotazioni comuni le aree di manovra, le rampe. (sub 2 e 7), le pompe e le vasche antincendio, oltre alle scale dal PT al P1° ed il locale tecnico, salvo quanto meglio indicato nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto

I millesimi in proprietà sono pari a: per il sub. 199 a 0.418

Importo annuo per le spese condominiali in capo al proprietario e al conduttore (**vedi Allegato 8 tab.1**)

Importo spese straordinarie: dalla comunicazione dell'Amministratore di condominio non risultano spese straordinarie in capo ai beni in oggetto

DESCRIZIONE CATASTALE

Posto auto:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 199, viale della Vittoria, piano interrato S2, Categoria C/6, classe 2, consistenza 16mq, superficie catastale totale 16mq, rendita € 24,79;

Non vi sono alcune anomalie riscontrate durante il sopralluogo del 25/07/2024 e successivi, rispetto a quanto dichiarato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato in data 25/07/2024 e successivi è stato possibile constatare che il posto auto è libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del territorio sui beni sopra descritti ed oggetto della presente perizia non risultano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni successive ai certificati prodotti dal creditore procedente.

Immobile: Comune di JESI (AN) catasto Fabbricati

Foglio 69 – Particella 1059 - Subalterno 199 – posto auto

1. Trascrizione del 02/04/2024 - RP 4889 RG 6764

Pubblico ufficiale – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona Repertorio 1166 del 15/03/2024

atto esec

A favore

contro di

Nota disponibile in formato elettronico

Dalle ispezioni successive effettuate in data 04/07/2023 non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie né trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati.

A tale avviso si comunica che non resterà nessun vincolo a carico del soggetto acquirente. Non vi sono inoltre Iscrizioni, che rimarranno in essere al momento della vendita del bene e nessuna gravante sul compendio pignorato.

L'edificio in cui si trova il bene in oggetto è inserito nella Variante al PRG di Jesi Delibera della G.C. n.50 del 25/02/2025. N.T.A. Zone Territoriali Omogenee Art. 33 – Città recente TE3 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018) "le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione".

Sulle aree TE3 allo scadere dei termini di validità dei piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti

Per le verifiche urbanistiche - edilizie si veda quanto esposto al punto "Regolarità urbanistica" della presente relazione; mentre per quanto riguarda le verifiche catastali si faccia riferimento al punto relativo alla "Descrizione catastale" della stessa.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La unità immobiliari sono site nel Comune di Jesi in Via Mercantini 8 bis, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Sezione JESI

Foglio 69 part. 1059 sub. 199, viale della Vittoria, piano S2, Categoria C6

La suddetta unità immobiliare è pervenuta nel ventennio al debitore esecutato con le seguenti provenienze e formalità:

A tutto il giorno 15 04 2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria: in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso alla data del 15 aprile 2024 si rilevano le provenienze e formalità:

L'immobile in Jesi fg.69 part. [redacted] è stato alienato giusto atto di compravendita del 21/11/2022 numero di repertorio 206474/33805 Notaio Bortoluzzi Vittorio sede Ancona trascritto nn [redacted] del 24/11/2022 a favore di [redacted] a Chiaravalle (An).

[redacted] a Falconara Marittima (An)

[redacted] a Monte San Vito (An) codice

[redacted]

tutto ciò premesso:

Alla [redacted] gli immobili sono pervenuti giusto atto di scissione del 12/09/2012 numero di repertorio 66732/16080 Notaio Pane Marcello sede Jesi trascritto n 18124/12554 del 10/10/2012 da potere di [redacted] e

successiva nota in rettifica trascritta nn 14265/9610 del 06/09/2013.

Nel quadro D si precisa: la presente viene presentata in rettifica della trascrizione del 10 ottobre 2012 n. 12554 del registro particolare, per errata denominazione nella nota di trascrizione della Società beneficiaria, indicata come [redacted]

*Alla [redacted] l'area era pervenuta: in parte giusta atto di compravendita del 30/05/2001



REGOLARITA' URBANISTICA

Per verificare la regolarità urbanistica dei beni sono stati ricercati i documenti relativi all'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di JESI con richiesta di accesso agli atti amministrativi, previo alcune telefonate informative ed incontri con i responsabili e con i tecnici dell'ufficio edilizia privata e successivi accertamenti tra il CTU ed i tecnici del Comune.

Dalla verifica effettuata sull'immobile oggetto della procedura esecutiva (richiesta di accesso agli atti prot. N°1434-090125) risulta che: il complesso polifunzionale è stato edificato con i seguenti titoli edilizi

C.E n.2003013/00 del 26 02 2003

DIA n 2003025/43 del 18 04 2003

DIA n 2006P1230 del 25 11 2006

PC n 2007P0435 del 10 05 2007

PC n 2007P0923 del 19 10 2207

DIA n 2007P0924 del 20 10 2007

DIA n 2007P1041 del 23 11 2007

DIA n 2008A0030 del 18 03 2008

DIA n 2008P0290 del 04 03 2008

L'autorimessa ai piani interrati ha conseguito l'AGIBILITA' n.2008A0030 del 18/03/2008

I parcheggi da cedere al Comune di Jesi sono stati individuati nella Convenzione Urbanistica del 21/12/2002 stipulata a seguito dell'approvazione con delibera del Consiglio Comunale n.281 del 17/12/2001 dello schema di convenzione urbanistica e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi inerenti al Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con atto della Giunta Comunale n.1133 del 11/12/1998.

Con la DIA n.2003025/43 del 18/04/2003 è stata approvata una variante consistente nell'ampliamento del PS2 al fine di ricavare ulteriori posti auto pertinenziali alla parte abitativa (L 122/89) e alle attività commerciali (L.26/99) in aggiunta alle superfici a parcheggi già computate, fermo restando la posizione dei posti auto di proprietà comunale. In seguito con Permesso di Costruire n.2007P0435 del 10/05/2007 è stata proposta una variante distributiva della destinazione dei posti auto Comunali ai piani interrati che tuttavia non ha avuto seguito. Infatti tra le prescrizioni dello stesso Permesso viene riportato che "la dislocazione dei parcheggi pubblici dovrà rispettare quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica Rep.288142 del 21/12/2002".

L'accatastamento degli immobili risulta in data 02 08 2007 a firma della Geom. Carletti Michela, iscritta all'Albo dei Geometri del Comune di Ancona n. 1714.

A seguito del sopralluogo sui beni oggetto delle operazioni peritali non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo accatastamento presentato il 02 08 2007

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare destinata a posto auto non rientra tra quelle che necessitano dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del D.Lgs n.192/05 e successivo D.Lgs. n. 311/06.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La stima della unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto in primo luogo dello stato di fatto, e quindi di tutti gli elementi favorevoli e sfavorevoli alla commerciabilità dei beni.

Viene eseguita la stima del più probabile valore commerciale, avente come parametro il metro quadrato, tenendo in considerazione i seguenti fattori:

- a) la superficie commerciale dell'unità immobiliare, come di seguito dettagliata;
- b) i prezzi di compravendita attualmente praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili nella stessa zona.

La superficie commerciale viene considerata al netto dei muri perimetrali per l'intero

Consistenza degli immobili: superfici commerciali ragguagliate

Posto auto foglio 69 part. 1059 sub 199 – sup. commerciale mq 16,00

Valore di Mercato dell'Unità Immobiliare

Prima di procedere al calcolo dei valori commerciali del bene, si sono assunte informazioni sui prezzi di mercato praticati ad Jesi, nell'area in cui è situato l'immobile e si è effettuata l'analisi dei valori commerciali indicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona), nonché una ricerca sugli atti di compravendita stipulati dagli studi notarili riguardanti beni siti nella zona in oggetto e sulle vendite delle agenzie immobiliari che operano nell'ambito di Jesi.

Da tale ricerca è emerso che il mercato immobiliare di Jesi, negli ultimi anni si è stabilizzato data la situazione economica generale in atto che ha inciso sulla domanda, i posti auto rimangono tuttavia una dotazione rara nei centri cittadini e in questo caso quasi centro storico di Jesi, per cui si riscontra un interesse nelle compravendite.

Il bene, vista la posizione centralissima, la vicinanza ai principali uffici pubblici, e studi privati della città, risulta di interesse commerciale, è posto in un quartiere residenziale ben servito dai mezzi pubblici e dalle strade a margine del centro storico.

Il posto auto si trova in una posizione ben servita e strategica in quanto parte del complesso polifunzionale edificato su il Viale della Vittoria che rappresenta una delle vie più importanti e note della città, e di via Mercantini posta al margine del centro storico di addizione rinascimentale di Jesi. Il parcheggio Mercantini è ben collegato al centro storico con l'ascensore pubblico della stessa via. Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione, delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene prudente assumere per la valutazione i valori al mq indicati per le varie destinazioni d'uso con stato conservativo normale per la zona di Jesi, in cui è inserito l'immobile oggetto della perizia, dall'O.M.I. che, con riferimento al 2° semestre 2024 per questa tipologia di immobili, riporta i seguenti parametri:

- posto auto: da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di € 720,00/mq di superficie per i box auto

Relativamente alle valutazioni del caso in esame, considerate le caratteristiche generali del mercato e segnatamente della tipologia dell'immobile in oggetto si ritiene equo ed equilibrato adottare la media dei valori descritti, tenendo conto anche del fatto che la unità è situata in un edificio polifunzionale in una posizione centralissima.

Ci si è attenuti ad un valore di mercato in linea con quello degli altri immobili dell'area, risalenti alla stessa epoca di costruzione e/o ristrutturazione, tenendo conto delle dimensioni dell'unità immobiliare, e soprattutto del fatto che nel quartiere la dotazione di immobili con posto auto è ridotta.

A queste considerazioni seguono delle valutazioni a detrimento del valore dovute:

- al fatto che ai piani interrati si verificano degli allagamenti dovuti al mal funzionamento della raccolta delle acque piovane.
- al fatto che dall'anno di costruzione 2003 il fabbricato non ha subito delle opere di ristrutturazione e miglioramento nella manutenzione delle facciate che esposte agli agenti atmosferici, presentano fenomeni di distacco dell'intonaco alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Tutto ciò considerato si ritiene equilibrato applicare al valore medio/mq. OMI una riduzione del 3% della tipologia presa in riferimento per i posti auto per i problemi legati al deflusso delle acque piovane, riferito ad una superficie ragguagliata dei beni in oggetto considerati anche i necessari interventi di manutenzione straordinaria, la crisi in atto, la tipologia:

- Posto auto €/mq 600,00

Valutazioni:

Posto auto al piano al piano S2_foglio 69 part. 1059 sub 199

Mq 16,00 x 600,00€/mq €9.600,00

Valore commerciale totale bene

€9.600,00

**Valore commerciale arrotondato totale
dell'immobile Lotto 27 in oggetto**

€ 9.600,00

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, del contesto immobiliare in cui è collocato e della consistenza, si ritengono congrui i valori sopra determinati.

Per quanto sopra esposto si ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, restando comunque a disposizione per qualsiasi ed eventuale chiarimento in merito.

Con ossequi.

Senigallia, 09/06/2025

C.T.U.
Arch. Michele Gasparetti

ELENCO FASCICOLO ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Verbale di Sopralluogo del 25/07/2024 successivi;
- 3) Documentazione Catastale;
- 4) Verifica Ispezioni Ipotecarie;
- 5) Documentazione Urbanistica PRG;
- 6) Piante dello Stato Attuale;
- 7) Spese Condominiali

LOTTO 28

Posto auto situato nel Comune di Jesi foglio 69 part 1059 Sub 200 di JESI Viale della Vittoria (AN).

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

L'isolato nel quale è inserito il fabbricato è a destinazione mista essendo nel pieno centro della città di Jesi, ricco di tutte le attività commerciali e degli uffici pubblici e privati e di ogni tipo di servizio. Viale della Vittoria rappresenta sicuramente la via principale del centro urbano e lambisce il centro antico e le mura urbane, la via Mura Occidentali e la via Sauro sono esattamente alle spalle del complesso edilizio in oggetto. La centralissima e prestigiosa piazza della Repubblica con il teatro Pergolesi, Palazzo della Signoria e Palazzo Pianetti distano poche centinaia di metri, come Piazza Federico II e la chiesa Cattedrale di San Settimio solo per citare alcuni dei monumenti più noti nei pressi del bene, gli uffici, le scuole e i negozi del centrale corso Matteotti sono nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi. Sul viale della Vittoria si aprono tutte le vetrine dei negozi e delle attività, mentre nel percorso centrale posto al livello della via Mercantini (quota +3.90) si ha l'accesso alle ulteriori attività commerciali e terziarie, oltre all'ingresso alle abitazioni dei piani superiori attraverso i 4 corpi scala.

