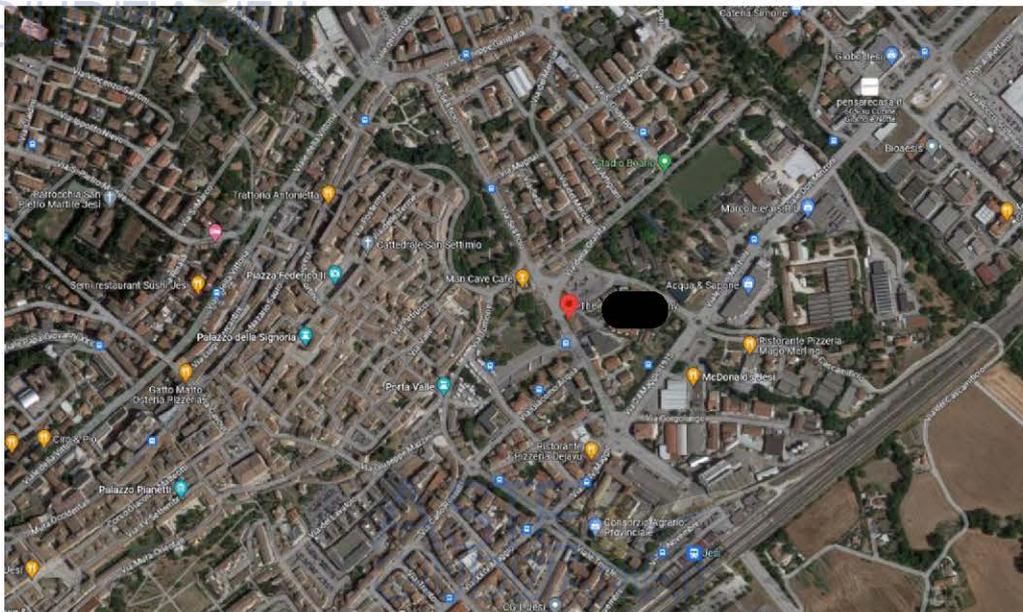


La descrizione dei cespiti. Si tratta di una unità immobiliare di ampia consistenza, suddivisa numerosi locali destinati ad aule ed uffici per l'insegnamento nell'ambito della attività privata svolta dalla Società; è inserita all'interno di un corpo di fabbrica originariamente destinata ad attività produttive e magazzini, di media consistenza e gradevole fattezze, ubicato all'interno di una zona semicentrale del Comune di Jesi ma dal quale si raggiunge sia facilmente il nucleo storico cittadino la zona industriale e direzionale ZIPA.



L'immobile è costituito da un corpo di fabbrica in parte sviluppato su due livelli con copertura a falde e manto in tegole marsigliesi ed in parte da un volume ad una sola elevazione e copertura piana no praticabile; esternamente le pareti sono intonacate mentre gli infissi sono in pvc con avvolgibili dello stesso materiale.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



All'interno si accede attraverso un vano scala esclusivo che si apre direttamente sulla pubblica via del Setificio/XXIV maggio; la distribuzione interna è caratterizzata da un corridoio su cui si aprono le varie stanze utilizzate a suo tempo come uffici ed aule, disimpegno al termine del quale sono presenti i locali igienici.

Le finiture -sebbene dignitose- appaiono ormai datate con pavimenti in graniglia, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in pvc, impianti tecnologici con terminali di modesta fattura.

La climatizzazione è garantita da una serie di diffusori interni collegati con pompe di calore **posizionate all'esterno**, tipologia che garantisce anche il raffrescamento estivo.

Complessivamente il bene può dirsi in condizioni manutenzione tali da poter essere utilizzato immediatamente, **sebbene sia del tutto ragionevole ipotizzare come l'avviamento di una nuova attività o il miglioramento degli standard qualitativi preveda interventi piuttosto onerosi in ragione della significativa consistenza del cespite.**

La regolarità urbanistica e le difformità riscontrate. Alla luce del sopralluogo effettuato in data 28/03/2023 l'immobile può essere considerato regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio e come tale alienabile mediante procedura competitiva senza particolari adempimenti prodromici o successivi alla vendita.

