

TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Freddo Corrado, nell'Esecuzione Immobiliare 71/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 2	22
Descrizione	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità	23
Confini	23
Consistenza.....	24
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Dati Catastali	26
Precisazioni.....	26
Stato conservativo	27
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione	30
Provenienze Ventennali	30



Formalità pregiudizievoli	31
Normativa urbanistica	33
Regolarità edilizia	35
Vincoli od oneri condominiali.....	37
Stima / Formazione lotti.....	38
Lotto 1	38
Lotto 2	41
Riepilogo bando d'asta.....	45
Lotto 1	45
Lotto 2	46
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 71/2023 del R.G.E.....	49
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 503.000,00	49
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 65.000,00	49



INCARICO

All'udienza del 08/09/2023, il sottoscritto Geom. Freddo Corrado, con studio in Via Gattuccio, 18 - 60027 - Osimo (AN), email corradofreddo@gmail.com, PEC c.freddo@pecgeometrian.it, Tel. 071 7276034, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - Via Don Rettaroli Arduino, 13, piano 1
- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Jesi (AN) - Via Don Rettaroli Arduino, 13, piano T

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - Via Don Rettaroli Arduino, 13, piano 1



DESCRIZIONE

Unità immobiliare con destinazione d'uso ad uffici, posta al piano primo di un più ampio fabbricato (capannone), disposto su due piani fuori terra, composto in totale da sei UU.II.UU. e due B.C.N.C.. Detto fabbricato è ubicato all'interno di una zona consolidata del Comune di Jesi, con prevalenza di attività economiche, posta in prossimità dell'incrocio tra viale Don Minzoni e via Pasquinelli, in posizione periferica rispetto al nucleo storico, dove la rete infrastrutturale di collegamento risulta maggiormente strutturata. Il fabbricato, si trova a circa 2,00 Km dal centro di Jesi, dista circa 2,00 km dalla strada statale 76 della Val d'Esino, che si snoda nei territori dell'Umbria e delle Marche (di cui costituisce uno dei principali assi stradali), dista circa 13,00 Km dal casello autostradale di Ancona Nord-Jesi dell'autostrada A14 e dista circa 14,00 Km dall'aeroporto di Ancona "Raffaello Sanzio".

Si accede all'unità immobiliare sia attraverso una rampa carrabile con avvio nell'area urbana contraddistinta con il sub. 11 di proprietà della stessa ditta sia attraverso una scala con avvio nel B.C.N.C contraddistinto con il sub. 13. Si specifica inoltre, che il cancello carrabile per accedere nella sopraccitata area urbana sub. 11 e quindi, di conseguenza, nell'unità immobiliare in oggetto (sub. 9) è posto nelle particelle contraddistinte al N.C.T. del Comune di Jesi al foglio 53 mappali 1198 e 1201 anche quest'ultimi di proprietà della stessa ditta.

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

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

NORD: area urbana sub. 11 (proprietà stessa ditta); affaccio su area urbana sub. 11 (proprietà stessa ditta).
SUD: B.C.N.C sub. 13; affaccio su B.C.N.C sub. 13.
EST: affaccio su area urbana sub. 11 (proprietà stessa ditta); sub. 12 (proprietà stessa ditta).
OVEST: affaccio su B.C.N.C sub. 13.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	667,54 mq	717,66 mq	1	717,66 mq	3,00 m	1
Scala Esterna	21,90 mq	21,90 mq	0,05	1,09 mq	0,00 m	T-1
Rampa di accesso in pendenza	163,50 mq	163,47 mq	0,05	8,17 mq	0,00 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				726,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				726,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il sottoscritto evidenzia che:

- l'altezza di 3,00 ml inserita in tabella è stata rilevata nelle zone dell'unità immobiliare provviste di controsoffitto;
- l'altezza rilevata nelle zone sprovviste di controsoffitto dell'unità immobiliare è di 4,60 ml;
- la consistenza è stata dedotta dalle planimetrie catastali dell'immobile opportunamente scalate e verificate, eseguendo misurazioni a campione, in sede di sopralluogo con lo stato di fatto dei luoghi;
- la superficie è stata misurata a SEL (Superficie Esterna Lorda), come meglio definito dalla Linea Guida ABI e la cui definizione è sotto riportata;
- le superfici dei comparabili utilizzati per il calcolo del MCA sono state misurate a SEL e pertanto il valore di stima finale è rapportato alla tipologia di misurazione.

Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie esterna lorda include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
 - i pilastri/colonne interne;
 - lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
 - i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
 - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- e non include:
- le rampe di accesso esterne non coperte;



- balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1021, Sub. 4 Categoria C3 Cl.5, Cons. 707 mq Rendita € 3,83 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 29/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1021, Sub. 4 Categoria C3 Cl.5, Cons. 707 mq Rendita € 2.482,92 Piano 1
Dal 29/01/2002 al 01/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1021, Sub. 4 Categoria C3 Cl.5, Cons. 707 mq Rendita € 2.482,92 Piano 1
Dal 01/12/2008 al 15/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1021, Sub. 4 Categoria C3 Cl.5, Cons. 667 mq Rendita € 2.342,44 Piano 1
Dal 15/04/2009 al 29/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1021, Sub. 9 Categoria D8 Rendita € 3.154,50 Piano 1

Il titolare dell'ultimo dato catastale corrisponde a quello reale.

Il tutto come da visura storica per immobile (catasto fabbricati). Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/09/2023.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato



								e		
	53	1021	9		D8				3154,5 €	1

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
53	1021				ENTE URBANO		3.939,00 mq mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare agli atti.

Il sottoscritto ha riscontrato le seguenti difformità:

- 1) Diversa distribuzione interna dei locali;
- 2) Diversa altezza interna riscontrata in più locali. Si specifica che detta difformità è dovuta alla rimozione della controsoffittatura all'interno degli stessi;
- 3) Realizzazione di una porta finestra, nella parete est, con apertura verso il ballatoio della rampa di accesso al piano primo;
- 4) Realizzazione di una finestra, nella parete sud;
- 5) Chiusura di sette singole finestre, sul nastro di finestre, nella parete ovest al piano primo;
- 6) Chiusura di tre singole finestre, sul nastro di finestre, nella parete est al piano primo.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo elaborato planimetrico agli atti.

Il sottoscritto ha riscontrato la seguente difformità:

- 1) Nell'elaborato planimetrico non è rappresentato l'ampliamento, realizzato al piano terra in aderenza al sub. 8, autorizzato con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2013P0280 del 20/03/2013. Si specifica inoltre, che detto ampliamento, è rappresentato nell'estratto di mappa agli atti.

Per la descrizione delle variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto si veda il successivo punto "Regolarità Edilizia".

PRECISAZIONI

Si segnala, che in sede di sopralluogo, l'esecutato ha riferito al sottoscritto, che l'immobile pignorato è privo di tutti gli allacci (elettrico, idrico e gas). Inoltre, il sig. **** Omissis **** fa presente, che gli impianti dell'unità immobiliare sono funzionanti al momento del sopralluogo, in quanto gli stessi sono collegati alle utenze delle altre unità immobiliari del fabbricato di sua proprietà.

Analisi Ambientale visiva di fase 1 (preliminare sommaria)

Da una verifica visiva dello stato dei luoghi condotta in sede di sopralluogo, si rilevano passività ambientali. Le passività ambientali riscontrate consistono nella presenza, all'interno dell'unità immobiliare, di materiali per attività di costruzione, di involucri o confezioni degli stessi, di residui derivanti dalle demolizioni. Tali rifiuti appartengono in massima parte alla categoria merceologica dei rifiuti della costruzione e della demolizione, che secondo la classificazione della Commissione 2000/532/CE del 3 maggio 2000 corrispondono ai rifiuti appartenenti al capitolo CER 17. Inoltre, i rifiuti provenienti dall'attività di costruzione e demolizione sono classificati come rifiuti speciali (art.184, c.3, lettera b del Codice dell'ambiente) e quindi devono essere: identificati mediante analisi (al fine dell'attribuzione del codice CER), distinti per tipologia, trasportati (al fine delle diverse destinazioni finali), recuperati o smaltiti in discarica. I costi ipotizzati sommariamente per l'analisi e lo smaltimento dei rifiuti in pubblica discarica o sito autorizzato (compreso trasporto) presenti all'interno dell'unità immobiliare saranno indicati nella tabella "Deprezzamenti" e detratti dal valore di mercato stimato.

ASTE GIUDIZIARIE.IT STATO CONSERVATIVO

Nel complesso l'unità immobiliare oggetto della presente perizia si presenta in un mediocre stato di conservazione. Nella stessa sono state iniziate opere di manutenzione straordinaria mai terminate. Si segnala inoltre, che le citate opere di manutenzione straordinaria, non sono state autorizzate con una pratica edilizia dal Comune di Jesi.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia (distinta al N.C.E.U. al foglio 53 particella 1021 sub. 9) ha in comune, come stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile (parti comuni dell'edificio), con le altre unità immobiliari che costituiscono il fabbricato (capannone), le seguenti parti dell'edificio:

- il suolo su cui sorge l'edificio (inteso come l'area dove sono infisse le fondazioni e cioè l'area di terreno sita in profondità sulla quale posano le fondamenta dell'immobile);
- le fondazioni;
- i muri maestri (per muri maestri si intendono sia quelli che costituiscono l'ossatura portante dell'edificio, sia quelli perimetrali, nonché i muri di rivestimento o di riempimento);
- i pilastri e le travi portanti;
- la copertura.

Quanto sopra elencato, sono considerate parti comuni in quanto intimamente integrate tra loro da un punto di vista strutturale.

Inoltre, le parti comuni, oltre a quelle di legge, sono riconducibili al sub. 13 [BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 7, 8 E 9 (CORTE)]; sub. 14 [BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 8 E 9]. Il tutto come da elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni assegnati allegati alla presente perizia.

Si specifica inoltre che il sub. 14 nella tavola 1 (planimetria dei luoghi) allegata al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2013P0280 del 20/03/2013 viene indicato come superficie ad uso pubblico di mq 50,36.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sull'unità immobiliare oggetto della presente perizia.

Si fa presente però, che per accedere all'unità immobiliare oggetto della presente perizia (distinta al N.C.E.U. al foglio 53 particella 1021 sub. 9) si devono attraversare le seguenti unità immobiliari di proprietà della stessa



ditta:

- 1) N.C.E.U. foglio 53 particella 1021 sub. 11;
- 2) N.C.T. foglio 53 particella 1198;
- 3) N.C.T. foglio 53 particella 1201.

Ciò premesso, prima del trasferimento dell'unità immobiliare, andrà costituita una servitù di passaggio sia pedonale che carrabile.

I costi ipotizzati sommariamente per la costituzione della servitù di passaggio saranno indicati nella tabella "Deprezzamenti" e detratti dal valore di mercato stimato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO

Destinazione prevalente: commerciale/terziario

Epoca di costruzione: 1988/1989

Numero di fabbricati: 1

Numero piani fuori terra: 2

Numero piani entro terra: 0

Numero unità immobiliari principali: 4 (2 negozi, 1 ufficio e un laboratorio per arti e mestieri)

Numero unità immobiliari accessorie: 2 (aree urbane)

Tipo immobile: capannone

Stato manutentivo esterno: buono

Stato manutentivo parti comuni esterne (fondazioni, struttura portante e di copertura): buono

Stato manutentivo parti comuni interne: non ci sono parti comuni interne

Qualità edificio: buona

Esposizione principale: ovest

Pianta: regolare

N. ingressi/uscita: 1 pedonale e 2 carrai.

CARATTERISTICHE ESTERNE EDIFICIO

Fondazioni: presumibilmente dirette su plinti a bicchiere collegati con cordoli in c.a.

Struttura portante complesso: struttura intelaiata costituita da elementi in c.a. ed in c.a.p.

Struttura portante solai di piano: alveolari in c.a.p.

Tipo copertura: piana

Struttura portante solaio di copertura: laste e tegoli in c.a.p.

Condizioni strutturali apparenti: buone

Presenza di fessurazioni o dissesti apparenti: no

Presenza di crolli parziali: no

Facciata principale: pannelli prefabbricati in calcestruzzo ** Stato di manutenzione/conservazione: buono

Altre facciate: pannelli prefabbricati in calcestruzzo ** Stato di manutenzione/conservazione: buono

Serramenti esterni: finestre a nastro in alluminio e vetro ** Stato di manutenzione/conservazione: buono

Potere esterne pedonali: a battente in alluminio e vetro ** Stato di manutenzione/conservazione: buono

Portoni esterni carrabili: in alluminio e vetro con apertura a libro ** Stato di manutenzione/conservazione: buono

Manto di copertura: guaina bituminosa impermeabilizzante ** Stato di manutenzione/conservazione: buono

Recinzioni esterne: si ** Tipologia: muretti in c.a. con sovrastante grigliato in metallo lavorato zincato tipo orsogrilo o sovrastante rete metallica a maglie romboidali ** Stato di manutenzione/conservazione: buono

Cancelli: si ** Tipologia: in metallo lavorato zincato ** Stato di manutenzione/conservazione: buono

Portierato: no ** Stato di manutenzione/conservazione: --

Ascensore: no ** Stato di manutenzione/conservazione: --

Impianti tecnologici comuni: no ** Stato di manutenzione/conservazione: --

Finiture di particolare pregio: no ** Stato di manutenzione/conservazione: --

CARATTERISTICHE ZONA

Denominazione quartiere/frazione: Z.I.P.A.