La costruzione risale al 2003/2004, è di tipo a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in laterocemento, tamponatura in paramento murario con finitura in faccia a vista e parti intonacate di colore rosso pompeiano e grigio antracite. Il progetto è stato elaborato da un gruppo di progettazione costituito da noti architetti e ingegneri locali coordinato dal Prof. Francesco Cellini della Facoltà di Architettura dell'Università di Roma la Sapienza. L'edificio è ben collegato al centro storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che conduce al corso principale attraverso l'edificio ottocentesco del mercato coperto cittadino.

I beni oggetto della perizia, parcheggi privati dei negozi, uffici, laboratori e delle abitazioni, oltre al numero di parcheggi pubblici sono collocati al piano terra (0.00) e ai piani seminterrati ed interrati S1 (-2.80) ed S2 (-5.60).

Lo stato manutentivo del complesso mostra al momento le facciate esposte agli agenti atmosferici con fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Posto auto:

il posto auto (sub 200) piano interrato S2 corsia D (quota -5.60) comodamente raggiungibile dall'ingresso dei parcheggi del complesso immobiliare da Viale della Vittoria, attraverso le rampe e scale del parcheggio e condominiali (sub 2 e 7), la corsia di manovra è ampia e permette un comodo accesso

Le dimensioni sono di circa 17 mq. ed è posizionato con il setto strutturale in calcestruzzo a sinistra, delimitato dalla parete contro terra sul fondo e dall'altro lato dalla corsia di manovra. La pavimentazione è in cemento liscio comune in molte autorimesse e garage. L'aerazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita dalle aperture posizionate sul solaio coincidenti con le griglie metalliche poste a valle lungo i marciapiedi di viale della Vittoria e a monte sulla pavimentazione di via Mercantini. Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinaria, tuttavia si evidenzia che in occasione delle piogge più consistenti l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul soffitto dell'autorimessa non defluisce agevolmente e velocemente tanto da accumularsi. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana infatti presenta alcuni problemi nella progettazione e/o nel dimensionamento non avendo valutato compiutamente gli afflussi meteorologici che interessano i piani interrati: in occasione infatti di eventi piovosi consistenti, nei piani si accumula l'acqua che fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti. Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il bene ha come dotazioni comuni le aree di manovra, le rampe. (sub 2 e 7), le pompe e le vasche antincendio, oltre alle scale dal PT al P1° ed il locale tecnico, salvo quanto meglio indicato nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto

I millesimi in proprietà sono pari a: per il sub. 200 a 0.450

Importo annuo per le spese condominiali in capo al proprietario e al conduttore (**vedi Allegato 8 tab.1**)

Importo spese straordinarie: dalla comunicazione dell'Amministratore di condominio non risultano spese straordinarie in capo ai beni in oggetto

DESCRIZIONE CATASTALE

Posto auto:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 200, viale della Vittoria, piano interrato S2, Categoria C/6, classe 2, consistenza 17mq, superficie catastale totale 18mq, rendita € 26,34;

Non vi sono alcune anomalie riscontrate durante il sopralluogo del 25/07/2024 e successivi, rispetto a quanto dichiarato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato in data 25/07/2024 e successivi è stato possibile constatare che il posto auto è libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del territorio sui beni sopra descritti ed oggetto della presente perizia non risultano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni successive ai certificati prodotti dal creditore procedente.

Immobile: Comune di JESI (AN) catasto Fabbricati

Foglio 69 – Particella 1059 - Subalterno 200 – posto auto

1. Trascrizione del 02/04/2024 - RP 4889 RG 6764

Pubblico ufficiale – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona Repertorio 1166 del 15/03/2024

atto esec

A favore

contro di

Nota disponibile in formato elettronico

Dalle ispezioni successive effettuate in data 04/07/2023 non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie né trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati.

A tale avviso si comunica che non resterà nessun vincolo a carico del soggetto acquirente. Non vi sono inoltre Iscrizioni, che rimarranno in essere al momento della vendita del bene e nessuna gravante sul compendio pignorato.

L'edificio in cui si trova il bene in oggetto è inserito nella Variante al PRG di Jesi Delibera della G.C. n.50 del 25/02/2025. N.T.A. Zone Territoriali Omogenee Art. 33 – Città recente TE3 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018) "le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione".

Sulle aree TE3 allo scadere dei termini di validità dei piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti

Per le verifiche urbanistiche - edilizie si veda quanto esposto al punto "Regolarità urbanistica" della presente relazione; mentre per quanto riguarda le verifiche catastali si faccia riferimento al punto relativo alla "Descrizione catastale" della stessa.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La unità immobiliari sono site nel Comune di Jesi in Via Mercantini 8 bis, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Sezione JESI

Foglio 69 part. 1059 sub. 200, viale della Vittoria, piano S2, Categoria C6

La suddetta unità immobiliare è pervenuta nel ventennio al debitore esecutato con le seguenti provenienze e formalità:

A tutto il giorno 15 04 2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria: in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso alla data del 15 aprile 2024 si rilevano le provenienze e formalità:

L'immobile in Jesi fg.69 part. [redacted] è stato alienato giusto atto di compravendita del 21/11/2022 numero di repertorio 206474/33805 Notaio Bortoluzzi Vittorio sede Ancona trascritto n [redacted] del 24/11/2022 a favore di [redacted] a Chiaravalle (An).

[redacted] a Falconara Marittima (An)

[redacted] a Monte San Vito (An) codice

[redacted]

tutto ciò premesso:

Alla [redacted] gli immobili sono pervenuti giusto atto di scissione del 12/09/2012 numero di repertorio 66732/16080 Notaio Pane Marcello sede Jesi trascritto n 18124/12554 del 10/10/2012 da potere di [redacted] e

successiva nota in rettifica trascritta nn 14265/9610 del 06/09/2013.

Nel quadro D si precisa: la presente viene presentata in rettifica della trascrizione del 10 ottobre 2012 n. 12554 del registro particolare, per errata denominazione nella nota di trascrizione della Società beneficiaria, indicata come [redacted]

*Alla [redacted] l'area era pervenuta: in parte giusta atto di compravendita del 30/05/2001



REGOLARITA' URBANISTICA

Per verificare la regolarità urbanistica dei beni sono stati ricercati i documenti relativi all'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di JESI con richiesta di accesso agli atti amministrativi, previo alcune telefonate informative ed incontri con i responsabili e con i tecnici dell'ufficio edilizia privata e successivi accertamenti tra il CTU ed i tecnici del Comune.

Dalla verifica effettuata sull'immobile oggetto della procedura esecutiva (richiesta di accesso agli atti prot. N°1434-090125) risulta che: il complesso polifunzionale è stato edificato con i seguenti titoli edilizi

C.E n.2003013/00 del 26 02 2003

DIA n 2003025/43 del 18 04 2003

DIA n 2006P1230 del 25 11 2006

PC n 2007P0435 del 10 05 2007

PC n 2007P0923 del 19 10 2207

DIA n 2007P0924 del 20 10 2007

DIA n 2007P1041 del 23 11 2007

DIA n 2008A0030 del 18 03 2008

DIA n 2008P0290 del 04 03 2008

L'autorimessa ai piani interrati ha conseguito l'AGIBILITA' n.2008A0030 del 18/03/2008

I parcheggi da cedere al Comune di Jesi sono stati individuati nella Convenzione Urbanistica del 21/12/2002 stipulata a seguito dell'approvazione con delibera del Consiglio Comunale n.281 del 17/12/2001 dello schema di convenzione urbanistica e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi inerenti al Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con atto della Giunta Comunale n.1133 del 11/12/1998.

Con la DIA n.2003025/43 del 18/04/2003 è stata approvata una variante consistente nell'ampliamento del PS2 al fine di ricavare ulteriori posti auto pertinenziali alla parte abitativa (L 122/89) e alle attività commerciali (L.26/99) in aggiunta alle superfici a parcheggi già computate, fermo restando la posizione dei posti auto di proprietà comunale. In seguito con Permesso di Costruire n.2007P0435 del 10/05/2007 è stata proposta una variante distributiva della destinazione dei posti auto Comunali ai piani interrati che tuttavia non ha avuto seguito. Infatti tra le prescrizioni dello stesso Permesso viene riportato che "la dislocazione dei parcheggi pubblici dovrà rispettare quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica Rep.288142 del 21/12/2002".

L'accatastamento degli immobili risulta in data 02 08 2007 a firma della Geom. Carletti Michela, iscritta all'Albo dei Geometri del Comune di Ancona n. 1714.

A seguito del sopralluogo sui beni oggetto delle operazioni peritali non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo accatastamento presentato il 02 08 2007

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare destinata a posto auto non rientra tra quelle che necessitano dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del D.Lgs n.192/05 e successivo D.Lgs. n. 311/06.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La stima della unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto in primo luogo dello stato di fatto, e quindi di tutti gli elementi favorevoli e sfavorevoli alla commerciabilità dei beni.

Viene eseguita la stima del più probabile valore commerciale, avente come parametro il metro quadrato, tenendo in considerazione i seguenti fattori:

- a) la superficie commerciale dell'unità immobiliare, come di seguito dettagliata;
- b) i prezzi di compravendita attualmente praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili nella stessa zona.

La superficie commerciale viene considerata al netto dei muri perimetrali per l'intero

Consistenza degli immobili: superfici commerciali ragguagliate

Posto auto foglio 69 part. 1059 sub 200 – sup. commerciale mq 17,00

Valore di Mercato dell'Unità Immobiliare

Prima di procedere al calcolo dei valori commerciali del bene, si sono assunte informazioni sui prezzi di mercato praticati ad Jesi, nell'area in cui è situato l'immobile e si è effettuata l'analisi dei valori commerciali indicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona), nonché una ricerca sugli atti di compravendita stipulati dagli studi notarili riguardanti beni siti nella zona in oggetto e sulle vendite delle agenzie immobiliari che operano nell'ambito di Jesi.

Da tale ricerca è emerso che il mercato immobiliare di Jesi, negli ultimi anni si è stabilizzato data la situazione economica generale in atto che ha inciso sulla domanda, i posti auto rimangono tuttavia una dotazione rara nei centri cittadini e in questo caso quasi centro storico di Jesi, per cui si riscontra un interesse nelle compravendite.

Il bene, vista la posizione centralissima, la vicinanza ai principali uffici pubblici, e studi privati della città, risulta di interesse commerciale, è posto in un quartiere residenziale ben servito dai mezzi pubblici e dalle strade a margine del centro storico.

Il posto auto si trova in una posizione ben servita e strategica in quanto parte del complesso polifunzionale edificato su il Viale della Vittoria che rappresenta una delle vie più importanti e note della città, e di via Mercantini posta al margine del centro storico di addizione rinascimentale di Jesi. Il parcheggio Mercantini è ben collegato al centro storico con l'ascensore pubblico della stessa via. Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione, delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene prudente assumere per la valutazione i valori al mq indicati per le varie destinazioni d'uso con stato conservativo normale per la zona di Jesi, in cui è inserito l'immobile oggetto della perizia, dall'O.M.I. che, con riferimento al 2° semestre 2024 per questa tipologia di immobili, riporta i seguenti parametri:

- posto auto: da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di € 720,00/mq di superficie per i box auto

Relativamente alle valutazioni del caso in esame, considerate le caratteristiche generali del mercato e segnatamente della tipologia dell'immobile in oggetto si ritiene equo ed equilibrato adottare la media dei valori descritti, tenendo conto anche del fatto che la unità è situata in un edificio polifunzionale in una posizione centralissima.

Ci si è attenuti ad un valore di mercato in linea con quello degli altri immobili dell'area, risalenti alla stessa epoca di costruzione e/o ristrutturazione, tenendo conto delle dimensioni dell'unità immobiliare, e soprattutto del fatto che nel quartiere la dotazione di immobili con posto auto è ridotta.

A queste considerazioni seguono delle valutazioni a detrimento del valore dovute:

- al fatto che ai piani interrati si verificano degli allagamenti dovuti al mal funzionamento della raccolta delle acque piovane.
- al fatto che dall'anno di costruzione 2003 il fabbricato non ha subito delle opere di ristrutturazione e miglioramento nella manutenzione delle facciate che esposte agli agenti atmosferici, presentano fenomeni di distacco dell'intonaco alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Tutto ciò considerato si ritiene equilibrato applicare al valore medio/mq. OMI una riduzione del 3% della tipologia presa in riferimento per i posti auto per i problemi legati al deflusso delle acque piovane, riferito ad una superficie ragguagliata dei beni in oggetto considerati anche i necessari interventi di manutenzione straordinaria, la crisi in atto, la tipologia:

- Posto auto €/mq 600,00

Valutazioni:

Posto auto al piano al piano S2_foglio 69 part. 1059 sub 200

Mq 17,00 x 600,00€/mq € 10.200,00

Valore commerciale totale bene

€ 10.200,00

**Valore commerciale arrotondato totale
dell'immobile Lotto 28 in oggetto**

€ 10.200,00

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, del contesto immobiliare in cui è collocato e della consistenza, si ritengono congrui i valori sopra determinati.

Per quanto sopra esposto si ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, restando comunque a disposizione per qualsiasi ed eventuale chiarimento in merito.

Con ossequi.

Senigallia, 09/06/2025

C.T.U.
Arch. Michele Gasparetti

ELENCO FASCICOLO ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Verbale di Sopralluogo del 25/07/2024 successivi;
- 3) Documentazione Catastale;
- 4) Verifica Ispezioni Ipotecarie;
- 5) Documentazione Urbanistica PRG;
- 6) Piante dello Stato Attuale;
- 7) Spese Condominiali

LOTTO 29

Posto auto situato nel Comune di Jesi foglio 69 part 1059 Sub 201 di JESI Viale della Vittoria (AN).

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

L'isolato nel quale è inserito il fabbricato è a destinazione mista essendo nel pieno centro della città di Jesi, ricco di tutte le attività commerciali e degli uffici pubblici e privati e di ogni tipo di servizio. Viale della Vittoria rappresenta sicuramente la via principale del centro urbano e lambisce il centro antico e le mura urbane, la via Mura Occidentali e la via Sauro sono esattamente alle spalle del complesso edilizio in oggetto. La centralissima e prestigiosa piazza della Repubblica con il teatro Pergolesi, Palazzo della Signoria e Palazzo Pianetti distano poche centinaia di metri, come Piazza Federico II e la chiesa Cattedrale di San Settimio solo per citare alcuni dei monumenti più noti nei pressi del bene, gli uffici, le scuole e i negozi del centrale corso Matteotti sono nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi. Sul viale della Vittoria si aprono tutte le vetrine dei negozi e delle attività, mentre nel percorso centrale posto al livello della via Mercantini (quota +3.90) si ha l'accesso alle ulteriori attività commerciali e terziarie, oltre all'ingresso alle abitazioni dei piani superiori attraverso i 4 corpi scala.

La costruzione risale al 2003/2004, è di tipo a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in laterocemento, tamponatura in paramento murario con finitura in faccia a vista e parti intonacate di colore rosso pompeiano e grigio antracite. Il progetto è stato elaborato da un gruppo di progettazione costituito da noti architetti e ingegneri locali coordinato dal Prof. Francesco Cellini della Facoltà di Architettura dell'Università di Roma la Sapienza. L'edificio è ben collegato al centro storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che conduce al corso principale attraverso l'edificio ottocentesco del mercato coperto cittadino.

I beni oggetto della perizia, parcheggi privati dei negozi, uffici, laboratori e delle abitazioni, oltre al numero di parcheggi pubblici sono collocati al piano terra (0.00) e ai piani seminterrati ed interrati S1 (-2.80) ed S2 (-5.60).

Lo stato manutentivo del complesso mostra al momento le facciate esposte agli agenti atmosferici con fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Posto auto:

il posto auto (sub 201) piano interrato S2 corsia D (quota -5.60) comodamente raggiungibile dall'ingresso dei parcheggi del complesso immobiliare da Viale della Vittoria, attraverso le rampe e scale del parcheggio e condominiali (sub 2 e 7), la corsia di manovra è ampia e permette un comodo accesso

Le dimensioni sono di circa 17 mq. ed è posizionato con il setto strutturale in calcestruzzo a destra, delimitato dalla parete contro terra sul fondo e dall'altro lato dalla corsia di manovra. La pavimentazione è in cemento liscio comune in molte autorimesse e garage. L'aerazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita dalle aperture posizionate sul solaio coincidenti con le griglie metalliche poste a valle lungo i marciapiedi di viale della Vittoria e a monte sulla pavimentazione di via Mercantini. Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinaria, tuttavia si evidenzia che in occasione delle piogge più consistenti l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul soffitto dell'autorimessa non defluisce agevolmente e velocemente tanto da accumularsi. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana infatti presenta alcuni problemi nella progettazione e/o nel dimensionamento non avendo valutato compiutamente gli afflussi meteorologici che interessano i piani interrati: in occasione infatti di eventi piovosi consistenti, nei piani si accumula l'acqua che fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti. Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il bene ha come dotazioni comuni le aree di manovra, le rampe. (sub 2 e 7), le pompe e le vasche antincendio, oltre alle scale dal PT al P1° ed il locale tecnico, salvo quanto meglio indicato nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto

I millesimi in proprietà sono pari a: per il sub. 201 a 0.454

Importo annuo per le spese condominiali in capo al proprietario e al conduttore (**vedi Allegato 8 tab.1**)

Importo spese straordinarie: dalla comunicazione dell'Amministratore di condominio non risultano spese straordinarie in capo ai beni in oggetto

DESCRIZIONE CATASTALE

Posto auto:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 201, viale della Vittoria, piano interrato S2, Categoria C/6, classe 2, consistenza 17mq, superficie catastale totale 18mq, rendita € 26,34;

Non vi sono alcune anomalie riscontrate durante il sopralluogo del 25/07/2024 e successivi, rispetto a quanto dichiarato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato in data 25/07/2024 e successivi è stato possibile constatare che il posto auto è libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del territorio sui beni sopra descritti ed oggetto della presente perizia non risultano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni successive ai certificati prodotti dal creditore procedente.

Immobile: Comune di JESI (AN) catasto Fabbricati

Foglio 69 – Particella 1059 - Subalterno 201 – posto auto

1. Trascrizione del 02/04/2024 - RP 4889 RG 6764

Pubblico ufficiale – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona Repertorio 1166 del 15/03/2024

atto esec

A favore

contro di

Nota disponibile in formato elettronico

Dalle ispezioni successive effettuate in data 04/07/2023 non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie né trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati.

A tale avviso si comunica che non resterà nessun vincolo a carico del soggetto acquirente. Non vi sono inoltre Iscrizioni, che rimarranno in essere al momento della vendita del bene e nessuna gravante sul compendio pignorato.

L'edificio in cui si trova il bene in oggetto è inserito nella Variante al PRG di Jesi Delibera della G.C. n.50 del 25/02/2025. N.T.A. Zone Territoriali Omogenee Art. 33 – Città recente TE3 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018) "le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione".

Sulle aree TE3 allo scadere dei termini di validità dei piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti

Per le verifiche urbanistiche - edilizie si veda quanto esposto al punto "Regolarità urbanistica" della presente relazione; mentre per quanto riguarda le verifiche catastali si faccia riferimento al punto relativo alla "Descrizione catastale" della stessa.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La unità immobiliari sono site nel Comune di Jesi in Via Mercantini 8 bis, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Sezione JESI

Foglio 69 part. 1059 sub. 201, viale della Vittoria, piano S2, Categoria C6

La suddetta unità immobiliare è pervenuta nel ventennio al debitore esecutato con le seguenti provenienze e formalità:

A tutto il giorno 15 04 2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria: in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso alla data del 15 aprile 2024 si rilevano le provenienze e formalità:

L'immobile in Jesi fg.69 part. [redacted] è stato alienato giusto atto di compravendita del 21/11/2022 numero di repertorio 206474/33805 Notaio Bortoluzzi Vittorio sede Ancona trascritto nn [redacted] del 24/11/2022 a favore di [redacted] a Chiaravalle (An).

codice fiscale [redacted] a Falconara Marittima (An)

codice fiscale [redacted] a Monte San Vito (An) codice

tutto ciò premesso:

Alla [redacted] gli immobili sono pervenuti giusto atto di scissione del 12/09/2012 numero di repertorio 66732/16080 Notaio Pane Marcello sede Jesi trascritto n 18124/12554 del 10/10/2012 da potere di [redacted] e

successiva nota in rettifica trascritta nn 14265/9610 del 06/09/2013.

Nel quadro D si precisa: la presente viene presentata in rettifica della trascrizione del 10 ottobre 2012 n. 12554 del registro particolare, per errata denominazione nella nota di trascrizione della Società beneficiaria, indicata come [redacted]

*Alla [redacted] l'area era pervenuta: in parte giusta atto di compravendita del 30/05/2001



REGOLARITA' URBANISTICA

Per verificare la regolarità urbanistica dei beni sono stati ricercati i documenti relativi all'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di JESI con richiesta di accesso agli atti amministrativi, previo alcune telefonate informative ed incontri con i responsabili e con i tecnici dell'ufficio edilizia privata e successivi accertamenti tra il CTU ed i tecnici del Comune.

Dalla verifica effettuata sull'immobile oggetto della procedura esecutiva (richiesta di accesso agli atti prot. N°1434-090125) risulta che: il complesso polifunzionale è stato edificato con i seguenti titoli edilizi

C.E n.2003013/00 del 26 02 2003

DIA n 2003025/43 del 18 04 2003

DIA n 2006P1230 del 25 11 2006

PC n 2007P0435 del 10 05 2007

PC n 2007P0923 del 19 10 2207

DIA n 2007P0924 del 20 10 2007

DIA n 2007P1041 del 23 11 2007

DIA n 2008A0030 del 18 03 2008

DIA n 2008P0290 del 04 03 2008

L'autorimessa ai piani interrati ha conseguito l'AGIBILITA' n.2008A0030 del 18/03/2008

I parcheggi da cedere al Comune di Jesi sono stati individuati nella Convenzione Urbanistica del 21/12/2002 stipulata a seguito dell'approvazione con delibera del Consiglio Comunale n.281 del 17/12/2001 dello schema di convenzione urbanistica e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi inerenti al Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con atto della Giunta Comunale n.1133 del 11/12/1998.

Con la DIA n.2003025/43 del 18/04/2003 è stata approvata una variante consistente nell'ampliamento del PS2 al fine di ricavare ulteriori posti auto pertinenziali alla parte abitativa (L 122/89) e alle attività commerciali (L.26/99) in aggiunta alle superfici a parcheggi già computate, fermo restando la posizione dei posti auto di proprietà comunale. In seguito con Permesso di Costruire n.2007P0435 del 10/05/2007 è stata proposta una variante distributiva della destinazione dei posti auto Comunali ai piani interrati che tuttavia non ha avuto seguito. Infatti tra le prescrizioni dello stesso Permesso viene riportato che "la dislocazione dei parcheggi pubblici dovrà rispettare quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica Rep.288142 del 21/12/2002".

L'accatastamento degli immobili risulta in data 02 08 2007 a firma della Geom. Carletti Michela, iscritta all'Albo dei Geometri del Comune di Ancona n. 1714.

A seguito del sopralluogo sui beni oggetto delle operazioni peritali non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo accatastamento presentato il 02 08 2007

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare destinata a posto auto non rientra tra quelle che necessitano dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del D.Lgs n.192/05 e successivo D.Lgs. n. 311/06.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La stima della unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto in primo luogo dello stato di fatto, e quindi di tutti gli elementi favorevoli e sfavorevoli alla commerciabilità dei beni.

Viene eseguita la stima del più probabile valore commerciale, avente come parametro il metro quadrato, tenendo in considerazione i seguenti fattori:

- a) la superficie commerciale dell'unità immobiliare, come di seguito dettagliata;
- b) i prezzi di compravendita attualmente praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili nella stessa zona.

La superficie commerciale viene considerata al netto dei muri perimetrali per l'intero

Consistenza degli immobili: superfici commerciali ragguagliate

Posto auto foglio 69 part. 1059 sub 201 – sup. commerciale mq 17,00

Valore di Mercato dell'Unità Immobiliare

Prima di procedere al calcolo dei valori commerciali del bene, si sono assunte informazioni sui prezzi di mercato praticati ad Jesi, nell'area in cui è situato l'immobile e si è effettuata l'analisi dei valori commerciali indicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona), nonché una ricerca sugli atti di compravendita stipulati dagli studi notarili riguardanti beni siti nella zona in oggetto e sulle vendite delle agenzie immobiliari che operano nell'ambito di Jesi.

Da tale ricerca è emerso che il mercato immobiliare di Jesi, negli ultimi anni si è stabilizzato data la situazione economica generale in atto che ha inciso sulla domanda, i posti auto rimangono tuttavia una dotazione rara nei centri cittadini e in questo caso quasi centro storico di Jesi, per cui si riscontra un interesse nelle compravendite.

Il bene, vista la posizione centralissima, la vicinanza ai principali uffici pubblici, e studi privati della città, risulta di interesse commerciale, è posto in un quartiere residenziale ben servito dai mezzi pubblici e dalle strade a margine del centro storico.