Vocazione del quartiere: mista (industriale/artigianale, commerciale e terziario)

Localizzazione: periferica

Sismicità: zona sismica 2 a media sismicità

Accessibilità: strada urbana

Trasporti pubblici: autobus

Paesaggio: urbano

Posizione economica: buona

Urbanizzazioni primarie: strade, parcheggi, rete fognaria, rete idrica, rete elettrica, rete gas, rete telefonica, pubblica illuminazione, ecc., tutte presenti nel quartiere.

Urbanizzazioni secondarie: scuole, spazi e centri commerciali, mercati, uffici pubblici, poste, banche, uffici comunali e provinciali, sedi culturali, sedi istituzionali/religiose, verde pubblico, parcheggi pubblici, servizi sanitari, servizi ospedalieri, attrezzature sportive, ecc., tutte presenti nel raggio di 2,00 km.

Tipologie immobiliari prevalenti: capannoni

Collegamenti viari: Strada Statale 76 della Val d'Esino a circa 2,00 Km, stazione ferroviaria a circa 1,50 Km, Ospedale Carlo Urbani di Jesi a circa 4,00 Km, Ospedali Riuniti di Ancona (Torrette) a circa 20,00 Km, Aeroporto di Ancona Raffaello Sanzio a circa 14,00 Km, casello autostradale (Ancona nord - Jesi) a 13,00 Km circa.

CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PERIZIA

Tipologia utilizzo: terziaria

Tipologia unità immobiliare: uffici

Composizione: due ingressi, dieci disimpegni (compresi gli anti bagno), cinque W.C. e dodici uffici di varie dimensioni. Completano l'unità immobiliare, una scala esterna di accesso, posta nel prospetto sud del fabbricato ed una rampa di accesso carrabile, posta nel prospetto nord del fabbricato.

Distribuzione locali: regolare

Pavimentazione interna: in parte piastrelle in gres; in parte in laminato ** Stato di manutenzione/conservazione: buono per la parte terminata di posare. Si segnala però che una parte della pavimentazione, al momento del sopralluogo, risulta del tipo industriale in calcestruzzo (pavimentazione originaria). Con ogni probabilità, su quest'ultima, si sarebbe dovuta posare una nuova pavimentazione.

Pareti divisorie interne: cartongesso ** Stato di manutenzione/conservazione: buono per le porzioni già realizzate. Si segnala però che una parte delle pareti di cartongesso, al momento del sopralluogo, risultano in corso di costruzione.

Rifinitura pareti interne perimetrali e divisorie: tinteggiatura ** Stato di manutenzione/conservazione: buono per quelle già tinteggiate. Si segnala però, che una parte delle pareti, risultano al momento del sopralluogo non tinteggiate.

Rivestimento bagni: gres ** Stato di manutenzione/conservazione: buono. Si segnala però, che una parte dei bagni, al momento del sopralluogo risulta in corso di costruzione.

Controsoffittature: cartongesso ** Stato di manutenzione/conservazione: buono per le porzioni già posate. Si segnala però, che una parte delle pareti di cartongesso, al momento del sopralluogo, risultano in corso di costruzione.

Serramenti: in alluminio e vetro ** Stato di manutenzione/conservazione: buono

Porta d'ingresso pedonale: in alluminio e vetro ** Stato di manutenzione/conservazione: buono

Porte interne: a battente in legno tamburato laccato ** Stato di manutenzione/conservazione: buono

Servizi igienici: vaso igienico, bidet, lavabo e doccia ** Stato di manutenzione/conservazione: buono

Pavimentazione esterna: in parte in calcestruzzo ed in parte in piastrelle di cemento per quanto riguarda la rampa di accesso carrabile; in pietra per quanto riguarda la scala di accesso ** Stato di manutenzione/conservazione: buono

Luminosità dei locali: buona

Esposizione: nord, sud, est ed ovest

-Impianto elettrico-



Presenza: si (in fase di realizzazione e/o manutenzione)
 Adduzione energia: --
 Linea: sotto traccia
 Certificato di conformità: no
 -Impianto di riscaldamento-
 Presenza: no
 Tipo di riscaldamento: --
 Adduzione energia: --
 Corpi scaldanti: --
 Linea: --
 Certificato di conformità: --
 -Impianto idrosanitario-
 Presenza: si (in parte realizzato ed in parte in fase di realizzazione)
 Adduzione energia: --
 Linea: sotto traccia
 Certificato di conformità: --
 -Impianto di condizionamento-
 Presenza: no
 Adduzione energia: --
 Linea: --
 Certificato di conformità: --
 -Altri impianti-
 Citofono: si
 Videocitofono: no
 Allarme e/o antintrusione: no
 Rete dati: si
 Telefono: si
 Antincendio: no
 Certificati di conformità: --



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato: sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/2002	**** Omissis ****	ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BALDASSARI MASSIMO	29/01/2002	4079	1017
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	02/02/2002	2316	1654
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		JESI (AN)	02/02/2002	2316	1654

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 03/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ancona il 08/08/2002
Reg. gen. 17419 - Reg. part. 3999
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 500.000,00
Spese: € 500.000,00
Percentuale interessi: 5,993 %
Rogante: BALDASSARI MASSIMO
Data: 06/08/2022
N° repertorio: 5403
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4532 del 18/10/2005 (ATTO MODIFICATIVO DI CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO); 2. Iscrizione n. 2691 del 22/07/2022.
- **IPOTECA LEGALE** derivante da A NORMA ART. 77 DPR. 29.09.73 N.602
Iscritto a ANCONA il 13/05/2004
Reg. gen. 11326 - Reg. part. 2328
Quota: 1/1
Importo: € 63.408,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 31.704,19



Percentuale interessi: 4,20 %
Rogante: ANCONA TRIBUTI SPA
Data: 13/05/2004
N° repertorio: 169
N° raccolta: 1998

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2380 del 02/07/2004 (RIDUZIONE DI SOMMA);
2. Annotazione n. 96 del 14/01/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE).

- **IPOTECA LEGALE** derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/9/73 N.602

Iscritto a ANCONA il 23/03/2005
Reg. gen. 6914 - Reg. part. 1702
Quota: 1/1

Importo: € 3.237,68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.618,84

Percentuale interessi: 4,20 %

Rogante: ANCONA TRIBUTI SPA

Data: 22/03/2005

N° repertorio: 120805

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1499 del 06/04/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE).

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a JESI (AN) il 01/04/2009

Reg. gen. 7108 - Reg. part. 1539

Quota: 1/1

Importo: € 8.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 4.989,04

Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA - SEZIONE DISTACCATA DI JESI

Data: 16/02/2009

N° repertorio: 198

N° raccolta: 2009

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3567 del 04/09/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE).

- **IPOTECA LEGALE** derivante da A NORMA ART. 77 DPR. 29/09/73 N.602

Iscritto a ANCONA il 07/04/2010

Reg. gen. 7416 - Reg. part. 1745

Quota: 1/1

Importo: € 69.485,50

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 34.742,75

Percentuale interessi: 6,836 %

Rogante: EQUITALIA MARCHE SPA

Data: 07/04/2010

N° repertorio: 2032

N° raccolta: 2010

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3887 del 11/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI).

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 22/07/2022

Reg. gen. 18894 - Reg. part. 2691

Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 500.000,00

Spese: € 500.000,00

Percentuale interessi: 5,993 %

Rogante: BALDASSARI MASSIMO

Data: 06/08/2022

N° repertorio: 5403

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3999 del 2002. SI PRECISA QUANTO SEGUE: - IL CESPITE SITO NEL COMUNE DI JESI RIPORTATO AL FOGLIO 53 PARTICELLA 1021 SUBALTERNO 3 E' STATO SOPPRESSO GENERANDO IL FOGLIO 53 PARTICELLA 1021 SUBALTERNO 15. - IL CESPITE SITO NEL COMUNE DI JESI RIPORTATO AL FOGLIO 53 PARTICELLA 1021 SUBALTERNO 4 E' STATO SOPPRESSO GENERANDO IL FOGLIO 53 PARTICELLA 1021 SUBALTERNO 9. L'IPOTECA DEVE INTENDERSI RINNOVATA A FAVORE DELLA AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. CON SEDE IN NAPOLI, VIA SANTA BRIGIDA N. 39, PREMESSO CHE: - IN DATA 6/12/1999 LA CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA S.P.A. E' OGGETTO DI FUSIONE MEDIANTE INCORPORAZIONE PER DELIBERA DEL 27/4/2013 IN VENETO BANCA S.P.A. (NUMERO REPERTORIO ECONOMICO AMMINISTRATIVO: AN-121280). - IN DATA 22/2/2018 IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE EMETTE DECRETO PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA SERIE GENERALE N. 123 DEL 29/5/2018; ALL'ART. 1 "CESSIONE DI CREDITI, BENI E RAPPORTI GIURIDICI": AL COMMA 1 DECRETA CHE, A NORMA DELL'ART. 5 DEL DECRETO LEGGE, I COMMISSARI LIQUIDATORI DI VENETO BANCA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA E BANCA POPOLARE DI VICENZA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA, PROCEDONO, IN UNA O PIU' SOLUZIONI, ALLA CESSIONE IN FAVORE DEL RISPETTIVO PATRIMONIO DESTINATO COSTITUITO AI SENSI DELL'ART. 2, DEI CREDITI CLASSIFICATI COME DETERIORATI ALLA DATA DI AVVIO DELLA LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA, NON CEDUTI AI SENSI DELL'ART. 3 DEL DECRETO LEGGE O RETROCESSI AI SENSI DELL'ART. 4 DEL DECRETO LEGGE, UNITAMENTE A BENI, CONTRATTI E RAPPORTI GIURIDICI ACCESSORI O CONNESSI AI CREDITI CEDUTI ALLA SGA. - CON ATTO PUBBLICO STIPULATO DAL NOTAIO ATLANTE NICOLA IN DATA 19/7/2019 REP. 59590, LA SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' - S.G.A. S.P.A HA VARIATO LA DENOMINAZIONE IN AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (PROT. C.C.I.A.A. NAPOLI N. 128232/2019 DELL'8/8/2019), DATA ISCRIZIONE 4/9/2019.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 18/03/2009

Reg. gen. 5855 - Reg. part. 3606

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: IL FABBRICATO CENSITO CON I SUBALTERNI DELLA PARTICELLA 1021 RISULTA MUNITO DI BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) INDIVIDUATO COL MAPPALE 1021 SUB. 1.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 14/04/2023

Reg. gen. 8039 - Reg. part. 5596

Quota: 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'elaborato grafico del P.R.G. vigente del Comune di Jesi (AN), il fabbricato, dov'è posta l'unità immobiliare in analisi, ricade all'interno della Z.T.O. "Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2" normata dall'art. 31 delle N.T.A..

Art. 31 – Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2 (articolo modificato con Delibere di C. C. n. 12 del 21/01/2014, n. 111 del 21/06/2018 e n. 52 del 21/03/2019)

1. Destinazioni d'uso: industrie e artigianato di produzione, residenze e uffici connessi all'attività produttiva, artigianato di servizio, complessi terziari, uffici, centri commerciali, esercizi commerciali e commercio all'ingrosso, attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero, attività ricettive e pubblici esercizi, servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano, uffici pubblici, sedi di associazioni, impianti e servizi tecnici urbani, attrezzature di pubblico interesse, parcheggi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti. La destinazione "industrie e artigianato di produzione", quando prevista in immobili inseriti in contesti residenziali, deve essere compatibile con la residenza, previa verifica da parte degli organi competenti in relazione alla specifica attività.

2. La superficie utile lorda destinata ad attività produttive industriali e terziarie non potrà essere inferiore al 75% della superficie utile lorda dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, si considererà l'intera unità.

3. La destinazione a complessi commerciali dovrà essere verificata con la specifica programmazione di settore e rispetto alle condizioni di contesto (accessibilità, compatibilità funzionale) e nel rispetto della procedura prevista Jesi Variante generale del Prg Nta dalla L.R. 26/1999 e ss. mm. e ii. e dell'indirizzo del PTC relativo alla localizzazione dei centri per la grande distribuzione.

La destinazione a complessi direzionali, ricettivi e per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero dovrà essere verificata dall'Amministrazione comunale rispetto alle condizioni di contesto (accessibilità, compatibilità funzionale).

Ogni singolo intervento che introduca nuove destinazioni commerciali, direzionali e terziarie, potrà essere autorizzato previo reperimento degli standard, nella misura corrispondente all'incremento del carico urbanistico prodotto, rispetto alla destinazione produttiva, sulla base delle quantità di cui all'art. 5 del D.M. 1444/1968.

La superficie necessaria da destinare a spazio pubblico, di cui almeno la metà a parcheggio, potrà essere individuata anche all'interno del lotto.

La individuazione di tali spazi pubblici dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale, che deciderà per ogni singolo intervento anche le modalità di destinazione pubblica di dette aree.