Il posto auto si trova in una posizione ben servita e strategica in quanto parte del complesso polifunzionale edificato su il Viale della Vittoria che rappresenta una delle vie più importanti e note della città, e di via Mercantini posta al margine del centro storico di addizione rinascimentale di Jesi. Il parcheggio Mercantini è ben collegato al centro storico con l'ascensore pubblico della stessa via. Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione, delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene prudente assumere per la valutazione i valori al mq indicati per le varie destinazioni d'uso con stato conservativo normale per la zona di Jesi, in cui è inserito l'immobile oggetto della perizia, dall'O.M.I. che, con riferimento al 2° semestre 2024 per questa tipologia di immobili, riporta i seguenti parametri:

- posto auto: da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di € 720,00/mq di superficie per i box auto

Relativamente alle valutazioni del caso in esame, considerate le caratteristiche generali del mercato e segnatamente della tipologia dell'immobile in oggetto si ritiene equo ed equilibrato adottare la media dei valori descritti, tenendo conto anche del fatto che la unità è situata in un edificio polifunzionale in una posizione centralissima.

Ci si è attenuti ad un valore di mercato in linea con quello degli altri immobili dell'area, risalenti alla stessa epoca di costruzione e/o ristrutturazione, tenendo conto delle dimensioni dell'unità immobiliare, e soprattutto del fatto che nel quartiere la dotazione di immobili con posto auto è ridotta.

A queste considerazioni seguono delle valutazioni a detrimento del valore dovute:

- al fatto che ai piani interrati si verificano degli allagamenti dovuti al mal funzionamento della raccolta delle acque piovane.
- al fatto che dall'anno di costruzione 2003 il fabbricato non ha subito delle opere di ristrutturazione e miglioramento nella manutenzione delle facciate che esposte agli agenti atmosferici, presentano fenomeni di distacco dell'intonaco alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Tutto ciò considerato si ritiene equilibrato applicare al valore medio/mq. OMI una riduzione del 3% della tipologia presa in riferimento per i posti auto per i problemi legati al deflusso delle acque piovane, riferito ad una superficie ragguagliata dei beni in oggetto considerati anche i necessari interventi di manutenzione straordinaria, la crisi in atto, la tipologia:

- Posto auto

€/mq 600,00

Valutazioni:

Posto auto al piano al piano S2_foglio 69 part. 1059 sub 201

Mq 17,00 x 600,00€/mq

€ 10.200,00

Valore commerciale totale bene

€ 10.200,00

**Valore commerciale arrotondato totale
dell'immobile Lotto 29 in oggetto**

€ 10.200.00

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, del contesto immobiliare in cui è collocato e della consistenza, si ritengono congrui i valori sopra determinati.

Per quanto sopra esposto si ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, restando comunque a disposizione per qualsiasi ed eventuale chiarimento in merito.

Con ossequi.

Senigallia, 09/06/2025

C.T.U.
Arch. Michele Gasparetti

ELENCO FASCICOLO ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Verbale di Sopralluogo del 25/07/2024 successivi;
- 3) Documentazione Catastale;
- 4) Verifica Ispezioni Ipotecarie;
- 5) Documentazione Urbanistica PRG;
- 6) Piante dello Stato Attuale;
- 7) Spese Condominiali

LOTTO 30

Posto auto situato nel Comune di Jesi foglio 69 part 1059 Sub 202 di JESI Viale della Vittoria (AN).

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

L'isolato nel quale è inserito il fabbricato è a destinazione mista essendo nel pieno centro della città di Jesi, ricco di tutte le attività commerciali e degli uffici pubblici e privati e di ogni tipo di servizio. Viale della Vittoria rappresenta sicuramente la via principale del centro urbano e lambisce il centro antico e le mura urbane, la via Mura Occidentali e la via Sauro sono esattamente alle spalle del complesso edilizio in oggetto. La centralissima e prestigiosa piazza della Repubblica con il teatro Pergolesi, Palazzo della Signoria e Palazzo Pianetti distano poche centinaia di metri, come Piazza Federico II e la chiesa Cattedrale di San Settimio solo per citare alcuni dei monumenti più noti nei pressi del bene, gli uffici, le scuole e i negozi del centrale corso Matteotti sono nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi. Sul viale della Vittoria si aprono tutte le vetrine dei negozi e delle attività, mentre nel percorso centrale posto al livello della via Mercantini (quota +3.90) si ha l'accesso alle ulteriori attività commerciali e terziarie, oltre all'ingresso alle abitazioni dei piani superiori attraverso i 4 corpi scala.

La costruzione risale al 2003/2004, è di tipo a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in laterocemento, tamponatura in paramento murario con finitura in faccia a vista e parti intonacate di colore rosso pompeiano e grigio antracite. Il progetto è stato elaborato da un gruppo di progettazione costituito da noti architetti e ingegneri locali coordinato dal Prof. Francesco Cellini della Facoltà di Architettura dell'Università di Roma la Sapienza. L'edificio è ben collegato al centro storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che conduce al corso principale attraverso l'edificio ottocentesco del mercato coperto cittadino.

I beni oggetto della perizia, parcheggi privati dei negozi, uffici, laboratori e delle abitazioni, oltre al numero di parcheggi pubblici sono collocati al piano terra (0.00) e ai piani seminterrati ed interrati S1 (-2.80) ed S2 (-5.60).

Lo stato manutentivo del complesso mostra al momento le facciate esposte agli agenti atmosferici con fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Posto auto:

il posto auto (sub 202) piano interrato S2 corsia D (quota -5.60) comodamente raggiungibile dall'ingresso dei parcheggi del complesso immobiliare da Viale della Vittoria, attraverso le rampe e scale del parcheggio e condominiali (sub 2 e 7), la corsia di manovra è ampia e permette un comodo accesso

Le dimensioni sono di circa 19 mq. ed è posizionato con il setto strutturale in calcestruzzo a sinistra, delimitato dalla parete contro terra sul fondo e dall'altro lato dalla corsia di manovra. La pavimentazione è in cemento liscio comune in molte autorimesse e garage. L'aerazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita dalle aperture posizionate sul solaio coincidenti con le griglie metalliche poste a valle lungo i marciapiedi di viale della Vittoria e a monte sulla pavimentazione di via Mercantini. Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinaria, tuttavia si evidenzia che in occasione delle piogge più consistenti l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul soffitto dell'autorimessa non defluisce agevolmente e velocemente tanto da accumularsi. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana infatti presenta alcuni problemi nella progettazione e/o nel dimensionamento non avendo valutato compiutamente gli afflussi meteorologici che interessano i piani interrati: in occasione infatti di eventi piovosi consistenti, nei piani si accumula l'acqua che fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti. Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il bene ha come dotazioni comuni le aree di manovra, le rampe. (sub 2,3 e 7), le pompe e le vasche antincendio, oltre alle scale dal PT al P1° ed il locale tecnico, salvo quanto meglio indicato nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto

I millesimi in proprietà sono pari a: per il sub. 202 a 0.517

Importo annuo per le spese condominiali in capo al proprietario e al conduttore (**vedi Allegato 8 tab.1**)

Importo spese straordinarie: dalla comunicazione dell'Amministratore di condominio non risultano spese straordinarie in capo ai beni in oggetto

DESCRIZIONE CATASTALE

Posto auto:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 202, viale della Vittoria, piano interrato S2, Categoria C/6, classe 2, consistenza 19mq, superficie catastale totale 21mq, rendita € 29,44;

Non vi sono alcune anomalie riscontrate durante il sopralluogo del 25/07/2024 e successivi, rispetto a quanto dichiarato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato in data 25/07/2024 e successivi è stato possibile constatare che il posto auto è libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del territorio sui beni sopra descritti ed oggetto della presente perizia non risultano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni successive ai certificati prodotti dal creditore procedente.

Immobile: Comune di JESI (AN) catasto Fabbricati

Foglio 69 – Particella 1059 - Subalterno 202 – posto auto

1. Trascrizione del 02/04/2024 - RP 4889 RG 6764

Pubblico ufficiale – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona Repertorio 1166 del 15/03/2024

atto esec

A favore

contro di

Nota disponibile in formato elettronico

Dalle ispezioni successive effettuate in data 04/07/2023 non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie né trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati.

A tale avviso si comunica che non resterà nessun vincolo a carico del soggetto acquirente. Non vi sono inoltre Iscrizioni, che rimarranno in essere al momento della vendita del bene e nessuna gravante sul compendio pignorato.

L'edificio in cui si trova il bene in oggetto è inserito nella Variante al PRG di Jesi Delibera della G.C. n.50 del 25/02/2025. N.T.A. Zone Territoriali Omogenee Art. 33 – Città recente TE3 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018) "le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione".

Sulle aree TE3 allo scadere dei termini di validità dei piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti

Per le verifiche urbanistiche - edilizie si veda quanto esposto al punto "Regolarità urbanistica" della presente relazione; mentre per quanto riguarda le verifiche catastali si faccia riferimento al punto relativo alla "Descrizione catastale" della stessa.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La unità immobiliari sono site nel Comune di Jesi in Via Mercantini 8 bis, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Sezione JESI

Foglio 69 part. 1059 sub. 202, viale della Vittoria, piano S2, Categoria C6

La suddetta unità immobiliare è pervenuta nel ventennio al debitore esecutato con le seguenti provenienze e formalità:

A tutto il giorno 15 04 2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria: in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso alla data del 15 aprile 2024 si rilevano le provenienze e formalità:

L'immobile in Jesi fg.69 part. [redacted] è stato alienato giusto atto di compravendita del 21/11/2022 numero di repertorio 206474/33805 Notaio Bortoluzzi Vittorio sede Ancona trascritto n [redacted] del 24/11/2022 a favore di [redacted] a Chiaravalle (An).

[redacted] a Falconara Marittima (An)

[redacted] a Monte San Vito (An) codice

[redacted]

tutto ciò premesso:

Alla [redacted] gli immobili sono pervenuti giusto atto di scissione del 12/09/2012 numero di repertorio 66732/16080 Notaio Pane Marcello sede Jesi trascritto n 18124/12554 del 10/10/2012 da potere di [redacted] e

successiva nota in rettifica trascritta nn 14265/9610 del 06/09/2013.

Nel quadro D si precisa: la presente viene presentata in rettifica della trascrizione del 10 ottobre 2012 n. 12554 del registro particolare, per errata denominazione nella nota di trascrizione della Società beneficiaria, indicata come [redacted]

*Alla [redacted] l'area era pervenuta: in parte giusta atto di compravendita del 30/05/2001

b) Trascrizione n 6764/4889 del 02/04/2024 verbale pignoramento immobili del 15/03/2024 Numero di repertorio 1166 Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona

A favore di Groggu Spv s.r.l. Sede Conegliano (TV) Codice fiscale 05197150260

A carico di [redacted]

REGOLARITA' URBANISTICA

Per verificare la regolarità urbanistica dei beni sono stati ricercati i documenti relativi all'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di JESI con richiesta di accesso agli atti amministrativi, previo alcune telefonate informative ed incontri con i responsabili e con i tecnici dell'ufficio edilizia privata e successivi accertamenti tra il CTU ed i tecnici del Comune.

Dalla verifica effettuata sull'immobile oggetto della procedura esecutiva (richiesta di accesso agli atti prot. N°1434-090125) risulta che: il complesso polifunzionale è stato edificato con i seguenti titoli edilizi

C.E n.2003013/00 del 26 02 2003

DIA n 2003025/43 del 18 04 2003

DIA n 2006P1230 del 25 11 2006

PC n 2007P0435 del 10 05 2007

PC n 2007P0923 del 19 10 2207

DIA n 2007P0924 del 20 10 2007

DIA n 2007P1041 del 23 11 2007

DIA n 2008A0030 del 18 03 2008

DIA n 2008P0290 del 04 03 2008

L'autorimessa ai piani interrati ha conseguito l'AGIBILITA' n.2008A0030 del 18/03/2008

I parcheggi da cedere al Comune di Jesi sono stati individuati nella Convenzione Urbanistica del 21/12/2002 stipulata a seguito dell'approvazione con delibera del Consiglio Comunale n.281 del 17/12/2001 dello schema di convenzione urbanistica e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi inerenti al Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con atto della Giunta Comunale n.1133 del 11/12/1998.

Con la DIA n.2003025/43 del 18/04/2003 è stata approvata una variante consistente nell'ampliamento del PS2 al fine di ricavare ulteriori posti auto pertinenziali alla parte abitativa (L 122/89) e alle attività commerciali (L.26/99) in aggiunta alle superfici a parcheggi già computate, fermo restando la posizione dei posti auto di proprietà comunale. In seguito con Permesso di Costruire n.2007P0435 del 10/05/2007 è stata proposta una variante distributiva della destinazione dei posti auto Comunali ai piani interrati che tuttavia non ha avuto seguito. Infatti tra le prescrizioni dello stesso Permesso viene riportato che "la dislocazione dei parcheggi pubblici dovrà rispettare quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica Rep.288142 del 21/12/2002".

L'accatastamento degli immobili risulta in data 02 08 2007 a firma della Geom. Carletti Michela, iscritta all'Albo dei Geometri del Comune di Ancona n. 1714.

A seguito del sopralluogo sui beni oggetto delle operazioni peritali non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo accatastamento presentato il 02 08 2007

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare destinata a posto auto non rientra tra quelle che necessitano dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del D.Lgs n.192/05 e successivo D.Lgs. n. 311/06.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La stima della unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto in primo luogo dello stato di fatto, e quindi di tutti gli elementi favorevoli e sfavorevoli alla commerciabilità dei beni.

Viene eseguita la stima del più probabile valore commerciale, avente come parametro il metro quadrato, tenendo in considerazione i seguenti fattori:

- a) la superficie commerciale dell'unità immobiliare, come di seguito dettagliata;
- b) i prezzi di compravendita attualmente praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili nella stessa zona.

La superficie commerciale viene considerata al netto dei muri perimetrali per l'intero

Consistenza degli immobili: superfici commerciali ragguagliate

Posto auto foglio 69 part. 1059 sub 202 – sup. commerciale mq 19,00

Valore di Mercato dell'Unità Immobiliare

Prima di procedere al calcolo dei valori commerciali del bene, si sono assunte informazioni sui prezzi di mercato praticati ad Jesi, nell'area in cui è situato l'immobile e si è effettuata l'analisi dei valori commerciali indicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona), nonché una ricerca sugli atti di compravendita stipulati dagli studi notarili riguardanti beni siti nella zona in oggetto e sulle vendite delle agenzie immobiliari che operano nell'ambito di Jesi.

Da tale ricerca è emerso che il mercato immobiliare di Jesi, negli ultimi anni si è stabilizzato data la situazione economica generale in atto che ha inciso sulla domanda, i posti auto rimangono tuttavia una dotazione rara nei centri cittadini e in questo caso quasi centro storico di Jesi, per cui si riscontra un interesse nelle compravendite.

Il bene, vista la posizione centralissima, la vicinanza ai principali uffici pubblici, e studi privati della città, risulta di interesse commerciale, è posto in un quartiere residenziale ben servito dai mezzi pubblici e dalle strade a margine del centro storico.

Il posto auto si trova in una posizione ben servita e strategica in quanto parte del complesso polifunzionale edificato su il Viale della Vittoria che rappresenta una delle vie più importanti e note della città, e di via Mercantini posta al margine del centro storico di addizione rinascimentale di Jesi. Il parcheggio Mercantini è ben collegato al centro storico con l'ascensore pubblico della stessa via. Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione, delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene prudente assumere per la valutazione i valori al mq indicati per le varie destinazioni d'uso con stato conservativo normale per la zona di Jesi, in cui è inserito l'immobile oggetto della perizia, dall'O.M.I. che, con riferimento al 2° semestre 2024 per questa tipologia di immobili, riporta i seguenti parametri:

- posto auto: da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di € 720,00/mq di superficie per i box auto

Relativamente alle valutazioni del caso in esame, considerate le caratteristiche generali del mercato e segnatamente della tipologia dell'immobile in oggetto si ritiene equo ed equilibrato adottare la media dei valori descritti, tenendo conto anche del fatto che la unità è situata in un edificio polifunzionale in una posizione centralissima.

Ci si è attenuti ad un valore di mercato in linea con quello degli altri immobili dell'area, risalenti alla stessa epoca di costruzione e/o ristrutturazione, tenendo conto delle dimensioni dell'unità immobiliare, e soprattutto del fatto che nel quartiere la dotazione di immobili con posto auto è ridotta.

A queste considerazioni seguono delle valutazioni a detrimento del valore dovute:

- al fatto che ai piani interrati si verificano degli allagamenti dovuti al mal funzionamento della raccolta delle acque piovane.
- al fatto che dall'anno di costruzione 2003 il fabbricato non ha subito delle opere di ristrutturazione e miglioramento nella manutenzione delle facciate che esposte agli agenti atmosferici, presentano fenomeni di distacco dell'intonaco alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Tutto ciò considerato si ritiene equilibrato applicare al valore medio/mq. OMI una riduzione del 3% della tipologia presa in riferimento per i posti auto per i problemi legati al deflusso delle acque piovane, riferito ad una superficie ragguagliata dei beni in oggetto considerati anche i necessari interventi di manutenzione straordinaria, la crisi in atto, la tipologia:

- Posto auto €/mq 600,00

Valutazioni:

Posto auto al piano al piano S2_foglio 69 part. 1059 sub 201

Mq 19,00 x 600,00€/mq € 11.400,00

Valore commerciale totale bene € 11.400,00

**Valore commerciale arrotondato totale
dell'immobile Lotto 30 in oggetto**

€ 11.400,00

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, del contesto immobiliare in cui è collocato e della consistenza, si ritengono congrui i valori sopra determinati.

Per quanto sopra esposto si ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, restando comunque a disposizione per qualsiasi ed eventuale chiarimento in merito.

Con ossequi.

Senigallia, 09/06/2025

C.T.U.

Arch. Michele Gasparetti

ELENCO FASCICOLO ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Verbale di Sopralluogo del 25/07/2024 successivi;
- 3) Documentazione Catastale;
- 4) Verifica Ispezioni Ipotecarie;
- 5) Documentazione Urbanistica PRG;
- 6) Piante dello Stato Attuale;
- 7) Spese Condominiali

LOTTO 31

Posto auto situato nel Comune di Jesi foglio 69 part 1059 Sub 203 di JESI Viale della Vittoria (AN).

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

L'isolato nel quale è inserito il fabbricato è a destinazione mista essendo nel pieno centro della città di Jesi, ricco di tutte le attività commerciali e degli uffici pubblici e privati e di ogni tipo di servizio. Viale della Vittoria rappresenta sicuramente la via principale del centro urbano e lambisce il centro antico e le mura urbane, la via Mura Occidentali e la via Sauro sono esattamente alle spalle del complesso edilizio in oggetto. La centralissima e prestigiosa piazza della Repubblica con il teatro Pergolesi, Palazzo della Signoria e Palazzo Pianetti distano poche centinaia di metri, come Piazza Federico II e la chiesa Cattedrale di San Settimio solo per citare alcuni dei monumenti più noti nei pressi del bene, gli uffici, le scuole e i negozi del centrale corso Matteotti sono nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi. Sul viale della Vittoria si aprono tutte le vetrine dei negozi e delle attività, mentre nel percorso centrale posto al livello della via Mercantini (quota +3.90) si ha l'accesso alle ulteriori attività commerciali e terziarie, oltre all'ingresso alle abitazioni dei piani superiori attraverso i 4 corpi scala.

La costruzione risale al 2003/2004, è di tipo a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in laterocemento, tamponatura in paramento murario con finitura in faccia a vista e parti intonacate di colore rosso pompeiano e grigio antracite. Il progetto è stato elaborato da un gruppo di progettazione costituito da noti architetti e ingegneri locali coordinato dal Prof. Francesco Cellini della Facoltà di Architettura dell'Università di Roma la Sapienza. L'edificio è ben collegato al centro storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che conduce al corso principale attraverso l'edificio ottocentesco del mercato coperto cittadino.

I beni oggetto della perizia, parcheggi privati dei negozi, uffici, laboratori e delle abitazioni, oltre al numero di parcheggi pubblici sono collocati al piano terra (0.00) e ai piani seminterrati ed interrati S1 (-2.80) ed S2 (-5.60).

Lo stato manutentivo del complesso mostra al momento le facciate esposte agli agenti atmosferici con fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Posto auto:

il posto auto (sub 203) piano interrato S2 corsia D (quota -5.60) comodamente raggiungibile dall'ingresso dei parcheggi del complesso immobiliare da Viale della Vittoria, attraverso le rampe e scale del parcheggio e condominiali (sub 2 e 7), la corsia di manovra è ampia e permette un comodo accesso

Le dimensioni sono di circa 20 mq. ed è posizionato con il setto strutturale in calcestruzzo a destra, delimitato dalla parete contro terra sul fondo e dall'altro lato dalla corsia di manovra. La pavimentazione è in cemento liscio comune in molte autorimesse e garage. L'aerazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita dalle aperture posizionate sul solaio coincidenti con le griglie metalliche poste a valle lungo i marciapiedi di viale della Vittoria e a monte sulla pavimentazione di via Mercantini. Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinaria, tuttavia si evidenzia che in occasione delle piogge più consistenti l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul soffitto dell'autorimessa non defluisce agevolmente e velocemente tanto da accumularsi. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana infatti presenta alcuni problemi nella progettazione e/o nel dimensionamento non avendo valutato compiutamente gli afflussi meteorologici che interessano i piani interrati: in occasione infatti di eventi piovosi consistenti, nei piani si accumula l'acqua che fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti. Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il bene ha come dotazioni comuni le aree di manovra, le rampe. (sub 2, 3 e 7), le pompe e le vasche antincendio, oltre alle scale dal PT al P1° ed il locale tecnico, salvo quanto meglio indicato nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto

I millesimi in proprietà sono pari a: per il sub. 203 a 0.548

Importo annuo per le spese condominiali in capo al proprietario e al conduttore (**vedi Allegato 8 tab.1**)

Importo spese straordinarie: dalla comunicazione dell'Amministratore di condominio non risultano spese straordinarie in capo ai beni in oggetto

DESCRIZIONE CATASTALE

Posto auto:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 203, viale della Vittoria, piano interrato S2, Categoria C/6, classe 2, consistenza 20mq, superficie catastale totale 22mq, rendita € 30,99;
Non vi sono alcune anomalie riscontrate durante il sopralluogo del 25/07/2024 e successivi, rispetto a quanto dichiarato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato in data 25/07/2024 e successivi è stato possibile constatare che il posto auto è libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del territorio sui beni sopra descritti ed oggetto della presente perizia non risultano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni successive ai certificati prodotti dal creditore procedente.

Immobile: Comune di JESI (AN) catasto Fabbricati

Foglio 69 – Particella 1059 - Subalterno 203 – posto auto

1. Trascrizione del 02/04/2024 - RP 4889 RG 6764

Pubblico ufficiale – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona Repertorio 1166 del 15/03/2024

atto esec

A favore

contro di

Nota disponibile in formato elettronico

Dalle ispezioni successive effettuate in data 04/07/2023 non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie né trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati.

A tale avviso si comunica che non resterà nessun vincolo a carico del soggetto acquirente. Non vi sono inoltre Iscrizioni, che rimarranno in essere al momento della vendita del bene e nessuna gravante sul compendio pignorato.

L'edificio in cui si trova il bene in oggetto è inserito nella Variante al PRG di Jesi Delibera della G.C. n.50 del 25/02/2025. N.T.A. Zone Territoriali Omogenee Art. 33 – Città recente TE3 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018) "le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione".

Sulle aree TE3 allo scadere dei termini di validità dei piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti

Per le verifiche urbanistiche - edilizie si veda quanto esposto al punto "Regolarità urbanistica" della presente relazione; mentre per quanto riguarda le verifiche catastali si faccia riferimento al punto relativo alla "Descrizione catastale" della stessa.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La unità immobiliari sono site nel Comune di Jesi in Via Mercantini 8 bis, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Sezione JESI

Foglio 69 part. 1059 sub. 203, viale della Vittoria, piano S2, Categoria C6

La suddetta unità immobiliare è pervenuta nel ventennio al debitore esecutato con le seguenti provenienze e formalità:

A tutto il giorno 15 04 2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria: in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso alla data del 15 aprile 2024 si rilevano le provenienze e formalità:

L'immobile in Jesi fg.69 part. [redacted] è stato alienato giusto atto di compravendita del 21/11/2022 numero di repertorio 206474/33805 Notaio Bortoluzzi Vittorio sede Ancona trascritto nn [redacted] del 24/11/2022 a favore di [redacted] a Chiaravalle (An).

[redacted] a Falconara Marittima (An)

[redacted] a Monte San Vito (An) codice

[redacted]

tutto ciò premesso:

Alla [redacted] gli immobili sono pervenuti giusto atto di scissione del 12/09/2012 numero di repertorio 66732/16080 Notaio Pane Marcello sede Jesi trascritto n 18124/12554 del 10/10/2012 da potere di [redacted] e

successiva nota in rettifica trascritta nn 14265/9610 del 06/09/2013.