4. Tipi d'intervento consentiti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia. Circa gli interventi di nuova costruzione (così come definiti dal Dpr n. 380/2001): l'ampliamento è consentito nei limiti di cui al successivo comma 7; la demolizione con ricostruzione è consentita nei limiti di cui ai successivi commi 7 e 9; la nuova edificazione è consentita, nei limiti di cui ai successivi commi 7 e 9, nelle aree libere di completamento insediativo individuate sulla tavola 5p come "lotti liberi" e in tutte le aree che presentano le seguenti condizioni:

- siano direttamente accessibili dalla viabilità pubblica;
- non siano state utilizzate a scopo edificatorio per precedenti interventi edilizi realizzati sulla base degli indici e parametri previsti dal presente articolo.

Gli interventi che incidono sulla permeabilità dei suoli dovranno soddisfare la verifica di invarianza idraulica secondo la normativa vigente in materia.

5. Ai fini della valutazione dell'intervento nel contesto urbano, ogni progetto di ristrutturazione edilizia e di



nuova costruzione dovrà essere corredato da un rilievo, cartografico e fotografico, dello stato di fatto delle aree e degli edifici confinanti.

6. Strumenti d'intervento: titoli abilitativi di intervento diretto.

7. Indici urbanistici: rapporto di copertura massimo = 45% della superficie fondiaria; superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta del lotto fatti salvi i casi di documentata impossibilità per esigenze legate allo Jesi Variante generale del Prg Nta svolgimento della specifica attività; H massima (con misurazione all'intradosso della trave di copertura) = ml. 9.

In ragione di particolari e comprovate esigenze tecnico-produttive, al limite d'altezza non sono vincolati gli impianti per produzioni, trattamenti, lavorazioni speciali che risultino tecnologicamente incompatibili con il limite stesso. La deroga al limite d'altezza è comunque subordinata alla valutazione e approvazione del Consiglio comunale. La deroga è da intendersi esclusivamente concessa per lo specifico impianto tecnologico per il quale viene richiesta e non estendibile in caso di dismissione e sostituzione dell'impianto medesimo.

8. Il suolo nei depositi a cielo aperto dovrà avere un trattamento di superficie uniforme ed essere precisamente delimitato, fatte salve le prescrizioni di cui al comma precedente.

9. Per i nuovi complessi direzionali e ricettivi eventualmente assentiti, non si applicano i limiti di altezza di cui al comma 8, fatti salvi gli altri indici urbanistici ivi espressi. La Sul massima realizzabile è determinata in 0,8 mq per mq di superficie fondiaria.

10. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia dovranno rispettare le disposizioni dell'articolo 11, "Tutela e sviluppo del verde urbano", delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione. Restano ferme in ogni caso le disposizioni previste nel vigente "Regolamento del verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale del Comune di Jesi".

11. Per le aree TE2.2 (1,2,3,...) individuate con la corrispondente sigla ed apposito perimetro nella tavola 5p, restano fermi gli indici, parametri edilizi ed urbanistici, destinazioni d'uso e strumenti d'intervento previsti nei precedenti commi del presente articolo. Date le condizioni di contesto in cui tali aree ricadono, al fine rendere sostenibile la localizzazione di nuove medie strutture di vendita o superiori, quando consentito dalla specifica normativa di settore, la trasformazione urbanistica dovrà attuarsi mediante piano urbanistico attuativo o permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. che preveda la realizzazione ed eventuale cessione gratuita al Comune delle infrastrutture ed attrezzature per la mobilità M e delle aree a servizi ed attrezzature computati a standard S1 ricadenti all'interno del perimetro medesimo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

PERMESSI EDILIZI

- 1) Concessione n. 88019 del 12/03/1988 (costruzione di un capannone artigianale con annessi uffici nel PIP Granita - Acquaticcio - Viale Don Minzoni);
- 2) Concessione n. 89029/4 del 27/05/1989 (varianti alla costruzione di un capannone artigianale con annessi uffici autorizzato con Concessione n. 88019 del 12/03/1988 sito in Viale Don Minzoni);
- 3) Concessione n. 89029/5 del 27/05/1989 (varianti alla costruzione di un capannone artigianale con annessi uffici autorizzato con Concessione n. 88019 del 12/03/1988 sito in Viale Don Minzoni);
- 4) Concessione n. 89041/4 del 08/07/1989 (varianti alla costruzione di un capannone artigianale con annessi uffici autorizzato con Concessione n. 88019 del 12/03/1988 e con Concessione di Variante n. 89029/4 e n. 89029/5 sito in Viale Don Minzoni);
- 5) Certificato di Agibilità n. 117 del 06/10/1989;
- 6) Concessione n. 90001/49 del 01/02/1990 (variazione della destinazione d'uso di un locale magazzino a negozio sito in Viale Don Minzoni);



- 7) Concessione n. 90025/19 del 05/06/1990 (modifiche interne e per la variazione della destinazione d'uso di un locale magazzino a negozio autorizzato con Concessione n. 90001/49 del 01/02/1990 sito in Viale Don Minzoni);
- 8) Certificato di Agibilità n. 242 del 16/04/1991;
- 9) Concessione n. 91047/2 del 08/11/1991 (costruzione di una scala esterna nell'opificio sito in Viale Don Minzoni n. 19);
- 10) Autorizzazione n. 94012/52 del 04/07/1994 (installazione di un'insegna pubblicitaria nella corte sita in Viale Don Minzoni);
- 11) DIA n. 96100/03 del 09/10/1996 (modifiche interne e piccole modifiche di prospetto in un opificio, ai sensi del D.L. n. 30 del 24/01/1996, art. 9, comma 7, lettera A);
- 12) DIA n. 97079/16 del 18/11/1997 (opere di manutenzione straordinaria in un edificio sito in Jesi ai sensi dell'art. 2, comma 60, punto 7, lettera A della Legge n. 662 del 23/12/1996);
- 13) Autorizzazione n. 99016/90 del 12/04/1999 (installazione insegne su palo);
- 14) DIA n. 0043/06 del 28/06/2000 (costruzione recinzione);
- 15) DIA n. 01064/52 del 22/11/2001 (modifiche interne al piano primo di un opificio sito a Jesi in Viale Don Minzoni n. 19);
- 16) DIA n. 02013/04 del 23/03/2002 (modifiche interne al piano primo di un opificio sito a Jesi in Via Don Rettaroli n. 13 ai sensi dell'art. 2, comma 60, Legge n. 662 del 23/12/1996);
- 17) DIA n. 02019/37 del 18/04/2002 (modifiche interne al piano primo di un opificio sito a Jesi in Via Don Rettaroli n. 13 ai sensi dell'art. 2, comma 60, Legge n. 662 del 23/12/1996);
- 18) DIA n. 2003P0021 del 19/07/2003 (opere ai sensi dell'art. 2, comma 60, Legge n. 662 del 23/12/1996: modifiche interne, aperture finestrate facciata su Via Don Rettaroli e variazione di destinazione d'uso dell'unità immobiliare sita a Jesi in Via Don A. Rettaroli n. 13 - piano terra -);
- 19) DIA n. 2008P0801 del 09/09/2008 (modifiche interne nell'unità immobiliare sita a Jesi in Via Don A. Rettaroli n. 13 - piano primo -);
- 20) Comunicazione Cambio di Destinazione D'Uso Senza Opere n. 2009P0067 del 30/01/2009 dell'unità immobiliare sita a Jesi in Via Don A. Rettaroli n. 13 - piano primo -;
- 21) Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2013P028 del 28/03/2013 (ampliamento edificio a destinazione commerciale in via Rettaroli Don Arduino n. 13);

DOCUMENTAZIONE STRUTTURALE

- 1) Collaudo Statico n. 498/88 del 29/12/1988;
- 2) Collaudo Statico Prog. n. 1587/98 del 01/03/1999.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia (Comunicazione Cambio di Destinazione D'Uso Senza Opere n. 2009P0067 del 30/01/2009 dell'unità immobiliare sita a Jesi in Via Don A. Rettaroli n. 13 - piano primo -).

Si specifica che la rappresentazione grafica dell'unità immobiliare in oggetto compare anche negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2013P028 del 28/03/2013 (ampliamento edificio a destinazione commerciale in via Rettaroli Don Arduino n. 13), anche se detta pratica edilizia non riguardava espressamente la stessa.



Il sottoscritto ha riscontrato le seguenti difformità:

- 1) Diversa distribuzione interna dei locali;
- 2) Diversa altezza interna riscontrata in più locali. Si specifica che detta difformità è dovuta alla rimozione della controsoffittatura all'interno degli stessi;
- 3) Realizzazione di una porta finestra, nel prospetto est, con apertura verso il ballatoio della rampa di accesso al piano primo;
- 4) Realizzazione di una finestra, nel prospetto sud al piano primo;
- 5) Chiusura di sette singole finestre, sul nastro di finestre, nel prospetto ovest al piano primo;
- 6) Chiusura di tre singole finestre, sul nastro di finestre, nel prospetto est al piano primo.

Anche sulla scorta di un colloquio con il tecnico dello Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Jesi (AN) è possibile affermare che le suddette difformità SONO SANABILI ai sensi dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 ai seguenti costi:

- Pratica edilizia in sanatoria (spese per il tecnico redattore della pratica architettonica ipotizzate) € 1.500,00;
- Relazione tecnica (ai sensi della Legge Regionale 04 gennaio 2018, n. 1 e ss.mm.ii. "nuove norme per le costruzioni in zone sismiche nella Regione Marche") per interventi relativi a costruzioni o manufatti esistenti privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici (spese per il tecnico redattore della relazione ipotizzate) € 1.000,00;
- Sanzione amministrativa € 516,00 (la sanzione è stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio per un massimo non superiore a 5.164,00 € e per un minimo non inferiore a 516,00 € - il sottoscritto viste le due difformità edilizie rilevate ha ipotizzato che non vi sia stato un aumento del valore dell'immobile);
- Diritti segreteria € 90,00;
- Denuncia di Variazione Catastale (spese ipotizzate per il tecnico redattore della procedura Docfa) € 700,00;
- Diritti Catastali (Denuncia di Variazione Catastale) € 100,00;
- Tipo Mappale per la messa in mappa dell'ampliamento, realizzato al piano terra in aderenza al sub. 8 (spese ipotizzate per il tecnico redattore della procedura Pregeo) € 1.000,00;
- Diritti Catastali (Tipo Mappale) € 109,00;
- Aggiornamento dell'Elaborato Planimetrico per la dimostrazione dei subalterni € 300,00;
- Totale costi pratica edilizia in sanatoria e variazione catastale 5.315,00 € + 5% CIPAG + 22% IVA per un totale di 6.808,52 €.

Il sottoscritto, relativamente agli impianti (elettrico, idrico e gas), segnala che non risultano a norma, in quanto, al momento del sopralluogo, risultano in fase di trasformazione e/o realizzazione. Inoltre, gli stessi, come dichiarato dal sig. **** Omissis ****, risultano collegati alle utenze delle altre unità immobiliari del fabbricato di sua proprietà.

I costi (compresivi della Dichiarazione di Conformità D.M. 37/2008), ipotizzati sommariamente, per la messa a norma degli impianti saranno indicati nella tabella "Deprezzamenti" e detratti dal valore di mercato stimato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Jesi (AN) - Via Don Rettaroli Arduino, 13, piano T



DESCRIZIONE

Unità immobiliare con destinazione d'uso a laboratorio, posta al piano terra di un più ampio fabbricato (capannone), disposto su due piani fuori terra, composto in totale da sei UU.II.UU. e due B.C.N.C.. Detto fabbricato è ubicato all'interno di una zona consolidata del Comune di Jesi, con prevalenza di attività economiche, posta in prossimità dell'incrocio tra viale Don Minzoni e via Pasquinelli, in posizione periferica rispetto al nucleo storico, dove la rete infrastrutturale di collegamento risulta maggiormente strutturata. Il fabbricato, si trova a circa 2,00 Km dal centro di Jesi, dista circa 2,00 km dalla strada statale 76 della Val d'Esino, che si snoda nei territori dell'Umbria e delle Marche (di cui costituisce uno dei principali assi stradali), dista circa 13,00 Km dal casello autostradale di Ancona Nord-Jesi dell'autostrada A14 e dista circa 14,00 Km dall'aeroporto di Ancona "Raffaello Sanzio".

Si accede all'unità immobiliare mediante quattro ingressi (tre pedonali ed uno carrabile) prospicienti l'area urbana contraddistinta con il sub. 11 di proprietà della stessa ditta. Si specifica inoltre, che il cancello carrabile per accedere nella sopraccitata area urbana sub. 11 e quindi, di conseguenza, nell'unità immobiliare in oggetto (sub. 15) è posto nelle particelle contraddistinte al N.C.T. del Comune di Jesi al foglio 53 mappali 1198 e 1201 anche quest'ultimi di proprietà della stessa ditta.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI



NORD: area urbana sub. 11 (proprietà stessa ditta).

SUD: area urbana sub. 11 (proprietà stessa ditta); U.I.U. sub 7 (proprietà stessa ditta); B.C.N.C sub. 13.

EST: area urbana sub. 11 (proprietà stessa ditta).