Nel quadro D si precisa: la presente viene presentata in rettifica della trascrizione del 10 ottobre 2012 n. 12554 del registro particolare, per errata denominazione nella nota di trascrizione della Società beneficiaria, indicata come [redacted]

*Alla [redacted] l'area era pervenuta: in parte giusta atto di compravendita del 30/05/2001



REGOLARITA' URBANISTICA

Per verificare la regolarità urbanistica dei beni sono stati ricercati i documenti relativi all'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di JESI con richiesta di accesso agli atti amministrativi, previo alcune telefonate informative ed incontri con i responsabili e con i tecnici dell'ufficio edilizia privata e successivi accertamenti tra il CTU ed i tecnici del Comune.

Dalla verifica effettuata sull'immobile oggetto della procedura esecutiva (richiesta di accesso agli atti prot. N°1434-090125) risulta che: il complesso polifunzionale è stato edificato con i seguenti titoli edilizi

C.E n.2003013/00 del 26 02 2003

DIA n 2003025/43 del 18 04 2003

DIA n 2006P1230 del 25 11 2006

PC n 2007P0435 del 10 05 2007

PC n 2007P0923 del 19 10 2207

DIA n 2007P0924 del 20 10 2007

DIA n 2007P1041 del 23 11 2007

DIA n 2008A0030 del 18 03 2008

DIA n 2008P0290 del 04 03 2008

L'autorimessa ai piani interrati ha conseguito l'AGIBILITA' n.2008A0030 del 18/03/2008

I parcheggi da cedere al Comune di Jesi sono stati individuati nella Convenzione Urbanistica del 21/12/2002 stipulata a seguito dell'approvazione con delibera del Consiglio Comunale n.281 del 17/12/2001 dello schema di convenzione urbanistica e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi inerenti al Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con atto della Giunta Comunale n.1133 del 11/12/1998.

Con la DIA n.2003025/43 del 18/04/2003 è stata approvata una variante consistente nell'ampliamento del PS2 al fine di ricavare ulteriori posti auto pertinenziali alla parte abitativa (L 122/89) e alle attività commerciali (L.26/99) in aggiunta alle superfici a parcheggi già computate, fermo restando la posizione dei posti auto di proprietà comunale. In seguito con Permesso di Costruire n.2007P0435 del 10/05/2007 è stata proposta una variante distributiva della destinazione dei posti auto Comunali ai piani interrati che tuttavia non ha avuto seguito. Infatti tra le prescrizioni dello stesso Permesso viene riportato che "la dislocazione dei parcheggi pubblici dovrà rispettare quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica Rep.288142 del 21/12/2002".

L'accatastamento degli immobili risulta in data 02 08 2007 a firma della Geom. Carletti Michela, iscritta all'Albo dei Geometri del Comune di Ancona n. 1714.

A seguito del sopralluogo sui beni oggetto delle operazioni peritali non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo accatastamento presentato il 02 08 2007

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare destinata a posto auto non rientra tra quelle che necessitano dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del D.Lgs n.192/05 e successivo D.Lgs. n. 311/06.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La stima della unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto in primo luogo dello stato di fatto, e quindi di tutti gli elementi favorevoli e sfavorevoli alla commerciabilità dei beni.

Viene eseguita la stima del più probabile valore commerciale, avente come parametro il metro quadrato, tenendo in considerazione i seguenti fattori:

- a) la superficie commerciale dell'unità immobiliare, come di seguito dettagliata;
- b) i prezzi di compravendita attualmente praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili nella stessa zona.

La superficie commerciale viene considerata al netto dei muri perimetrali per l'intero

Consistenza degli immobili: superfici commerciali ragguagliate

Posto auto foglio 69 part. 1059 sub 203 – sup. commerciale mq 20,00

Valore di Mercato dell'Unità Immobiliare

Prima di procedere al calcolo dei valori commerciali del bene, si sono assunte informazioni sui prezzi di mercato praticati ad Jesi, nell'area in cui è situato l'immobile e si è effettuata l'analisi dei valori commerciali indicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona), nonché una ricerca sugli atti di compravendita stipulati dagli studi notarili riguardanti beni siti nella zona in oggetto e sulle vendite delle agenzie immobiliari che operano nell'ambito di Jesi.

Da tale ricerca è emerso che il mercato immobiliare di Jesi, negli ultimi anni si è stabilizzato data la situazione economica generale in atto che ha inciso sulla domanda, i posti auto rimangono tuttavia una dotazione rara nei centri cittadini e in questo caso quasi centro storico di Jesi, per cui si riscontra un interesse nelle compravendite.

Il bene, vista la posizione centralissima, la vicinanza ai principali uffici pubblici, e studi privati della città, risulta di interesse commerciale, è posto in un quartiere residenziale ben servito dai mezzi pubblici e dalle strade a margine del centro storico.

Il posto auto si trova in una posizione ben servita e strategica in quanto parte del complesso polifunzionale edificato su il Viale della Vittoria che rappresenta una delle vie più importanti e note della città, e di via Mercantini posta al margine del centro storico di addizione rinascimentale di Jesi. Il parcheggio Mercantini è ben collegato al centro storico con l'ascensore pubblico della stessa via. Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione, delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene prudente assumere per la valutazione i valori al mq indicati per le varie destinazioni d'uso con stato conservativo normale per la zona di Jesi, in cui è inserito l'immobile oggetto della perizia, dall'O.M.I. che, con riferimento al 2° semestre 2024 per questa tipologia di immobili, riporta i seguenti parametri:

- posto auto: da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di € 720,00/mq di superficie per i box auto

Relativamente alle valutazioni del caso in esame, considerate le caratteristiche generali del mercato e segnatamente della tipologia dell'immobile in oggetto si ritiene equo ed equilibrato adottare la media dei valori descritti, tenendo conto anche del fatto che la unità è situata in un edificio polifunzionale in una posizione centralissima.

Ci si è attenuti ad un valore di mercato in linea con quello degli altri immobili dell'area, risalenti alla stessa epoca di costruzione e/o ristrutturazione, tenendo conto delle dimensioni dell'unità immobiliare, e soprattutto del fatto che nel quartiere la dotazione di immobili con posto auto è ridotta.

A queste considerazioni seguono delle valutazioni a detrimento del valore dovute:

- al fatto che ai piani interrati si verificano degli allagamenti dovuti al mal funzionamento della raccolta delle acque piovane.
- al fatto che dall'anno di costruzione 2003 il fabbricato non ha subito delle opere di ristrutturazione e miglioramento nella manutenzione delle facciate che esposte agli agenti atmosferici, presentano fenomeni di distacco dell'intonaco alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Tutto ciò considerato si ritiene equilibrato applicare al valore medio/mq. OMI una riduzione del 3% della tipologia presa in riferimento per i posti auto per i problemi legati al deflusso delle acque piovane, riferito ad una superficie ragguagliata dei beni in oggetto considerati anche i necessari interventi di manutenzione straordinaria, la crisi in atto, la tipologia:

- Posto auto €/mq 600,00

Valutazioni:

Posto auto al piano al piano S2_foglio 69 part. 1059 sub 203

Mq 20,00 x 600,00€/mq € 12.000,00

Valore commerciale totale bene

€ 12.000,00

**Valore commerciale arrotondato totale
dell'immobile Lotto 31 in oggetto**

€ 12.000,00

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, del contesto immobiliare in cui è collocato e della consistenza, si ritengono congrui i valori sopra determinati.

Per quanto sopra esposto si ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, restando comunque a disposizione per qualsiasi ed eventuale chiarimento in merito.

Con ossequi.

Senigallia, 09/06/2025

C.T.U.

Arch. Michele Gasparetti

ELENCO FASCICOLO ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Verbale di Sopralluogo del 25/07/2024 successivi;
- 3) Documentazione Catastale;
- 4) Verifica Ispezioni Ipotecarie;
- 5) Documentazione Urbanistica PRG;
- 6) Piante dello Stato Attuale;
- 7) Spese Condominiali

LOTTO 32

Posto auto situato nel Comune di Jesi foglio 69 part 1059 Sub 204 di JESI Viale della Vittoria (AN).

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

L'isolato nel quale è inserito il fabbricato è a destinazione mista essendo nel pieno centro della città di Jesi, ricco di tutte le attività commerciali e degli uffici pubblici e privati e di ogni tipo di servizio. Viale della Vittoria rappresenta sicuramente la via principale del centro urbano e lambisce il centro antico e le mura urbane, la via Mura Occidentali e la via Sauro sono esattamente alle spalle del complesso edilizio in oggetto. La centralissima e prestigiosa piazza della Repubblica con il teatro Pergolesi, Palazzo della Signoria e Palazzo Pianetti distano poche centinaia di metri, come Piazza Federico II e la chiesa Cattedrale di San Settimio solo per citare alcuni dei monumenti più noti nei pressi del bene, gli uffici, le scuole e i negozi del centrale corso Matteotti sono nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi. Sul viale della Vittoria si aprono tutte le vetrine dei negozi e delle attività, mentre nel percorso centrale posto al livello della via Mercantini (quota +3.90) si ha l'accesso alle ulteriori attività commerciali e terziarie, oltre all'ingresso alle abitazioni dei piani superiori attraverso i 4 corpi scala.

La costruzione risale al 2003/2004, è di tipo a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in laterocemento, tamponatura in paramento murario con finitura in faccia a vista e parti intonacate di colore rosso pompeiano e grigio antracite. Il progetto è stato elaborato da un gruppo di progettazione costituito da noti architetti e ingegneri locali coordinato dal Prof. Francesco Cellini della Facoltà di Architettura dell'Università di Roma la Sapienza. L'edificio è ben collegato al centro storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che conduce al corso principale attraverso l'edificio ottocentesco del mercato coperto cittadino.

I beni oggetto della perizia, parcheggi privati dei negozi, uffici, laboratori e delle abitazioni, oltre al numero di parcheggi pubblici sono collocati al piano terra (0.00) e ai piani seminterrati ed interrati S1 (-2.80) ed S2 (-5.60).

Lo stato manutentivo del complesso mostra al momento le facciate esposte agli agenti atmosferici con fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Posto auto:

il posto auto (sub 204) piano interrato S2 corsia D (quota -5.60) comodamente raggiungibile dall'ingresso dei parcheggi del complesso immobiliare da Viale della Vittoria, attraverso le rampe e scale del parcheggio e condominiali (sub 2 e 7), la corsia di manovra è ampia e permette un comodo accesso

Le dimensioni sono di circa 48 mq. ed è posizionato nell'angolo con il setto strutturale in calcestruzzo a sinistra, delimitato dalla parete contro terra sul fondo e dall'altro lato dalla corsia di manovra. La pavimentazione è in cemento liscio comune in molte autorimesse e garage. L'areazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita dalle aperture posizionate sul solaio coincidenti con le griglie metalliche poste a valle lungo i marciapiedi di viale della Vittoria e a monte sulla pavimentazione di via Mercantini. Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinaria, tuttavia si evidenzia che in occasione delle piogge più consistenti l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul soffitto dell'autorimessa non defluisce agevolmente e velocemente tanto da accumularsi. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana infatti presenta alcuni problemi nella progettazione e/o nel dimensionamento non avendo valutato compiutamente gli afflussi meteorologici che interessano i piani interrati: in occasione infatti di eventi piovosi consistenti, nei piani si accumula l'acqua che fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti. Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il bene ha come dotazioni comuni le aree di manovra, le rampe. (sub 2,3 e7), le pompe e le vasche antincendio, oltre alle scale dal PT al P1° ed il locale tecnico, salvo quanto meglio indicato nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto

I millesimi in proprietà sono pari a: per il sub. 204 a 1.288

Importo annuo per le spese condominiali in capo al proprietario e al conduttore (**vedi Allegato 8 tab.1**)

Importo spese straordinarie: dalla comunicazione dell'Amministratore di condominio non risultano spese straordinarie in capo ai beni in oggetto

DESCRIZIONE CATASTALE

Posto auto:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 204, viale della Vittoria, piano interrato S2, Categoria C/6, classe 2, consistenza 48mq, superficie catastale totale 50mq, rendita €74,37;
Non vi sono alcune anomalie riscontrate durante il sopralluogo del 25/07/2024 e successivi, rispetto a quanto dichiarato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato in data 25/07/2024 e successivi è stato possibile constatare che il posto auto è libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del territorio sui beni sopra descritti ed oggetto della presente perizia non risultano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni successive ai certificati prodotti dal creditore procedente.

Immobile: Comune di JESI (AN) catasto Fabbricati

Foglio 69 – Particella 1059 - Subalterno 204 – posto auto

1. Trascrizione del 02/04/2024 - RP 4889 RG 6764

Pubblico ufficiale – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona Repertorio 1166 del 15/03/2024

atto esec

A favore

contro di

Nota disponibile in formato elettronico

Dalle ispezioni successive effettuate in data 04/07/2023 non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie né trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati.

A tale avviso si comunica che non resterà nessun vincolo a carico del soggetto acquirente. Non vi sono inoltre Iscrizioni, che rimarranno in essere al momento della vendita del bene e nessuna gravante sul compendio pignorato.

L'edificio in cui si trova il bene in oggetto è inserito nella Variante al PRG di Jesi Delibera della G.C. n.50 del 25/02/2025. N.T.A. Zone Territoriali Omogenee Art. 33 – Città recente TE3 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018) "le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione".

Sulle aree TE3 allo scadere dei termini di validità dei piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti

Per le verifiche urbanistiche - edilizie si veda quanto esposto al punto "Regolarità urbanistica" della presente relazione; mentre per quanto riguarda le verifiche catastali si faccia riferimento al punto relativo alla "Descrizione catastale" della stessa.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La unità immobiliari sono site nel Comune di Jesi in Via Mercantini 8 bis, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Sezione JESI

Foglio 69 part. 1059 sub. 204, viale della Vittoria, piano S2, Categoria C6

La suddetta unità immobiliare è pervenuta nel ventennio al debitore esecutato con le seguenti provenienze e formalità:

A tutto il giorno 15 04 2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria: in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso alla data del 15 aprile 2024 si rilevano le provenienze e formalità:

L'immobile in Jesi fg.69 part. [REDACTED] è stato alienato giusto atto di compravendita del 21/11/2022 numero di repertorio 206474/33805 Notaio Bortoluzzi Vittorio sede Ancona trascritto nn [REDACTED] del 24/11/2022 a favore di [REDACTED] a Chiaravalle (An).

[REDACTED] a Falconara Marittima (An)

[REDACTED] a Monte San Vito (An) codice

[REDACTED]

tutto ciò premesso:

Alla [REDACTED] gli immobili sono pervenuti giusto atto di scissione del 12/09/2012 numero di repertorio 66732/16080 Notaio Pane Marcello sede Jesi trascritto n 18124/12554 del 10/10/2012 da potere di [REDACTED] e

successiva nota in rettifica trascritta nn 14265/9610 del 06/09/2013.

Nel quadro D si precisa: la presente viene presentata in rettifica della trascrizione del 10 ottobre 2012 n. 12554 del registro particolare, per errata denominazione nella nota di trascrizione della Società beneficiaria, indicata come "D e G s.r.l. unipersonale" anziché come "D e G S.r.l. " Unipersonale

*Alla [REDACTED] l'area era pervenuta: in parte giusta atto di compravendita del 30/05/2001



REGOLARITA' URBANISTICA

Per verificare la regolarità urbanistica dei beni sono stati ricercati i documenti relativi all'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di JESI con richiesta di accesso agli atti amministrativi, previo alcune telefonate informative ed incontri con i responsabili e con i tecnici dell'ufficio edilizia privata e successivi accertamenti tra il CTU ed i tecnici del Comune.

Dalla verifica effettuata sull'immobile oggetto della procedura esecutiva (richiesta di accesso agli atti prot. N°1434-090125) risulta che: il complesso polifunzionale è stato edificato con i seguenti titoli edilizi
C.E n.2003013/00 del 26 02 2003
DIA n 2003025/43 del 18 04 2003
DIA n 2006P1230 del 25 11 2006
PC n 2007P0435 del 10 05 2007
PC n 2007P0923 del 19 10 2007
DIA n 2007P0924 del 20 10 2007
DIA n 2007P1041 del 23 11 2007
DIA n 2008A0030 del 18 03 2008
DIA n 2008P0290 del 04 03 2008

L'autorimessa ai piani interrati ha conseguito l'AGIBILITA' n.2008A0030 del 18/03/2008

I parcheggi da cedere al Comune di Jesi sono stati individuati nella Convenzione Urbanistica del 21/12/2002 stipulata a seguito dell'approvazione con delibera del Consiglio Comunale n.281 del 17/12/2001 dello schema di convenzione urbanistica e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi inerenti al Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con atto della Giunta Comunale n.1133 del 11/12/1998.

Con la DIA n.2003025/43 del 18/04/2003 è stata approvata una variante consistente nell'ampliamento del PS2 al fine di ricavare ulteriori posti auto pertinenziali alla parte abitativa (L 122/89) e alle attività commerciali (L.26/99) in aggiunta alle superfici a parcheggi già computate, fermo restando la posizione dei posti auto di proprietà comunale. In seguito con Permesso di Costruire n.2007P0435 del 10/05/2007 è stata proposta una variante distributiva della destinazione dei posti auto Comunali ai piani interrati che tuttavia non ha avuto seguito. Infatti tra le prescrizioni dello stesso Permesso viene riportato che "la dislocazione dei parcheggi pubblici dovrà rispettare quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica Rep.288142 del 21/12/2002".

L'accatastamento degli immobili risulta in data 02 08 2007 a firma della Geom. Carletti Michela, iscritta all'Albo dei Geometri del Comune di Ancona n. 1714.

A seguito del sopralluogo sui beni oggetto delle operazioni peritali non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo accatastamento presentato il 02 08 2007

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare destinata a posto auto non rientra tra quelle che necessitano dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del D.Lgs n.192/05 e successivo D.Lgs. n. 311/06.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La stima della unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto in primo luogo dello stato di fatto, e quindi di tutti gli elementi favorevoli e sfavorevoli alla commerciabilità dei beni.

Viene eseguita la stima del più probabile valore commerciale, avente come parametro il metro quadrato, tenendo in considerazione i seguenti fattori:

- a) la superficie commerciale dell'unità immobiliare, come di seguito dettagliata;
- b) i prezzi di compravendita attualmente praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili nella stessa zona.

La superficie commerciale viene considerata al netto dei muri perimetrali per l'intero

Consistenza degli immobili: superfici commerciali ragguagliate

Posto auto foglio 69 part. 1059 sub 204 – sup. commerciale mq 48,00

Valore di Mercato dell'Unità Immobiliare

Prima di procedere al calcolo dei valori commerciali del bene, si sono assunte informazioni sui prezzi di mercato praticati ad Jesi, nell'area in cui è situato l'immobile e si è effettuata l'analisi dei valori commerciali indicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona), nonché una ricerca sugli atti di compravendita stipulati dagli studi notarili riguardanti beni siti nella zona in oggetto e sulle vendite delle agenzie immobiliari che operano nell'ambito di Jesi.

Da tale ricerca è emerso che il mercato immobiliare di Jesi, negli ultimi anni si è stabilizzato data la situazione economica generale in atto che ha inciso sulla domanda, i posti auto rimangono tuttavia una dotazione rara nei centri cittadini e in questo caso quasi centro storico di Jesi, per cui si riscontra un interesse nelle compravendite.

Il bene, vista la posizione centralissima, la vicinanza ai principali uffici pubblici, e studi privati della città, risulta di interesse commerciale, è posto in un quartiere residenziale ben servito dai mezzi pubblici e dalle strade a margine del centro storico.

Il posto auto si trova in una posizione ben servita e strategica in quanto parte del complesso polifunzionale edificato su il Viale della Vittoria che rappresenta una delle vie più importanti e note della città, e di via Mercantini posta al margine del centro storico di addizione rinascimentale di Jesi. Il parcheggio Mercantini è ben collegato al centro storico con l'ascensore pubblico della stessa via. Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione, delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene prudente assumere per la valutazione i valori al mq indicati per le varie destinazioni d'uso con stato conservativo normale per la zona di Jesi, in cui è inserito l'immobile oggetto della perizia, dall'O.M.I. che, con riferimento al 2° semestre 2024 per questa tipologia di immobili, riporta i seguenti parametri:

- *posto auto:* da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di € 720,00/mq
di superficie per i box auto

Relativamente alle valutazioni del caso in esame, considerate le caratteristiche generali del mercato e segnatamente della tipologia dell'immobile in oggetto si ritiene equo ed equilibrato adottare la media dei valori descritti, tenendo conto anche del fatto che la unità è situata in un edificio polifunzionale in una posizione centralissima.

Ci si è attenuti ad un valore di mercato in linea con quello degli altri immobili dell'area, risalenti alla stessa epoca di costruzione e/o ristrutturazione, tenendo conto delle dimensioni dell'unità immobiliare, e soprattutto del fatto che nel quartiere la dotazione di immobili con posto auto è ridotta.

A queste considerazioni seguono delle valutazioni a detrimento del valore dovute:

- al fatto che ai piani interrati si verificano degli allagamenti dovuti al mal funzionamento della raccolta delle acque piovane.
- al fatto che dall'anno di costruzione 2003 il fabbricato non ha subito delle opere di ristrutturazione e miglioramento nella manutenzione delle facciate che esposte agli agenti atmosferici, presentano fenomeni di distacco dell'intonaco alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Tutto ciò considerato si ritiene equilibrato applicare al valore medio/mq. OMI una riduzione del 3% della tipologia presa in riferimento per i posti auto per i problemi legati al deflusso delle acque piovane, riferito ad una superficie ragguagliata dei beni in oggetto considerati anche i necessari interventi di manutenzione straordinaria, la crisi in atto, la tipologia; e una riduzione del 20% in considerazione della superficie elevata e della conformazione planimetrica del bene

- Posto auto €/mq 480,00

Valutazioni:

Posto auto al piano al piano S2_foglio 69 part. 1059 sub 204

Mq 48,00 x 480,00€/mq €23.040,00

Valore commerciale totale bene

€23.040,00

**Valore commerciale arrotondato totale
dell'immobile Lotto 32 in oggetto**

€ 23.000,00

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, del contesto immobiliare in cui è collocato e della consistenza, si ritengono congrui i valori sopra determinati.

Per quanto sopra esposto si ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, restando comunque a disposizione per qualsiasi ed eventuale chiarimento in merito.

Con ossequi.

Senigallia, 09/06/2025

C.T.U.

Arch. Michele Gasparetti

ELENCO FASCICOLO ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Verbale di Sopralluogo del 25/07/2024 successivi;
- 3) Documentazione Catastale;
- 4) Verifica Ispezioni Ipotecarie;
- 5) Documentazione Urbanistica PRG;
- 6) Piante dello Stato Attuale;
- 7) Spese Condominiali

LOTTO 33

Posto auto situato nel Comune di Jesi foglio 69 part 1059 Sub 205 di JESI Viale della Vittoria (AN).

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PERIZIA

L'isolato nel quale è inserito il fabbricato è a destinazione mista essendo nel pieno centro della città di Jesi, ricco di tutte le attività commerciali e degli uffici pubblici e privati e di ogni tipo di servizio. Viale della Vittoria rappresenta sicuramente la via principale del centro urbano e lambisce il centro antico e le mura urbane, la via Mura Occidentali e la via Sauro sono esattamente alle spalle del complesso edilizio in oggetto. La centralissima e prestigiosa piazza della Repubblica con il teatro Pergolesi, Palazzo della Signoria e Palazzo Pianetti distano poche centinaia di metri, come Piazza Federico II e la chiesa Cattedrale di San Settimio solo per citare alcuni dei monumenti più noti nei pressi del bene, gli uffici, le scuole e i negozi del centrale corso Matteotti sono nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi. Sul viale della Vittoria si aprono tutte le vetrine dei negozi e delle attività, mentre nel percorso centrale posto al livello della via Mercantini (quota +3.90) si ha l'accesso alle ulteriori attività commerciali e terziarie, oltre all'ingresso alle abitazioni dei piani superiori attraverso i 4 corpi scala.

La costruzione risale al 2003/2004, è di tipo a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in laterocemento, tamponatura in paramento murario con finitura in faccia a vista e parti intonacate di colore rosso pompeiano e grigio antracite. Il progetto è stato elaborato da un gruppo di progettazione costituito da noti architetti e ingegneri locali coordinato dal Prof. Francesco Cellini della Facoltà di Architettura dell'Università di Roma la Sapienza. L'edificio è ben collegato al centro storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che conduce al corso principale attraverso l'edificio ottocentesco del mercato coperto cittadino.

I beni oggetto della perizia, parcheggi privati dei negozi, uffici, laboratori e delle abitazioni, oltre al numero di parcheggi pubblici sono collocati al piano terra (0.00) e ai piani seminterrati ed interrati S1 (-2.80) ed S2 (-5.60).