OVEST: B.C.N.C sub. 13.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	60,10 mq	69,41 mq	1	69,41 mq	2,98 m	T
Vano tecnico	29,90 mq	34,07 mq	0,20	6,81 mq	2,17 m	T
Ripostiglio	24,46 mq	28,58 mq	0,05	1,43 mq	1,08 m	T
Magazzino	26,84 mq	29,80 mq	0,50	14,90 mq	4,62 m	T
Totale superficie convenzionale:				92,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il sottoscritto evidenzia che:

- l'altezza di 2,98 ml inserita in tabella è stata rilevata nelle zone dell'unità immobiliare (porzione di laboratorio ed area vendita) provviste di controsoffitto;
- l'altezza rilevata nelle zone sprovviste di controsoffitto dell'unità immobiliare (porzione di laboratorio, dispensa e magazzino) è di 4,62 ml;
- nel bagno e nell'antibagno dell'unità immobiliare il sottoscritto ha rilevato un'altezza massima di 3,28 ml ed un'altezza minima di 3,01 ml;
- nel vano tecnico dell'unità immobiliare il sottoscritto ha rilevato un'altezza massima di 2,81 ml ed un'altezza minima di 1,53 ml (in tabella è stata inserita l'altezza media corrispondente a 2,17 ml);
- le altezze del ripostiglio non sono state rilevate in quanto lo stesso, in sede di sopralluogo, risultava inaccessibile (in tabella è stata inserita l'altezza media dedotta dalla planimetria catastale).
- la consistenza è stata dedotta dalle planimetrie catastali dell'immobile opportunamente scalate e verificate, eseguendo misurazioni a campione, in sede di sopralluogo con lo stato di fatto dei luoghi;
- la superficie è stata misurata a SEL (Superficie Esterna Lorda), come meglio definito dalla Linea Guida ABI e la cui definizione è sotto riportata;
- le superfici dei comparabili utilizzati per il calcolo del MCA sono state misurate a SEL e pertanto il valore di stima finale è rapportato alla tipologia di misurazione.

Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie esterna lorda include:



- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
 - i pilastri/colonne interne;
 - lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
 - i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
 - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- e non include:
- le rampe di accesso esterne non coperte;
 - balconi, terrazzi e simili;
 - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
 - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
 - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1021, Sub. 3 Categoria C2 Cl.7, Cons. 132 mq Rendita € 0,48 Piano T
Dal 01/01/1992 al 29/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1021, Sub. 3 Categoria C2 Cl.7, Cons. 132 mq Rendita € 436,30 Piano T
Dal 29/01/2002 al 07/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1021, Sub. 3 Categoria C2 Cl.7, Cons. 132 mq Rendita € 436,30 Piano T
Dal 07/12/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1021, Sub. 15 Categoria C3 Cl.5, Cons. 121 mq Rendita € 424,94 Piano T
Dal 09/11/2015 al 29/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1021, Sub. 15 Categoria C3 Cl.5, Cons. 137 mq Rendita € 424,94 Piano T

Il titolare dell'ultimo dato catastale corrisponde a quello reale.

Il tutto come da visura storica per immobile (catasto fabbricati). Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/09/2023.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	1021	15		C3	5	137 mq		424,94 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
53	1021				ENTE URBANO		3.939,00 mq mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare agli atti. Il sottoscritto ha riscontrato le seguenti difformità:

- 1) Realizzazione di una finestra, nella parete est del magazzino;
 - 2) Realizzazione di un soppalco all'interno del magazzino;
 - 3) Realizzazione di tettoie e strutture posticce addossate nella parete est e sud dell'u.i.u. in corrispondenza del magazzino (si precisa che le stesse insistono nelle aree urbane sub. 11 e sub. 12 di proprietà della stessa ditta).
- Inoltre, il sottoscritto segnala, che ha riscontrato variazioni di pochi cm (1 cm e/o 2 cm) nelle altezze del laboratorio e del vano tecnico. Dette incongruenze tra quanto riportato in planimetria catastale e lo stato di fatto si possono considerare trascurabili.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo elaborato planimetrico agli atti.

Il sottoscritto ha riscontrato la seguente difformità:

- 1) Nell'elaborato planimetrico non è rappresentato l'ampliamento, realizzato al piano terra in aderenza al sub. 8, autorizzato con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2013P0280 del 20/03/2013. Si specifica inoltre, che detto ampliamento, è rappresentato nell'estratto di mappa agli atti.

Per la descrizione delle variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto si veda il successivo punto "Regolarità Edilizia".

PRECISAZIONI

Si segnala:

- 1) che in sede di sopralluogo, all'interno dell'unità immobiliare, sono presenti arredi ed attrezzature varie;
- 2) che in sede di sopralluogo, l'esecutato ha riferito al sottoscritto, che l'immobile pignorato è privo di tutti gli allacci (elettrico, idrico e gas). Inoltre, il sig. **** Omissis **** fa presente, che gli impianti dell'unità immobiliare sono funzionanti al momento del sopralluogo, in quanto gli stessi sono collegati alle utenze delle altre unità immobiliari del fabbricato di sua proprietà.

Analisi Ambientale visiva di fase 1 (preliminare sommaria): da una verifica visiva dello stato dei luoghi condotta in sede di sopralluogo, non si rilevano passività ambientali.

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso l'unità immobiliare oggetto della presente perizia si presenta in un buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia (distinta al N.C.E.U. al foglio 53 particella 1021 sub. 15) ha in comune, come stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile (parti comuni dell'edificio), con le altre unità immobiliari che costituiscono il fabbricato (capannone), le seguenti parti dell'edificio:

- il suolo su cui sorge l'edificio (inteso come l'area dove sono infisse le fondazioni e cioè l'area di terreno sita in profondità sulla quale posano le fondamenta dell'immobile);
- le fondazioni;
- i muri maestri (per muri maestri si intendono sia quelli che costituiscono l'ossatura portante dell'edificio, sia quelli perimetrali, nonché i muri di rivestimento o di riempimento);
- i pilastri e le travi portanti;
- la copertura.

Quanto sopra elencato, sono considerate parti comuni in quanto intimamente integrate tra loro da un punto di vista strutturale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sull'unità immobiliare oggetto della presente perizia.

Si fa presente però, che per accedere all'unità immobiliare oggetto della presente perizia (distinta al N.C.E.U. al foglio 53 particella 1021 sub. 15) si devono attraversare le seguenti unità immobiliari di proprietà della stessa ditta:

- 1) N.C.E.U. foglio 53 particella 1021 sub. 11;
- 2) N.C.T. foglio 53 particella 1198;
- 3) N.C.T. foglio 53 particella 1201.

Ciò premesso, prima del trasferimento dell'unità immobiliare, andrà costituita una servitù di passaggio sia pedonale che carrabile.

I costi ipotizzati sommariamente per la costituzione della servitù di passaggio saranno indicati nella tabella "Deprezamenti" e detratti dal valore di mercato stimato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO

Destinazione prevalente: commerciale/terziario

Epoca di costruzione: 1988/1989

Numero di fabbricati: 1

Numero piani fuori terra: 2

Numero piani entro terra: 0

Numero unità immobiliari principali: 4 (2 negozi, 1 ufficio e un laboratorio per arti e mestieri)

Numero unità immobiliari accessorie: 2 (aree urbane)

Tipo immobile: capannone

Stato manutentivo esterno: buono

Stato manutentivo parti comuni esterne (fondazioni, struttura portante e di copertura): buono

Stato manutentivo parti comuni interne: non ci sono parti comuni interne

Qualità edificio: buona

Esposizione principale: ovest

Pianta: regolare

N. ingressi/uscita: 1 pedonale e 2 carrai.

CARATTERISTICHE ESTERNE EDIFICIO

Fondazioni: presumibilmente dirette su plinti a bicchiere collegati con cordoli in c.a.

Struttura portante complesso: struttura intelaiata costituita da elementi in c.a. ed in c.a.p.

Struttura portante solai di piano: alveolari in c.a.p.

Tipo copertura: piana

Struttura portante solaio di copertura: laste e tegoli in c.a.p.

Condizioni strutturali apparenti: buone

Presenza di fessurazioni o dissesti apparenti: no

Presenza di crolli parziali: no

Facciata principale: pannelli prefabbricati in calcestruzzo ** Stato di manutenzione/conservazione: buono

Altre facciate: pannelli prefabbricati in calcestruzzo ** Stato di manutenzione/conservazione: buono

Serramenti esterni: finestre a nastro in alluminio e vetro ** Stato di manutenzione/conservazione: buono

Potere esterne pedonali: a battente in alluminio e vetro ** Stato di manutenzione/conservazione: buono

Portoni esterni carrabili: in alluminio e vetro con apertura a libro ** Stato di manutenzione/conservazione: buono

Manto di copertura: guaina bituminosa impermeabilizzante ** Stato di manutenzione/conservazione: buono

Recinzioni esterne: si ** Tipologia: muretti in c.a. con sovrastante grigliato in metallo lavorato zincato tipo

orsogrill o sovrastante rete metallica a maglie romboidali ** Stato di manutenzione/conservazione: buono

Cancelli: si ** Tipologia: in metallo lavorato zincato ** Stato di manutenzione/conservazione: buono

Portierato: no ** Stato di manutenzione/conservazione: --

Ascensore: no ** Stato di manutenzione/conservazione: --

Impianti tecnologici comuni: no ** Stato di manutenzione/conservazione: --

Finiture di particolare pregio: no ** Stato di manutenzione/conservazione: --

CARATTERISTICHE ZONA

Denominazione quartiere/frazione: Z.I.P.A.

Vocazione del quartiere: mista (industriale/artigianale, commerciale e terziario)

Localizzazione: periferica

Sismicità: zona sismica 2 a media sismicità

Accessibilità: strada urbana

Trasporti pubblici: autobus

Paesaggio: urbano

Posizione economica: buona

Urbanizzazioni primarie: strade, parcheggi, rete fognaria, rete idrica, rete elettrica, rete gas, rete telefonica, pubblica illuminazione, ecc., tutte presenti nel quartiere.



Urbanizzazioni secondarie: scuole, spazi e centri commerciali, mercati, uffici pubblici, poste, banche, uffici comunali e provinciali, sedi culturali, sedi istituzionali/religiose, verde pubblico, parcheggi pubblici, servizi sanitari, servizi ospedalieri, attrezzature sportive, ecc., tutte presenti nel raggio di 2,00 km.

Tipologie immobiliari prevalenti: capannoni

Collegamenti viari: Strada Statale 76 della Val d'Esino a circa 2,00 Km, stazione ferroviaria a circa 1,50 Km, Ospedale Carlo Urbani di Jesi a circa 4,00 Km, Ospedali Riuniti di Ancona (Torrette) a circa 20,00 Km, Aeroporto di Ancona Raffaello Sanzio a circa 14,00 Km, casello autostradale (Ancona nord - Jesi) a 13,00 Km circa.

CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PERIZIA

Tipologia utilizzo: artigianale

Tipologia unità immobiliare: laboratorio per arti e mestieri

Composizione: ingresso / area vendita, bagno con relativo antibagno, due zone laboratorio e dispensa. Completano l'unità immobiliare: un magazzino con ingresso indipendente, un vano tecnico con ingresso indipendente ed un ripostiglio con ingresso dal vano tecnico.

Distribuzione locali: regolare

Pavimentazione interna: piastrelle in gres (area vendita, bagno, laboratorio, dispensa e magazzino); del tipo industriale in calcestruzzo (vano tecnico) ** Stato di manutenzione/conservazione: buono

Pareti divisorie interne: in parte in cartongesso; in parte in alluminio e vetro; in parte in pannelli sandwich; in parte in muratura in foglio ** Stato di manutenzione/conservazione: buono

Rifinitura pareti interne perimetrali e divisorie: tinteggiatura ** Stato di manutenzione/conservazione: buono

Rivestimento bagni: gres ** Stato di manutenzione/conservazione: buono

Controsoffittature: modulari a quadrotte ** Stato di manutenzione/conservazione: buono

Serramenti: in alluminio e vetro ** Stato di manutenzione/conservazione: buono

Porte d'ingresso pedonali: in parte in alluminio e vetro; in parte in metallo e pannelli sandwich ** Stato di manutenzione/conservazione: buono

Portone d'ingresso carrabile: in metallo, pannelli sandwich e vetro con apertura a libro ** Stato di manutenzione/conservazione: buono

Porte interne: in parte in alluminio e vetro; in parte in laminato plastico ** Stato di manutenzione/conservazione: buono

Servizi igienici: vaso igienico e lavabo ** Stato di manutenzione/conservazione: buono

Luminosità dei locali: buona

Esposizione: nord, sud ed est

-Impianto elettrico-

Presenza: si

Adduzione energia: --

Linea: fuori traccia

Certificato di conformità: no

-Impianto di riscaldamento-

Presenza: no

Tipo di riscaldamento: --

Adduzione energia: --

Corpi scaldanti: --

Linea: --

Certificato di conformità: --

-Impianto idrosanitario-

Presenza: si

Adduzione energia: --

Linea: sotto traccia

Certificato di conformità: --

-Impianto di condizionamento-

Presenza: no

Adduzione energia: --



Linea: --
Certificato di conformità: --
-Altri impianti-
Citofono: si
Videocitofono: no
Allarme e/o antintrusione: no
Rete dati: si
Telefono: si
Antincendio: no
Certificati di conformità: --



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato: sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/2002	**** Omissis ****	ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIoglIMENTO DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BALDASSARI MASSIMO	29/01/2002	4079	1017
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	02/02/2002	2316	1654
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		JESI (AN)	02/02/2002	2316	1654

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 03/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ancona il 08/08/2002
Reg. gen. 17419 - Reg. part. 3999
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 500.000,00
Spese: € 500.000,00
Percentuale interessi: 5,993 %
Rogante: BALDASSARI MASSIMO
Data: 06/08/2022
N° repertorio: 5403
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4532 del 18/10/2005 (ATTO MODIFICATIVO DI CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO); 2. Iscrizione n. 2691 del 22/07/2022.
- **IPOTECA LEGALE** derivante da A NORMA ART. 77 DPR. 29.09.73 N.602
Iscritto a ANCONA il 13/05/2004
Reg. gen. 11326 - Reg. part. 2328
Quota: 1/1
Importo: € 63.408,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 31.704,19
Percentuale interessi: 4,20 %
Rogante: ANCONA TRIBUTI SPA
Data: 13/05/2004
N° repertorio: 169
N° raccolta: 1998
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2380 del 02/07/2004 (RIDUZIONE DI SOMMA); 2. Annotazione n. 96 del 14/01/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE).
- **IPOTECA LEGALE** derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/9/73 N.602
Iscritto a ANCONA il 23/03/2005
Reg. gen. 6914 - Reg. part. 1702
Quota: 1/1
Importo: € 3.237,68
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.618,84
Percentuale interessi: 4,20 %
Rogante: ANCONA TRIBUTI SPA
Data: 22/03/2005
N° repertorio: 120805



Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1499 del 06/04/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE).