Lo stato manutentivo del complesso mostra al momento le facciate esposte agli agenti atmosferici con fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Posto auto:

il posto auto (sub 205) piano interrato S2 corsia D (quota -5.60) comodamente raggiungibile dall'ingresso dei parcheggi del complesso immobiliare da Viale della Vittoria, attraverso le rampe e scale del parcheggio e condominiali (sub 2 e 7), la corsia di manovra è ampia e permette un comodo accesso

Le dimensioni sono di circa 19 mq. ed è posizionato con il setto strutturale in calcestruzzo a destra, delimitato dalla parete contro terra sul fondo e dall'altro lato dalla corsia di manovra. La pavimentazione è in cemento liscio comune in molte autorimesse e garage. L'aerazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita dalle aperture posizionate sul solaio coincidenti con le griglie metalliche poste a valle lungo i marciapiedi di viale della Vittoria e a monte sulla pavimentazione di via Mercantini. Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinaria, tuttavia si evidenzia che in occasione delle piogge più consistenti l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul soffitto dell'autorimessa non defluisce agevolmente e velocemente tanto da accumularsi. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana infatti presenta alcuni problemi nella progettazione e/o nel dimensionamento non avendo valutato compiutamente gli afflussi meteorologici che interessano i piani interrati: in occasione infatti di eventi piovosi consistenti, nei piani si accumula l'acqua che fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti. Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il bene ha come dotazioni comuni le aree di manovra, le rampe. (sub 2 e 7), le pompe e le vasche antincendio, oltre alle scale dal PT al P1° ed il locale tecnico, salvo quanto meglio indicato nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto

I millesimi in proprietà sono pari a: per il sub. 205 a 0.523

Importo annuo per le spese condominiali in capo al proprietario e al conduttore (**vedi Allegato 8 tab.1**)

Importo spese straordinarie: dalla comunicazione dell'Amministratore di condominio non risultano spese straordinarie in capo ai beni in oggetto

DESCRIZIONE CATASTALE

Posto auto:

- Foglio 69 part. 1059 sub. 205, viale della Vittoria, piano interrato S2, Categoria C/6, classe 2, consistenza 19mq, superficie catastale totale 20mq, rendita € 29,44;

Non vi sono alcune anomalie riscontrate durante il sopralluogo del 25/07/2024 e successivi, rispetto a quanto dichiarato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato in data 25/07/2024 e successivi è stato possibile constatare che il posto auto è libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del territorio sui beni sopra descritti ed oggetto della presente perizia non risultano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni successive ai certificati prodotti dal creditore procedente.

Immobile: Comune di JESI (AN) catasto Fabbricati

Foglio 69 – Particella 1059 - Subalterno 205 – posto auto

1. Trascrizione del 02/04/2024 - RP 4889 RG 6764

Pubblico ufficiale – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona Repertorio 1166 del 15/03/2024

atto esec

A favore

contro di

Nota disponibile in formato elettronico

Dalle ispezioni successive effettuate in data 04/07/2023 non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie né trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati.

A tale avviso si comunica che non resterà nessun vincolo a carico del soggetto acquirente. Non vi sono inoltre Iscrizioni, che rimarranno in essere al momento della vendita del bene e nessuna gravante sul compendio pignorato.

L'edificio in cui si trova il bene in oggetto è inserito nella Variante al PRG di Jesi Delibera della G.C. n.50 del 25/02/2025. N.T.A. Zone Territoriali Omogenee Art. 33 – Città recente TE3 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018) "le parti del territorio urbano edificato interessate da piani attuativi ancora vigenti realizzati in tutto o in parte, o in corso di realizzazione".

Sulle aree TE3 allo scadere dei termini di validità dei piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella Città consolidata con prevalenza di residenza TE3.1; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2; quelle a standard urbanistico nei Servizi e attrezzature computati a standard S1 e nei Parcheggi a standard M3.2, secondo il loro uso particolare; quelle per la mobilità nelle aree con tale destinazione.

Le aree TE3.1 e TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 30 e 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti

Per le verifiche urbanistiche - edilizie si veda quanto esposto al punto "Regolarità urbanistica" della presente relazione; mentre per quanto riguarda le verifiche catastali si faccia riferimento al punto relativo alla "Descrizione catastale" della stessa.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La unità immobiliari sono site nel Comune di Jesi in Via Mercantini 8 bis, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Sezione JESI

Foglio 69 part. 1059 sub. 205, viale della Vittoria, piano S2, Categoria C6

La suddetta unità immobiliare è pervenuta nel ventennio al debitore esecutato con le seguenti provenienze e formalità:

A tutto il giorno 15 04 2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria: in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso alla data del 15 aprile 2024 si rilevano le provenienze e formalità:

L'immobile in Jesi fg.69 part. [redacted] è stato alienato giusto atto di compravendita del 21/11/2022 numero di repertorio 206474/33805 Notaio Bortoluzzi Vittorio sede Ancona trascritto n [redacted] del 24/11/2022 a favore di [redacted] a Chiaravalle (An).

[redacted] a Falconara Marittima (An)

[redacted] a Monte San Vito (An) codice

[redacted]

tutto ciò premesso:

Alla [redacted] gli immobili sono pervenuti giusto atto di scissione del 12/09/2012 numero di repertorio 66732/16080 Notaio Pane Marcello sede Jesi trascritto n 18124/12554 del 10/10/2012 da potere di [redacted] e

REGOLARITA' URBANISTICA

Per verificare la regolarità urbanistica dei beni sono stati ricercati i documenti relativi all'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di JESI con richiesta di accesso agli atti amministrativi, previo alcune telefonate informative ed incontri con i responsabili e con i tecnici dell'ufficio edilizia privata e successivi accertamenti tra il CTU ed i tecnici del Comune.

Dalla verifica effettuata sull'immobile oggetto della procedura esecutiva (richiesta di accesso agli atti prot. N°1434-090125) risulta che: il complesso polifunzionale è stato edificato con i seguenti titoli edilizi

C.E n.2003013/00 del 26 02 2003

DIA n 2003025/43 del 18 04 2003

DIA n 2006P1230 del 25 11 2006

PC n 2007P0435 del 10 05 2007

PC n 2007P0923 del 19 10 2207

DIA n 2007P0924 del 20 10 2007

DIA n 2007P1041 del 23 11 2007

DIA n 2008A0030 del 18 03 2008

DIA n 2008P0290 del 04 03 2008

L'autorimessa ai piani interrati ha conseguito l'AGIBILITA' n.2008A0030 del 18/03/2008

I parcheggi da cedere al Comune di Jesi sono stati individuati nella Convenzione Urbanistica del 21/12/2002 stipulata a seguito dell'approvazione con delibera del Consiglio Comunale n.281 del 17/12/2001 dello schema di convenzione urbanistica e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi inerenti al Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con atto della Giunta Comunale n.1133 del 11/12/1998.

Con la DIA n.2003025/43 del 18/04/2003 è stata approvata una variante consistente nell'ampliamento del PS2 al fine di ricavare ulteriori posti auto pertinenziali alla parte abitativa (L 122/89) e alle attività commerciali (L.26/99) in aggiunta alle superfici a parcheggi già computate, fermo restando la posizione dei posti auto di proprietà comunale. In seguito con Permesso di Costruire n.2007P0435 del 10/05/2007 è stata proposta una variante distributiva della destinazione dei posti auto Comunali ai piani interrati che tuttavia non ha avuto seguito. Infatti tra le prescrizioni dello stesso Permesso viene riportato che "la dislocazione dei parcheggi pubblici dovrà rispettare quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica Rep.288142 del 21/12/2002".

L'accatastamento degli immobili risulta in data 02 08 2007 a firma della Geom. Carletti Michela, iscritta all'Albo dei Geometri del Comune di Ancona n. 1714.

A seguito del sopralluogo sui beni oggetto delle operazioni peritali non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo accatastamento presentato il 02 08 2007

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare destinata a posto auto non rientra tra quelle che necessitano dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del D.Lgs n.192/05 e successivo D.Lgs. n. 311/06.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La stima della unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto in primo luogo dello stato di fatto, e quindi di tutti gli elementi favorevoli e sfavorevoli alla commerciabilità dei beni.

Viene eseguita la stima del più probabile valore commerciale, avente come parametro il metro quadrato, tenendo in considerazione i seguenti fattori:

- a) la superficie commerciale dell'unità immobiliare, come di seguito dettagliata;
- b) i prezzi di compravendita attualmente praticati sul mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili nella stessa zona.

La superficie commerciale viene considerata al netto dei muri perimetrali per l'intero

Consistenza degli immobili: superfici commerciali ragguagliate

Posto auto foglio 69 part. 1059 sub 205 – sup. commerciale mq 19,00

Valore di Mercato dell'Unità Immobiliare

Prima di procedere al calcolo dei valori commerciali del bene, si sono assunte informazioni sui prezzi di mercato praticati ad Jesi, nell'area in cui è situato l'immobile e si è effettuata l'analisi dei valori commerciali indicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona), nonché una ricerca sugli atti di compravendita stipulati dagli studi notarili riguardanti beni siti nella zona in oggetto e sulle vendite delle agenzie immobiliari che operano nell'ambito di Jesi.

Da tale ricerca è emerso che il mercato immobiliare di Jesi, negli ultimi anni si è stabilizzato data la situazione economica generale in atto che ha inciso sulla domanda, i posti auto rimangono tuttavia una dotazione rara nei centri cittadini e in questo caso quasi centro storico di Jesi, per cui si riscontra un interesse nelle compravendite.

Il bene, vista la posizione centralissima, la vicinanza ai principali uffici pubblici, e studi privati della città, risulta di interesse commerciale, è posto in un quartiere residenziale ben servito dai mezzi pubblici e dalle strade a margine del centro storico.

Il posto auto si trova in una posizione ben servita e strategica in quanto parte del complesso polifunzionale edificato su il Viale della Vittoria che rappresenta una delle vie più importanti e note della città, e di via Mercantini posta al margine del centro storico di addizione rinascimentale di Jesi. Il parcheggio Mercantini è ben collegato al centro storico con l'ascensore pubblico della stessa via. Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione, delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene prudente assumere per la valutazione i valori al mq indicati per le varie destinazioni d'uso con stato conservativo normale per la zona di Jesi, in cui è inserito l'immobile oggetto della perizia, dall'O.M.I. che, con riferimento al 2° semestre 2024 per questa tipologia di immobili, riporta i seguenti parametri:

- posto auto: da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di € 720,00/mq di superficie per i box auto

Relativamente alle valutazioni del caso in esame, considerate le caratteristiche generali del mercato e segnatamente della tipologia dell'immobile in oggetto si ritiene equo ed equilibrato adottare la media dei valori descritti, tenendo conto anche del fatto che la unità è situata in un edificio polifunzionale in una posizione centralissima.

Ci si è attenuti ad un valore di mercato in linea con quello degli altri immobili dell'area, risalenti alla stessa epoca di costruzione e/o ristrutturazione, tenendo conto delle dimensioni dell'unità immobiliare, e soprattutto del fatto che nel quartiere la dotazione di immobili con posto auto è ridotta.

A queste considerazioni seguono delle valutazioni a detrimento del valore dovute:

- al fatto che ai piani interrati si verificano degli allagamenti dovuti al mal funzionamento della raccolta delle acque piovane.
- al fatto che dall'anno di costruzione 2003 il fabbricato non ha subito delle opere di ristrutturazione e miglioramento nella manutenzione delle facciate che esposte agli agenti atmosferici, presentano fenomeni di distacco dell'intonaco alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana.

Tutto ciò considerato si ritiene equilibrato applicare al valore medio/mq. OMI una riduzione del 3% della tipologia presa in riferimento per i posti auto per i problemi legati al deflusso delle acque piovane, riferito ad una superficie ragguagliata dei beni in oggetto considerati anche i necessari interventi di manutenzione straordinaria, la crisi in atto, la tipologia:

- Posto auto €/mq 600,00

Valutazioni:

Posto auto al piano al piano S2_foglio 69 part. 1059 sub 205

Mq 19,00 x 600,00€/mq € 11.400,00

:

Valore commerciale totale bene € 11.400,00

**Valore commerciale arrotondato totale
dell'immobile Lotto 33 in oggetto**

€ 11.400,00

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, del contesto immobiliare in cui è collocato e della consistenza, si ritengono congrui i valori sopra determinati.

Per quanto sopra esposto si ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, restando comunque a disposizione per qualsiasi ed eventuale chiarimento in merito.

Con ossequi.

Senigallia, 09/06/2025

C.T.U.

Arch. Michele Gasparetti

ELENCO FASCICOLO ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Verbale di Sopralluogo del 25/07/2024 successivi;
- 3) Documentazione Catastale;
- 4) Verifica Ispezioni Ipotecarie;
- 5) Documentazione Urbanistica PRG;
- 6) Piante dello Stato Attuale;
- 7) Spese Condominiali