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a JESI (AN) il 01/04/2009

Reg. gen. 7108 - Reg. part. 1539

Quota: 1/1

Importo: € 8.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 4.989,04

Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA - SEZIONE DISTACCATA DI JESI

Data: 16/02/2009

N° repertorio: 198

N° raccolta: 2009

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3567 del 04/09/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE).

- **IPOTECA LEGALE** derivante da A NORMA ART. 77 DPR. 29/09/73 N.602

Iscritto a ANCONA il 07/04/2010

Reg. gen. 7416 - Reg. part. 1745

Quota: 1/1

Importo: € 69.485,50

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 34.742,75

Percentuale interessi: 6,836 %

Rogante: EQUITALIA MARCHE SPA

Data: 07/04/2010

N° repertorio: 2032

N° raccolta: 2010

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3887 del 11/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI).

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 22/07/2022

Reg. gen. 18894 - Reg. part. 2691

Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 500.000,00

Spese: € 500.000,00

Percentuale interessi: 5,993 %

Rogante: BALDASSARI MASSIMO

Data: 06/08/2022

N° repertorio: 5403

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3999 del 2002. SI PRECISA QUANTO SEGUE: - IL CESPITE SITO NEL COMUNE DI JESI RIPORTATO AL FOGLIO 53 PARTICELLA 1021 SUBALTERNO 3 E' STATO SOPPRESSO GENERANDO IL FOGLIO 53 PARTICELLA 1021 SUBALTERNO 15. - IL CESPITE SITO NEL COMUNE DI JESI RIPORTATO AL FOGLIO 53 PARTICELLA 1021 SUBALTERNO 4 E' STATO SOPPRESSO GENERANDO IL FOGLIO 53 PARTICELLA 1021 SUBALTERNO 9. L'IPOTECA DEVE INTENDERSI RINNOVATA A FAVORE DELLA AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. CON SEDE IN NAPOLI, VIA SANTA BRIGIDA N. 39, PREMesso CHE: - IN DATA 6/12/1999 LA CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA S.P.A. E' OGGETTO DI FUSIONE MEDIANTE INCORPORAZIONE PER

DELIBERA DEL 27/4/2013 IN VENETO BANCA S.P.A. (NUMERO REPERTORIO ECONOMICO AMMINISTRATIVO: AN-121280). - IN DATA 22/2/2018 IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE EMETTE DECRETO PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA SERIE GENERALE N. 123 DEL 29/5/2018; ALL'ART. 1 "CESSIONE DI CREDITI, BENI E RAPPORTI GIURIDICI": AL COMMA 1 DECRETA CHE, A NORMA DELL'ART. 5 DEL DECRETO LEGGE, I COMMISSARI LIQUIDATORI DI VENETO BANCA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA E BANCA POPOLARE DI VICENZA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA, PROCEDONO, IN UNA O PIU' SOLUZIONI, ALLA CESSIONE IN FAVORE DEL RISPETTIVO PATRIMONIO DESTINATO COSTITUITO AI SENSI DELL'ART. 2, DEI CREDITI CLASSIFICATI COME DETERIORATI ALLA DATA DI AVVIO DELLA LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA, NON CEDUTI AI SENSI DELL'ART. 3 DEL DECRETO LEGGE O RETROCESSI AI SENSI DELL'ART. 4 DEL DECRETO LEGGE, UNITAMENTE A BENI, CONTRATTI E RAPPORTI GIURIDICI ACCESSORI O CONNESSI AI CREDITI CEDUTI ALLA SGA. - CON ATTO PUBBLICO STIPULATO DAL NOTAIO ATLANTE NICOLA IN DATA 19/7/2019 REP. 59590, LA SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' - S.G.A. S.P.A HA VARIATO LA DENOMINAZIONE IN AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (PROT. C.C.I.A.A. NAPOLI N. 128232/2019 DELL'8/8/2019), DATA ISCRIZIONE 4/9/2019.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 18/03/2009

Reg. gen. 5855 - Reg. part. 3606

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: IL FABBRICATO CENSITO CON I SUBALTERNI DELLA PARTICELLA 1021 RISULTA MUNITO DI BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) INDIVIDUATO COL MAPPALE 1021 SUB. 1.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 14/04/2023

Reg. gen. 8039 - Reg. part. 5596

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'elaborato grafico del P.R.G. vigente del Comune di Jesi (AN), il fabbricato, dov'è posta l'unità immobiliare in analisi, ricade all'interno della Z.T.O. "Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2" normata dall'art. 31 delle N.T.A..

Art. 31 - Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2 (articolo modificato con Delibere di C. C. n. 12 del 21/01/2014, n. 111 del 21/06/2018 e n. 52 del 21/03/2019)

1. Destinazioni d'uso: industrie e artigianato di produzione, residenze e uffici connessi all'attività produttiva, artigianato di servizio, complessi terziari, uffici, centri commerciali, esercizi commerciali e commercio all'ingrosso, attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero, attività ricettive e pubblici esercizi, servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano, uffici pubblici, sedi di associazioni, impianti e servizi tecnici urbani, attrezzature di pubblico interesse, parcheggi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti. La destinazione "industrie e artigianato di produzione", quando prevista in immobili inseriti in contesti residenziali, deve essere compatibile con la residenza, previa verifica da parte degli organi competenti in



relazione alla specifica attività.

2. La superficie utile lorda destinata ad attività produttive industriali e terziarie non potrà essere inferiore al 75% della superficie utile lorda dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, si considererà l'intera unità.

3. La destinazione a complessi commerciali dovrà essere verificata con la specifica programmazione di settore e rispetto alle condizioni di contesto (accessibilità, compatibilità funzionale) e nel rispetto della procedura prevista Jesi Variante generale del Prg Nta dalla L.R. 26/1999 e ss. mm. e ii. e dell'indirizzo del PTC relativo alla localizzazione dei centri per la grande distribuzione.

La destinazione a complessi direzionali, ricettivi e per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero dovrà essere verificata dall'Amministrazione comunale rispetto alle condizioni di contesto (accessibilità, compatibilità funzionale).

Ogni singolo intervento che introduca nuove destinazioni commerciali, direzionali e terziarie, potrà essere autorizzato previo reperimento degli standard, nella misura corrispondente all'incremento del carico urbanistico prodotto, rispetto alla destinazione produttiva, sulla base delle quantità di cui all'art. 5 del D.M. 1444/1968.

La superficie necessaria da destinare a spazio pubblico, di cui almeno la metà a parcheggio, potrà essere individuata anche all'interno del lotto.

La individuazione di tali spazi pubblici dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale, che deciderà per ogni singolo intervento anche le modalità di destinazione pubblica di dette aree.

4. Tipi d'intervento consentiti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia. Circa gli interventi di nuova costruzione (così come definiti dal Dpr n. 380/2001): l'ampliamento è consentito nei limiti di cui al successivo comma 7; la demolizione con ricostruzione è consentita nei limiti di cui ai successivi commi 7 e 9; la nuova edificazione è consentita, nei limiti di cui ai successivi commi 7 e 9, nelle aree libere di completamento insediativo individuate sulla tavola 5p come "lotti liberi" e in tutte le aree che presentano le seguenti condizioni:

- siano direttamente accessibili dalla viabilità pubblica;
- non siano state utilizzate a scopo edificatorio per precedenti interventi edilizi realizzati sulla base degli indici e parametri previsti dal presente articolo.

Gli interventi che incidono sulla permeabilità dei suoli dovranno soddisfare la verifica di invarianza idraulica secondo la normativa vigente in materia.

5. Ai fini della valutazione dell'intervento nel contesto urbano, ogni progetto di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione dovrà essere corredato da un rilievo, cartografico e fotografico, dello stato di fatto delle aree e degli edifici confinanti.

6. Strumenti d'intervento: titoli abilitativi di intervento diretto.

7. Indici urbanistici: rapporto di copertura massimo = 45% della superficie fondiaria; superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta del lotto fatti salvi i casi di documentata impossibilità per esigenze legate allo Jesi Variante generale del Prg Nta svolgimento della specifica attività; H massima (con misurazione all'intradosso della trave di copertura) = ml. 9.

In ragione di particolari e comprovate esigenze tecnico-produttive, al limite d'altezza non sono vincolati gli impianti per produzioni, trattamenti, lavorazioni speciali che risultino tecnologicamente incompatibili con il limite stesso. La deroga al limite d'altezza è comunque subordinata alla valutazione e approvazione del Consiglio comunale. La deroga è da intendersi esclusivamente concessa per lo specifico impianto tecnologico per il quale viene richiesta e non estendibile in caso di dismissione e sostituzione dell'impianto medesimo.

8. Il suolo nei depositi a cielo aperto dovrà avere un trattamento di superficie uniforme ed essere precisamente delimitato, fatte salve le prescrizioni di cui al comma precedente.

9. Per i nuovi complessi direzionali e ricettivi eventualmente assentiti, non si applicano i limiti di altezza di cui al comma 8, fatti salvi gli altri indici urbanistici ivi espressi. La Sul massima realizzabile è determinata in 0,8 mq per mq di superficie fondiaria.

10. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia dovranno rispettare le disposizioni dell'articolo 11, "Tutela e sviluppo del verde urbano", delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle



presenti Norme tecniche di attuazione. Restano ferme in ogni caso le disposizioni previste nel vigente "Regolamento del verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale del Comune di Jesi".

11. Per le aree TE2.2 (1,2,3,...) individuate con la corrispondente sigla ed apposito perimetro nella tavola 5p, restano fermi gli indici, parametri edilizi ed urbanistici, destinazioni d'uso e strumenti d'intervento previsti nei precedenti commi del presente articolo. Date le condizioni di contesto in cui tali aree ricadono, al fine rendere sostenibile la localizzazione di nuove medie strutture di vendita o superiori, quando consentito dalla specifica normativa di settore, la trasformazione urbanistica dovrà attuarsi mediante piano urbanistico attuativo o permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. che preveda la realizzazione ed eventuale cessione gratuita al Comune delle infrastrutture ed attrezzature per la mobilità M e delle aree a servizi ed attrezzature computati a standard S1 ricadenti all'interno del perimetro medesimo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

PERMESSI EDILIZI

- 1) Concessione n. 88019 del 12/03/1988 (costruzione di un capannone artigianale con annessi uffici nel PIP Granita - Acquaticcio - Viale Don Minzoni);
- 2) Concessione n. 89029/4 del 27/05/1989 (varianti alla costruzione di un capannone artigianale con annessi uffici autorizzato con Concessione n. 88019 del 12/03/1988 sito in Viale Don Minzoni);
- 3) Concessione n. 89029/5 del 27/05/1989 (varianti alla costruzione di un capannone artigianale con annessi uffici autorizzato con Concessione n. 88019 del 12/03/1988 sito in Viale Don Minzoni);
- 4) Concessione n. 89041/4 del 08/07/1989 (varianti alla costruzione di un capannone artigianale con annessi uffici autorizzato con Concessione n. 88019 del 12/03/1988 e con Concessione di Variante n. 89029/4 e n. 89029/5 sito in Viale Don Minzoni);
- 5) Certificato di Agibilità n. 117 del 06/10/1989;
- 6) Concessione n. 90001/49 del 01/02/1990 (variazione della destinazione d'uso di un locale magazzino a negozio sito in Viale Don Minzoni);
- 7) Concessione n. 90025/19 del 05/06/1990 (modifiche interne e per la variazione della destinazione d'uso di un locale magazzino a negozio autorizzato con Concessione n. 90001/49 del 01/02/1990 sito in Viale Don Minzoni);
- 8) Certificato di Agibilità n. 242 del 16/04/1991;
- 9) Concessione n. 91047/2 del 08/11/1991 (costruzione di una scala esterna nell'opificio sito in Viale Don Minzoni n. 19);
- 10) Autorizzazione n. 94012/52 del 04/07/1994 (installazione di un'insegna pubblicitaria nella corte sita in Viale Don Minzoni);
- 11) DIA n. 96100/03 del 09/10/1996 (modifiche interne e piccole modifiche di prospetto in un opificio, ai sensi del D.L. n. 30 del 24/01/1996, art. 9, comma 7, lettera A);
- 12) DIA n. 97079/16 del 18/11/1997 (opere di manutenzione straordinaria in un edificio sito in Jesi ai sensi dell'art. 2, comma 60, punto 7, lettera A della Legge n. 662 del 23/12/1996);
- 13) Autorizzazione n. 99016/90 del 12/04/1999 (installazione insegne su palo);
- 14) DIA n. 0043/06 del 28/06/2000 (costruzione recinzione);
- 15) DIA n. 01064/52 del 22/11/2001 (modifiche interne al piano primo di un opificio sito a Jesi in Viale Don Minzoni n. 19);
- 16) DIA n. 02013/04 del 23/03/2002 (modifiche interne al piano primo di un opificio sito a Jesi in Via Don Rettaroli n. 13 ai sensi dell'art. 2, comma 60, Legge n. 662 del 23/12/1996);
- 17) DIA n. 02019/37 del 18/04/2002 (modifiche interne al piano primo di un opificio sito a Jesi in Via Don Rettaroli n. 13 ai sensi dell'art. 2, comma 60, Legge n. 662 del 23/12/1996);
- 18) DIA n. 2003P0021 del 19/07/2003 (opere ai sensi dell'art. 2, comma 60, Legge n. 662 del 23/12/1996);

modifiche interne, aperture finestrate facciata su Via Don Rettaroli e variazione di destinazione d'uso dell'unità immobiliare sita a Jesi in Via Don A. Rettaroli n. 13 - piano terra -);
19) DIA n. 2008P0801 del 09/09/2008 (modifiche interne nell'unità immobiliare sita a Jesi in Via Don A. Rettaroli n. 13 - piano primo -);
20) Comunicazione Cambio di Destinazione D'Uso Senza Opere n. 2009P0067 del 30/01/2009 dell'unità immobiliare sita a Jesi in Via Don A. Rettaroli n. 13 - piano primo -;
21) Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2013P028 del 28/03/2013 (ampliamento edificio a destinazione commerciale in via Rettaroli Don Arduino n. 13);
22) Comunicazione Attività Edilizia Libera n. 2013P0351 del 16/04/2013 (comunicazione inizio lavori di manutenzione straordinaria di cui all'art. 6, comma 2, lettera a del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.).

DOCUMENTAZIONE STRUTTURALE

- 1) Collaudo Statico n. 498/88 del 29/12/1988;
- 2) Collaudo Statico Prog. n. 1587/98 del 01/03/1999.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia [DIA n. 2003P0021 del 19/07/2003 (opere ai sensi dell'art. 2, comma 60, Legge n. 662 del 23/12/1996: modifiche interne, aperture finestrate facciata su Via Don Rettaroli e variazione di destinazione d'uso dell'unità immobiliare sita a Jesi in Via Don A. Rettaroli n. 13 - piano terra -)].

Si specifica che la rappresentazione grafica dell'unità immobiliare in oggetto compare anche negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2013P028 del 28/03/2013 (ampliamento edificio a destinazione commerciale in via Rettaroli Don Arduino n. 13) e negli elaborati grafici allegati alla richiesta di parere preventivo alla ASUR Marche per l'attività di bar (somministrazione alimenti e bevande) e per l'attività di laboratorio (produzione, confezionamento e vendita di prodotti di gastronomia) inclusi nella Comunicazione Attività Edilizia Libera n. 2013P0351 del 16/04/2013 (comunicazione inizio lavori di manutenzione straordinaria di cui all'art. 6, comma 2, lettera a del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.), anche se dette pratiche edilizie non riguardano espressamente la stessa.

Il sottoscritto ha riscontrato le seguenti difformità:

- 1) Diversa distribuzione interna dei locali;
- 2) Diversa altezza interna riscontrata in più locali.
- 3) Realizzazione di una finestra, nella parete est del magazzino;
- 4) Realizzazione e/o modifica di più aperture nella parete nord;
- 5) Realizzazione di un soppalco all'interno del magazzino;
- 6) Realizzazione di tettoie e strutture posticce addossate nella parete est e sud dell'u.i.u. in corrispondenza del magazzino (si precisa che le stesse insistono nelle aree urbane sub. 11 e sub. 12 di proprietà della stessa ditta).

Anche sulla scorta di un colloquio con il tecnico dello Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Jesi (AN) è possibile affermare che le suddette difformità, descritte ai punti 1, 2, 3 e 4, SONO SANABILI ai sensi dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 ai seguenti costi:

- Pratica edilizia in sanatoria (spese per il tecnico redattore della pratica architettonica ipotizzate) € 1.500,00;
- Relazione tecnica (ai sensi della Legge Regionale 04 gennaio 2018, n. 1 e ss.mm.ii. "nuove norme per le costruzioni in zone sismiche nella Regione Marche") per interventi relativi a costruzioni o manufatti esistenti privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici (spese per il tecnico redattore della relazione ipotizzate) € 1.000,00;
- Sanzione amministrativa € 516,00 (la sanzione è stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio per un massimo non superiore a 5.164,00 € e per un minimo non inferiore a 516,00 € - il sottoscritto viste le difformità edilizie rilevate ha ipotizzato che non vi sia stato un aumento del valore dell'immobile);
- Diritti segreteria € 90,00;
- Denuncia di Variazione Catastale (spese ipotizzate per il tecnico redattore della procedura Docfa) € 700,00;
- Diritti Catastali (Denuncia di Variazione Catastale) € 50,00;
- Totale costi pratica edilizia in sanatoria e variazione catastale 3.856,00 € + 5% CIPAG + 22% IVA per un totale di 4.939,54 €.

Anche sulla scorta di un colloquio con il tecnico dello Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Jesi (AN) è possibile affermare che le suddette difformità, descritte ai punti 5 e 6, NON SONO SANABILI. I costi per la messa in pristino (ipotizzati sommariamente), comprensivi della demolizione totale del soppalco e delle strutture posticce addossate nella parete est e sud dell'u.i.u compreso trasporto e smaltimento dei materiali di risulta in pubblica discarica o sito autorizzato, ammontano a 6.000,00 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto ha optato per la formazione di più lotti sulla base caratteristiche dei beni posti in vendita e per assicurare la maggior appetibilità sul mercato degli stessi.



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - Via Don Rettaroli Arduino, 13, piano 1
Unità immobiliare con destinazione d'uso ad uffici, posta al piano primo di un più ampio fabbricato (capannone), disposto su due piani fuori terra, composto in totale da sei UU.II.UU. e due B.C.N.C.. Detto fabbricato è ubicato all'interno di una zona consolidata del Comune di Jesi, con prevalenza di attività economiche, posta in prossimità dell'incrocio tra viale Don Minzoni e via Pasquinelli, in posizione periferica rispetto al nucleo storico, dove la rete infrastrutturale di collegamento risulta maggiormente strutturata. Il fabbricato, si trova a circa 2,00 Km dal centro di Jesi, dista circa 2,00 km dalla strada statale 76 della Val d'Esino, che si snoda nei territori dell'Umbria e delle Marche (di cui costituisce uno dei principali assi stradali), dista circa 13,00 Km dal casello autostradale di Ancona Nord-Jesi dell'autostrada A14 e dista circa 14,00 Km dall'aeroporto di Ancona "Raffaello Sanzio". Si accede all'unità immobiliare sia attraverso una rampa carrabile con avvio nell'area urbana contraddistinta con il sub. 11 di proprietà della stessa ditta sia attraverso una scala con avvio nel B.C.N.C contraddistinto con il sub. 13. Si specifica inoltre, che il cancello carrabile per accedere nella sopraccitata area urbana sub. 11 e quindi, di conseguenza, nell'unità immobiliare in oggetto (sub. 9) è posto nelle particelle contraddistinte al N.C.T. del Comune di Jesi al foglio 53 mappali 1198 e 1201 anche quest'ultimi di proprietà della stessa ditta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1021, Sub. 9, Categoria D8 al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 1021, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 534.489,74



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Jesi (AN) - Via Don Rettaroli Arduino, 13,	726,92 mq	735,28 €/mq	€ 534.489,74	100,00%	€ 534.489,74



piano 1						
					Valore di stima:	€ 534.489,74



Valore di stima: € 534.489,74

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi (ipotizzati sommariamente) per l'analisi e lo smaltimento dei rifiuti presenti all'interno dell'unità immobiliare.	7000,00	€
Atto costitutivo servitù di passaggio sia pedonale che carrabile.	2500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed aggiornamento catastale.	6808,52	€
Costi (compresivi della Dichiarazione di Conformità D.M. 37/2008), ipotizzati sommariamente, per la messa a norma degli impianti.	15000,00	€
Arrotondamento	181,22	€

Valore finale di stima: € 503.000,00

RELAZIONE ESTIMATIVA

1. METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è: "Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare (Segmento di mercato). I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

2. CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si sono applicati i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

- VALORE DI MERCATO

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella



circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1.

3. RELAZIONE ESTIMATIVA

Il principio su cui si fonda il procedimento di valutazione, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare, per un immobile sostituibile con altri immobili simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche. Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

3.1 ANALISI DELLE COMPRAVENDITE

Dalle ricerche effettuate presso i principali siti internet di immobili in vendita e locazione (immobiliare.it, idealista.it, ecc.) sono emersi pochi immobili offerti in vendita, così come risultano praticamente assenti compravendite recenti di immobili assimilabili a quello in oggetto per l'area dove lo stesso è inserito, determinando una stagnazione del comparto di mercato.

3.2 CRITERI VALUTATIVI

Stante il fatto che il bene si trova inserito in un mercato stagnante o poco attivo, ove sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili ma l'immobile in analisi risulta "income-producing" ed è pertanto possibile determinare un potenziale reddito dell'immobile (mediante analisi degli affitti o ricostruzione di un canone sostenibile dell'immobile), è stato adottato il metodo finanziario, comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale (capitalizzazione diretta o capitalizzazione finanziaria).

CAPITALIZZAZIONE DIRETTA (definizione): Il Metodo della Capitalizzazione Diretta (Direct Capitalization) si basa sulla capitalizzazione, alla data della stima, del reddito lordo o netto generato dalla proprietà secondo un tasso di capitalizzazione lordo o netto dedotto dal mercato immobiliare locale.

4. STIMA A CAPITALIZZAZIONE DIRETTA

La capitalizzazione diretta (direct capitalization) converte in modo diretto il reddito dell'immobile nel valore di stima, dividendo il reddito annuo (lordo o netto) per un saggio di capitalizzazione (lordo o netto). Vista la mancanza di dati puntuali circa i costi da sostenere per la gestione dell'immobile in analisi, nella presente stima viene capitalizzato il reddito lordo annuo dell'immobile considerando un tasso di capitalizzazione lordo.

4.1 COMPARABILI DI REDDITO E DI PREZZO

Il reddito da capitalizzare è stato determinato mediante la ricerca di mercato e la comparazione degli affitti medi espressi dal medesimo segmento. In particolare si sono presi come riferimento i canoni rilevati nella microzona di riferimento reperiti da analisi desk analizzando le proposte di affitto nei principali portali online di annunci immobiliari, sia da analisi in situ ovvero contattando i principali operatori immobiliari locali.

L'analisi ha evidenziato un mercato degli affitti per la destinazione d'uso di riferimento sufficientemente attivo con uno stock di immobili offerti in locazione nella microzona di riferimento sufficientemente ampio. L'analisi degli affitti per la destinazione d'uso di riferimento ha permesso di riscontrare degli "ASKING RENT" medi che oscillano tra i 70,00 Euro/mq/anno e i 80,00 Euro/mq/anno. Tali dati oscillano in relazione al taglio dimensionale e allo stato manutentivo degli immobili. In particolare i comparabili rilevati derivano dai siti internet immobiliare.it. e idealista.it.

Gli annunci di immobili offerti in affitto sono stati scontati del 10%, mentre gli annunci di immobili offerti in vendita sono stati scontati del 15%, il tutto in virtù della trattativa commerciale intercorrente tra acquirente/locatario e venditore/locatore.

4.2 COMPARABILI IMMOBILI OFFERTI IN VENDITA - vedi "Allegato 59_CAPITALIZZAZIONE DIRETTA +



Allegati_Lotto 1"

4.3 COMPARABILI IMMOBILI OFFERTI IN AFFITTO - vedi "Allegato 59_CAPITALIZZAZIONE DIRETTA + Allegati_Lotto 1"

4.4 DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE - vedi "Allegato 59_CAPITALIZZAZIONE DIRETTA + Allegati_Lotto 1"

4.4.1 TABELLA DEI DATI - vedi "Allegato 59_CAPITALIZZAZIONE DIRETTA + Allegati_Lotto 1"

4.4.2 TABELLA PREZZO MARGINALE - vedi "Allegato 59_CAPITALIZZAZIONE DIRETTA + Allegati_Lotto 1"

4.4.3 TABELLA INDICI MERCANTILI - vedi "Allegato 59_CAPITALIZZAZIONE DIRETTA + Allegati_Lotto 1"

4.4.4 TABELLA DEI REDDITI MARGINALI - vedi "Allegato 59_CAPITALIZZAZIONE DIRETTA + Allegati_Lotto 1"

4.4.5 TABELLA DI VALUTAZIONE - vedi "Allegato 59_CAPITALIZZAZIONE DIRETTA + Allegati_Lotto 1"

4.5 CALCOLO DEL SAGGIO LORDO DI CAPITALIZZAZIONE

In presenza di dati relativi a prezzi di offerta in vendita canoni di affitto offerti in locazione di immobili analoghi al cespite in analisi, il saggio di capitalizzazione è stato determinato come il rapporto tra il canone di mercato medio annuo unitario rilevato (€/mq/anno) e il prezzo di mercato medio unitario rilevato (€/mq). Il saggio di capitalizzazione estratto dal rapporto tra redditi e prezzi sopra esposti è pari a 8,08 %.

4.6 CAPITALIZZAZIONE DIRETTA - vedi "Allegato 59_CAPITALIZZAZIONE DIRETTA + Allegati_Lotto 1"

Applicando la formula della capitalizzazione diretta, il Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a: 534.489,74 €.

Al valore di mercato stimato vanno detratti i seguenti deprezzamenti:

- 1) Costi (ipotizzati sommariamente) per l'analisi e lo smaltimento dei rifiuti (materiali per attività di costruzione, involucri o confezioni degli stessi, residui derivanti dalle demolizioni) presenti all'interno dell'unità immobiliare, in pubblica discarica o sito autorizzato (- € 7.000,00);
- 2) Atto costitutivo servitù di passaggio sia pedonale che carrabile (- € 2.500,00);
- 3) Oneri di regolarizzazione urbanistica ed aggiornamento catastale (- € 6.808,52);
- 4) Costi (compresivi della Dichiarazione di Conformità D.M. 37/2008), ipotizzati sommariamente, per la messa a norma degli impianti (- € 15.000,00).

Ne deriva che:

534.489,74 € - 7.000,00 € - 2.500,00 € - 6.808,52 € - 15.000,00 € = 503.181,22 € arrotondato a 503.000,00 € (cinquecentotremila/00 euro).

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Jesi (AN) - Via Don Rettaroli Arduino, 13, piano T
Unità immobiliare con destinazione d'uso a laboratorio, posta al piano terra di un più ampio fabbricato (capannone), disposto su due piani fuori terra, composto in totale da sei UU.II.UU. e due B.C.N.C.. Detto fabbricato è ubicato all'interno di una zona consolidata del Comune di Jesi, con prevalenza di attività economiche, posta in prossimità dell'incrocio tra viale Don Minzoni e via Pasquinelli, in posizione periferica rispetto al nucleo storico, dove la rete infrastrutturale di collegamento risulta maggiormente

strutturata. Il fabbricato, si trova a circa 2,00 Km dal centro di Jesi, dista circa 2,00 km dalla strada statale 76 della Val d'Esino, che si snoda nei territori dell'Umbria e delle Marche (di cui costituisce uno dei principali assi stradali), dista circa 13,00 Km dal casello autostradale di Ancona Nord-Jesi dell'autostrada A14 e dista circa 14,00 Km dall'aeroporto di Ancona "Raffaello Sanzio". Si accede all'unità immobiliare mediante quattro ingressi (tre pedonali ed uno carrabile) prospicienti l'area urbana contraddistinta con il sub. 11 di proprietà della stessa ditta. Si specifica inoltre, che il cancello carrabile per accedere nella sopraccitata area urbana sub. 11 e quindi, di conseguenza, nell'unità immobiliare in oggetto (sub. 15) è posto nelle particelle contraddistinte al N.C.T. del Comune di Jesi al foglio 53 mappali 1198 e 1201 anche quest'ultimi di proprietà della stessa ditta.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 1021, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1021, Sub. 15, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 78.544,41

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Laboratorio Jesi (AN) - Via Don Rettaroli Arduino, 13, piano T	92,55 mq	84.867,00 €/mq	€ 78.544,41	100,00%	€ 78.544,41
				Valore di stima:	€ 78.544,41

Valore di stima: € 78.544,41

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Atto costitutivo servitù di passaggio sia pedonale che carrabile.	2500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed aggiornamento catastale.	4939,54	€
Costi per la messa in pristino (ipotizzati sommariamente), comprensivi della demolizione e dello smaltimento dei materiali di risulta.	6000,00	€
Arrotondamento	104,87	€

Valore finale di stima: € 65.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE ESTIMATIVA

1. METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è: "Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare (Segmento di mercato). I metodi estimativi richiamati dagli Standard



Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi. Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).



2. CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si sono applicati i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

- VALORE DI MERCATO

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1.

3. RELAZIONE ESTIMATIVA

Il principio su cui si fonda il procedimento di valutazione, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare, per un immobile sostituibile con altri immobili simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche. Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

3.1 ANALISI DELLE COMPRAVENDITE

La ricerca dei comparabili presi in esame è stata svolta dal sottoscritto presso i principali siti internet di immobili in vendita (immobiliare.it, idealista.it, ecc.), da cui sono scaturiti due immobili offerti in vendita appartenenti allo stesso segmento di mercato del Subject e che quindi possono essere utilizzati per la determinazione del valore di mercato dell'asset. Ai fini della stima, gli annunci sono stati scontati del 10 % in virtù della capacità di trattativa dei soggetti interessati.

Il sottoscritto non ha visionato personalmente i comparabili e ha dedotto le loro caratteristiche quantitative e qualitative unicamente dalle descrizioni e dalle foto di cui al relativo annuncio di vendita.

3.2 COMPARABILI - vedi "Allegato 60_MCA + Allegati_Lotto 2"

3.3 CRITERI VALUTATIVI

Stante il fatto che il bene si trova inserito in un mercato dinamico, ove sono disponibili i dati immobiliari di immobili offerti in vendita appartenenti allo stesso segmento di mercato, e che la differenza di valore tra gli immobili è determinata dalla differenza degli ammontari delle loro caratteristiche, si è applicato il metodo del confronto di mercato (MCA) ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

MCA (definizione): Il Metodo comparativo (Market Comparison Approach) si basa sul confronto tra la proprietà in oggetto e altri beni con essa comparabili, adattando i prezzi rilevati in relazione delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione in quanto non esistono 2 beni perfettamente uguali.



3.4 STIMA A MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) - vedi "Allegato 60_MCA + Allegati_Lotto 2"

3.4.1 TABELLA DEI DATI - vedi "Allegato 60_MCA + Allegati_Lotto 2"

3.4.2 TABELLA INDICI MERCANTILI - vedi "Allegato 60_MCA + Allegati_Lotto 2"

3.4.3 TABELLA DEI PREZZI MARGINALI - vedi "Allegato 60_MCA + Allegati_Lotto 2"

3.4.4 - TABELLA DI VALUTAZIONE - vedi "Allegato 60_MCA + Allegati_Lotto 2"

Applicando il metodo dell'MCA, il Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima alla data è pari a: 78.544,41 Euro.

Al valore di mercato stimato vanno detratti i seguenti deprezzamenti:

- 1) Atto costitutivo servitù di passaggio sia pedonale che carrabile (- € 2.500,00);
- 2) Oneri di regolarizzazione urbanistica ed aggiornamento catastale (- € 4.939,54);
- 3) Costi per la messa in pristino (ipotizzati sommariamente), comprensivi della demolizione totale del soppalco e delle strutture posticce addossate nella parete est e sud dell'u.i.u compreso trasporto e smaltimento dei materiali di risulta in pubblica discarica o sito autorizzato. (- € 6.000,00).

Ne deriva che:

78.544,41 € - 2.500,00 € - 4.939,54 € - 6.000,00 € = 65.104,87 € arrotondato a 65.000,00 € (cinquecentotremila/00 euro).

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

Osimo, li 05/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Freddo Corrado



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - Via Don Rettaroli Arduino, 13, piano 1
Unità immobiliare con destinazione d'uso ad uffici, posta al piano primo di un più ampio fabbricato (capannone), disposto su due piani fuori terra, composto in totale da sei UU.II.UU. e due B.C.N.C.. Detto fabbricato è ubicato all'interno di una zona consolidata del Comune di Jesi, con prevalenza di attività economiche, posta in prossimità dell'incrocio tra viale Don Minzoni e via Pasquinelli, in posizione periferica rispetto al nucleo storico, dove la rete infrastrutturale di collegamento risulta maggiormente strutturata. Il fabbricato, si trova a circa 2,00 Km dal centro di Jesi, dista circa 2,00 km dalla strada statale 76 della Val d'Esino, che si snoda nei territori dell'Umbria e delle Marche (di cui costituisce uno dei principali assi stradali), dista circa 13,00 Km dal casello autostradale di Ancona Nord-Jesi dell'autostrada A14 e dista circa 14,00 Km dall'aeroporto di Ancona "Raffaello Sanzio". Si accede all'unità immobiliare sia attraverso una rampa carrabile con avvio nell'area urbana contraddistinta con il sub. 11 di proprietà della stessa ditta sia attraverso una scala con avvio nel B.C.N.C contraddistinto con il sub. 13. Si specifica inoltre, che il cancello carrabile per accedere nella sopraccitata area urbana sub. 11 e quindi, di conseguenza, nell'unità immobiliare in oggetto (sub. 9) è posto nelle particelle contraddistinte al N.C.T. del Comune di Jesi al foglio 53 mappali 1198 e 1201 anche quest'ultimi di proprietà della stessa ditta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1021, Sub. 9, Categoria D8 al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 1021, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dall'elaborato grafico del P.R.G. vigente del Comune di Jesi (AN), il fabbricato, dov'è posta l'unità immobiliare in analisi, ricade all'interno della Z.T.O. "Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2" normata dall'art. 31 delle N.T.A.. Art. 31 - Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2 (articolo modificato con Delibere di C. C. n. 12 del 21/01/2014, n. 111 del 21/06/2018 e n. 52 del 21/03/2019) 1. Destinazioni d'uso: industrie e artigianato di produzione, residenze e uffici connessi all'attività produttiva, artigianato di servizio, complessi terziari, uffici, centri commerciali, esercizi commerciali e commercio all'ingrosso, attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero, attività ricettive e pubblici esercizi, servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano, uffici pubblici, sedi di associazioni, impianti e servizi tecnici urbani, attrezzature di pubblico interesse, parcheggi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti. La destinazione "industrie e artigianato di produzione", quando prevista in immobili inseriti in contesti residenziali, deve essere compatibile con la residenza, previa verifica da parte degli organi competenti in relazione alla specifica attività. 2. La superficie utile lorda destinata ad attività produttive industriali e terziarie non potrà essere inferiore al 75% della superficie utile lorda dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, si considererà l'intera unità. 3. La destinazione a complessi commerciali dovrà essere verificata con la specifica programmazione di settore e rispetto alle condizioni di contesto (accessibilità, compatibilità funzionale) e nel rispetto della procedura prevista Jesi Variante generale del Prg Nta dalla L.R. 26/1999 e ss. mm. e ii, e dell'indirizzo del PTC relativo alla localizzazione dei centri per la grande distribuzione. La destinazione a complessi direzionali, ricettivi e per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero dovrà essere verificata dall'Amministrazione comunale rispetto alle condizioni di contesto (accessibilità, compatibilità funzionale). Ogni singolo intervento che introduca nuove destinazioni commerciali, direzionali e terziarie, potrà essere autorizzato previo reperimento degli standard, nella misura corrispondente all'incremento del carico urbanistico prodotto, rispetto alla destinazione produttiva, sulla base delle quantità di cui all'art. 5 del D.M. 1444/1968. La superficie necessaria da destinare a spazio pubblico, di



cui almeno la metà a parcheggio, potrà essere individuata anche all'interno del lotto. La individuazione di tali spazi pubblici dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale, che deciderà per ogni singolo intervento anche le modalità di destinazione pubblica di dette aree. 4. Tipi d'intervento consentiti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia. Circa gli interventi di nuova costruzione (così come definiti dal Dpr n. 380/2001): l'ampliamento è consentito nei limiti di cui al successivo comma 7; la demolizione con ricostruzione è consentita nei limiti di cui ai successivi commi 7 e 9; la nuova edificazione è consentita, nei limiti di cui ai successivi commi 7 e 9, nelle aree libere di completamento insediativo individuate sulla tavola 5p come "lotti liberi" e in tutte le aree che presentano le seguenti condizioni: - siano direttamente accessibili dalla viabilità pubblica; - non siano state utilizzate a scopo edificatorio per precedenti interventi edilizi realizzati sulla base degli indici e parametri previsti dal presente articolo. Gli interventi che incidono sulla permeabilità dei suoli dovranno soddisfare la verifica di invarianza idraulica secondo la normativa vigente in materia. 5. Ai fini della valutazione dell'intervento nel contesto urbano, ogni progetto di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione dovrà essere corredato da un rilievo, cartografico e fotografico, dello stato di fatto delle aree e degli edifici confinanti. 6. Strumenti d'intervento: titoli abilitativi di intervento diretto. 7. Indici urbanistici: rapporto di copertura massimo = 45% della superficie fondiaria; superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta del lotto fatti salvi i casi di documentata impossibilità per esigenze legate allo Jesi Variante generale del Prg Nta svolgimento della specifica attività; H massima (con misurazione all'intradosso della trave di copertura) = ml. 9. In ragione di particolari e comprovate esigenze tecnico-produttive, al limite d'altezza non sono vincolati gli impianti per produzioni, trattamenti, lavorazioni speciali che risultino tecnologicamente incompatibili con il limite stesso. La deroga al limite d'altezza è comunque subordinata alla valutazione e approvazione del Consiglio comunale. La deroga è da intendersi esclusivamente concessa per lo specifico impianto tecnologico per il quale viene richiesta e non estendibile in caso di dismissione e sostituzione dell'impianto medesimo. 8. Il suolo nei depositi a cielo aperto dovrà avere un trattamento di superficie uniforme ed essere precisamente delimitato, fatte salve le prescrizioni di cui al comma precedente. 9. Per i nuovi complessi direzionali e ricettivi eventualmente assentiti, non si applicano i limiti di altezza di cui al comma 8, fatti salvi gli altri indici urbanistici ivi espressi. La Sul massima realizzabile è determinata in 0,8 mq per mq di superficie fondiaria. 10. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia dovranno rispettare le disposizioni dell'articolo 11, "Tutela e sviluppo del verde urbano", delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione. Restano ferme in ogni caso le disposizioni previste nel vigente "Regolamento del verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale del Comune di Jesi". 11. Per le aree TE2.2 (1,2,3,...) individuate con la corrispondente sigla ed apposito perimetro nella tavola 5p, restano fermi gli indici, parametri edilizi ed urbanistici, destinazioni d'uso e strumenti d'intervento previsti nei precedenti commi del presente articolo. Date le condizioni di contesto in cui tali aree ricadono, al fine rendere sostenibile la localizzazione di nuove medie strutture di vendita o superiori, quando consentito dalla specifica normativa di settore, la trasformazione urbanistica dovrà attuarsi mediante piano urbanistico attuativo o permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. che preveda la realizzazione ed eventuale cessione gratuita al Comune delle infrastrutture ed attrezzature per la mobilità M e delle aree a servizi ed attrezzature computati a standard S1 ricadenti all'interno del perimetro medesimo.

Prezzo base d'asta: € 503.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Jesi (AN) - Via Don Rettaroli Arduino, 13, piano T
Unità immobiliare con destinazione d'uso a laboratorio, posta al piano terra di un più ampio fabbricato (capannone), disposto su due piani fuori terra, composto in totale da sei UU.II.UU. e due B.C.N.C.. Detto fabbricato è ubicato all'interno di una zona consolidata del Comune di Jesi, con prevalenza di attività



economiche, posta in prossimità dell'incrocio tra viale Don Minzoni e via Pasquinelli, in posizione periferica rispetto al nucleo storico, dove la rete infrastrutturale di collegamento risulta maggiormente strutturata. Il fabbricato, si trova a circa 2,00 Km dal centro di Jesi, dista circa 2,00 km dalla strada statale 76 della Val d'Esino, che si snoda nei territori dell'Umbria e delle Marche (di cui costituisce uno dei principali assi stradali), dista circa 13,00 Km dal casello autostradale di Ancona Nord-Jesi dell'autostrada A14 e dista circa 14,00 Km dall'aeroporto di Ancona "Raffaello Sanzio". Si accede all'unità immobiliare mediante quattro ingressi (tre pedonali ed uno carrabile) prospicienti l'area urbana contraddistinta con il sub. 11 di proprietà della stessa ditta. Si specifica inoltre, che il cancello carrabile per accedere nella sopraccitata area urbana sub. 11 e quindi, di conseguenza, nell'unità immobiliare in oggetto (sub. 15) è posto nelle particelle contraddistinte al N.C.T. del Comune di Jesi al foglio 53 mappali 1198 e 1201 anche quest'ultimi di proprietà della stessa ditta. Identificato al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 1021, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1021, Sub. 15, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall'elaborato grafico del P.R.G. vigente del Comune di Jesi (AN), il fabbricato, dov'è posta l'unità immobiliare in analisi, ricade all'interno della Z.T.O. "Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2" normata dall'art. 31 delle N.T.A.. Art. 31 - Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2 (articolo modificato con Delibere di C. C. n. 12 del 21/01/2014, n. 111 del 21/06/2018 e n. 52 del 21/03/2019) 1. Destinazioni d'uso: industrie e artigianato di produzione, residenze e uffici connessi all'attività produttiva, artigianato di servizio, complessi terziari, uffici, centri commerciali, esercizi commerciali e commercio all'ingrosso, attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero, attività ricettive e pubblici esercizi, servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano, uffici pubblici, sedi di associazioni, impianti e servizi tecnici urbani, attrezzature di pubblico interesse, parcheggi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti. La destinazione "industrie e artigianato di produzione", quando prevista in immobili inseriti in contesti residenziali, deve essere compatibile con la residenza, previa verifica da parte degli organi competenti in relazione alla specifica attività. 2. La superficie utile lorda destinata ad attività produttive industriali e terziarie non potrà essere inferiore al 75% della superficie utile lorda dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, si considererà l'intera unità. 3. La destinazione a complessi commerciali dovrà essere verificata con la specifica programmazione di settore e rispetto alle condizioni di contesto (accessibilità, compatibilità funzionale) e nel rispetto della procedura prevista Jesi Variante generale del Prg Nta dalla L.R. 26/1999 e ss. mm. e ii. e dell'indirizzo del PTC relativo alla localizzazione dei centri per la grande distribuzione. La destinazione a complessi direzionali, ricettivi e per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero dovrà essere verificata dall'Amministrazione comunale rispetto alle condizioni di contesto (accessibilità, compatibilità funzionale). Ogni singolo intervento che introduca nuove destinazioni commerciali, direzionali e terziarie, potrà essere autorizzato previo reperimento degli standard, nella misura corrispondente all'incremento del carico urbanistico prodotto, rispetto alla destinazione produttiva, sulla base delle quantità di cui all'art. 5 del D.M. 1444/1968. La superficie necessaria da destinare a spazio pubblico, di cui almeno la metà a parcheggio, potrà essere individuata anche all'interno del lotto. La individuazione di tali spazi pubblici dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale, che deciderà per ogni singolo intervento anche le modalità di destinazione pubblica di dette aree. 4. Tipi d'intervento consentiti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia. Circa gli interventi di nuova costruzione (così come definiti dal Dpr n. 380/2001): l'ampliamento è consentito nei limiti di cui al successivo comma 7; la demolizione con ricostruzione è consentita nei limiti di cui ai successivi commi 7 e 9; la nuova edificazione è consentita, nei limiti di cui ai successivi commi 7 e 9, nelle aree libere di completamento insediativo individuate sulla tavola 5p come "lotti liberi" e in tutte le aree che presentano le seguenti condizioni: - siano direttamente accessibili dalla viabilità pubblica; - non siano state utilizzate a scopo edificatorio per precedenti interventi edilizi realizzati sulla base degli indici e parametri previsti dal presente articolo. Gli interventi che incidono sulla permeabilità dei suoli



dovranno soddisfare la verifica di invarianza idraulica secondo la normativa vigente in materia. 5. Ai fini della valutazione dell'intervento nel contesto urbano, ogni progetto di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione dovrà essere corredato da un rilievo, cartografico e fotografico, dello stato di fatto delle aree e degli edifici confinanti. 6. Strumenti d'intervento: titoli abilitativi di intervento diretto. 7. Indici urbanistici: rapporto di copertura massimo = 45% della superficie fondiaria; superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta del lotto fatti salvi i casi di documentata impossibilità per esigenze legate allo Jesi Variante generale del Prg Nta svolgimento della specifica attività; H massima (con misurazione all'intradosso della trave di copertura) = ml. 9. In ragione di particolari e comprovate esigenze tecnico-produttive, al limite d'altezza non sono vincolati gli impianti per produzioni, trattamenti, lavorazioni speciali che risultino tecnologicamente incompatibili con il limite stesso. La deroga al limite d'altezza è comunque subordinata alla valutazione e approvazione del Consiglio comunale. La deroga è da intendersi esclusivamente concessa per lo specifico impianto tecnologico per il quale viene richiesta e non estendibile in caso di dismissione e sostituzione dell'impianto medesimo. 8. Il suolo nei depositi a cielo aperto dovrà avere un trattamento di superficie uniforme ed essere precisamente delimitato, fatte salve le prescrizioni di cui al comma precedente. 9. Per i nuovi complessi direzionali e ricettivi eventualmente assentiti, non si applicano i limiti di altezza di cui al comma 8, fatti salvi gli altri indici urbanistici ivi espressi. La Sul massima realizzabile è determinata in 0,8 mq per mq di superficie fondiaria. 10. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia dovranno rispettare le disposizioni dell'articolo 11, "Tutela e sviluppo del verde urbano", delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione. Restano ferme in ogni caso le disposizioni previste nel vigente "Regolamento del verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale del Comune di Jesi". 11. Per le aree TE2.2 (1,2,3,...) individuate con la corrispondente sigla ed apposito perimetro nella tavola 5p, restano fermi gli indici, parametri edilizi ed urbanistici, destinazioni d'uso e strumenti d'intervento previsti nei precedenti commi del presente articolo. Date le condizioni di contesto in cui tali aree ricadono, al fine rendere sostenibile la localizzazione di nuove medie strutture di vendita o superiori, quando consentito dalla specifica normativa di settore, la trasformazione urbanistica dovrà attuarsi mediante piano urbanistico attuativo o permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. che preveda la realizzazione ed eventuale cessione gratuita al Comune delle infrastrutture ed attrezzature per la mobilità M e delle aree a servizi ed attrezzature computati a standard S1 ricadenti all'interno del perimetro medesimo.

Prezzo base d'asta: € 65.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 71/2023 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 503.000,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Jesi (AN) - Via Don Rettaroli Arduino, 13, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1021, Sub. 9, Categoria D8 Identificato al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 1021, Qualità ENTE URBANO	Superficie	726,92 mq
Stato conservativo:	Nel complesso l'unità immobiliare oggetto della presente perizia si presenta in un mediocre stato di conservazione. Nella stessa sono state iniziate opere di manutenzione straordinaria mai terminate. Si segnala inoltre, che le citate opere di manutenzione straordinaria, non sono state autorizzate con una pratica edilizia dal Comune di Jesi.		
Descrizione:	Unità immobiliare con destinazione d'uso ad uffici, posta al piano primo di un più ampio fabbricato (capannone), disposto su due piani fuori terra, composto in totale da sei UU.I.UU. e due B.C.N.C.. Detto fabbricato è ubicato all'interno di una zona consolidata del Comune di Jesi, con prevalenza di attività economiche, posta in prossimità dell'incrocio tra viale Don Minzoni e via Pasquinelli, in posizione periferica rispetto al nucleo storico, dove la rete infrastrutturale di collegamento risulta maggiormente strutturata. Il fabbricato, si trova a circa 2,00 Km dal centro di Jesi, dista circa 2,00 km dalla strada statale 76 della Val d'Esino, che si snoda nei territori dell'Umbria e delle Marche (di cui costituisce uno dei principali assi stradali), dista circa 13,00 Km dal casello autostradale di Ancona Nord-Jesi dell'autostrada A14 e dista circa 14,00 Km dall'aeroporto di Ancona "Raffaello Sanzio". Si accede all'unità immobiliare sia attraverso una rampa carrabile con avvio nell'area urbana contraddistinta con il sub. 11 di proprietà della stessa ditta sia attraverso una scala con avvio nel B.C.N.C contraddistinto con il sub. 13. Si specifica inoltre, che il cancello carrabile per accedere nella sopracitata area urbana sub. 11 e quindi, di conseguenza, nell'unità immobiliare in oggetto (sub. 9) è posto nelle particelle contraddistinte al N.C.T. del Comune di Jesi al foglio 53 mappali 1198 e 1201 anche quest'ultimi di proprietà della stessa ditta.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato: sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.000,00

Bene N° 2 - Laboratorio			
Ubicazione:	Jesi (AN) - Via Don Rettaroli Arduino, 13, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 1021, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati	Superficie	92,55 mq



	- Fg. 53, Part. 1021, Sub. 15, Categoria C3		
Stato conservativo:	Nel complesso l'unità immobiliare oggetto della presente perizia si presenta in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	<p>Unità immobiliare con destinazione d'uso a laboratorio, posta al piano terra di un più ampio fabbricato (capannone), disposto su due piani fuori terra, composto in totale da sei UU.II.UU. e due B.C.N.C.. Detto fabbricato è ubicato all'interno di una zona consolidata del Comune di Jesi, con prevalenza di attività economiche, posta in prossimità dell'incrocio tra viale Don Minzoni e via Pasquinelli, in posizione periferica rispetto al nucleo storico, dove la rete infrastrutturale di collegamento risulta maggiormente strutturata. Il fabbricato, si trova a circa 2,00 Km dal centro di Jesi, dista circa 2,00 km dalla strada statale 76 della Val d'Esino, che si snoda nei territori dell'Umbria e delle Marche (di cui costituisce uno dei principali assi stradali), dista circa 13,00 Km dal casello autostradale di Ancona Nord-Jesi dell'autostrada A14 e dista circa 14,00 Km dall'aeroporto di Ancona "Raffaello Sanzio". Si accede all'unità immobiliare mediante quattro ingressi (tre pedonali ed uno carrabile) prospicienti l'area urbana contraddistinta con il sub. 11 di proprietà della stessa ditta. Si specifica inoltre, che il cancello carrabile per accedere nella sopracitata area urbana sub. 11 e quindi, di conseguenza, nell'unità immobiliare in oggetto (sub. 15) è posto nelle particelle contraddistinte al N.C.T. del Comune di Jesi al foglio 53 mappali 1198 e 1201 anche quest'ultimi di proprietà della stessa ditta.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato: sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