In base a quanto è stato possibile accertare, il bene è stato edificato negli anni '60 e successivamente è stato oggetto delle seguenti trasformazioni

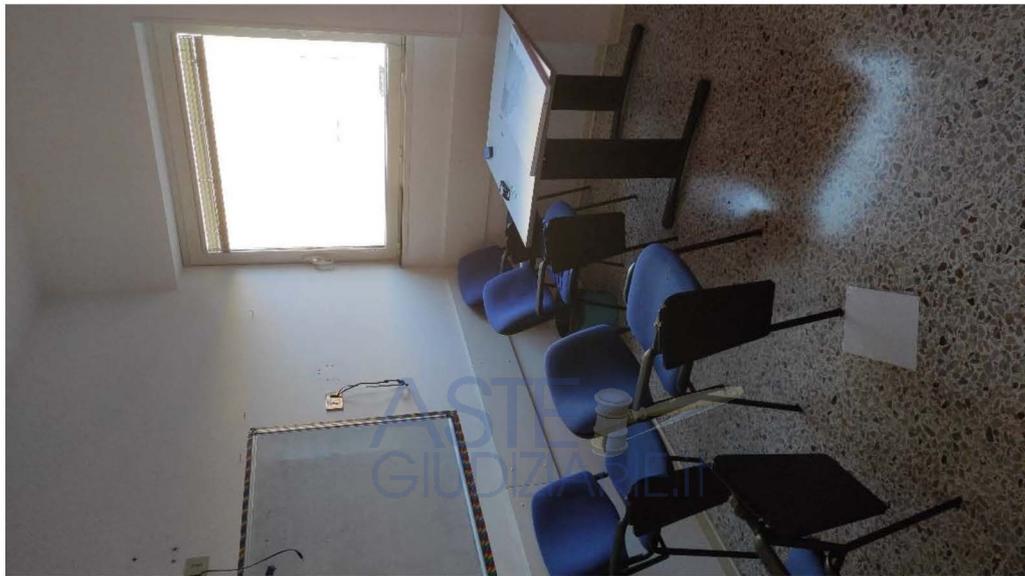
- ◇ parziale cambio di destinazione del piano primo da magazzino a scuola privata assentito con Denuncia di Inizio Attività 12/10/2001 prot. 34380 DIA n. 2001.064 del 20/11/2001, successiva dichiarazione di regolare esecuzione e fine lavori depositata i data 14/12/2001 prot. 2001/42126, agibilità trasmessa il 28/12/2001 e approvata certificato 1577;
- ◇ opere interne asseverate con Denuncia di Inizio Attività 08/03/2007 prot. 8419 DIA n. 2007.P0291 del 03/04/2007, successiva dichiarazione di regolare esecuzione e fine lavori depositata in data 09/05/2008 prot. 2007/16278;
- ◇ cambio di destinazione della residua porzione del piano primo da magazzino a scuola privata unitamente alla esecuzione di opere interne, il tutto assentito con Denuncia di Inizio Attività 08/02/2010 prot. 4635 DIA n. 2010.P0185 del 02/04/2010, successiva dichiarazione di regolare esecuzione e fine lavori depositata i data 07/04/2010 prot. 2010/13134, agibilità trasmessa il 06/10/2010 e approvata certificato 2010.A0111;

Le formalità presenti. Alla data del 27/07/2023 sul bene erano presenti le seguenti formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/05/2014 - Registro Particolare 6439 Registro Generale 8601 Pubblico ufficiale RINALDI GIOVANNI Repertorio 29903/8308 del 27/05/2014 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE CONTRO del 30/05/2014 - Registro Particolare 1193 Registro Generale 8609 Pubblico ufficiale RINALDI GIOVANNI Repertorio 29904/8309 del 27/05/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. ISCRIZIONE CONTRO del 22/12/2021 - Registro Particolare 4016 Registro Generale 30967 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 5248 del 27/11/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Parte seconda
I parametri estimativi e la valutazione dei beni



Alcune considerazioni preliminari. Vengono in questo paragrafo espresse alcune considerazioni preliminari sia di carattere generale sia relativi specificamente al cespite oggetto della presente valutazione.

In linea generale – e quindi anche in relazione agli immobili in questione- nella determinazione del valore più probabile non si può prescindere da una situazione di probabile rallentamento del mercato immobiliare dovuto ad un aumento dei tassi di interesse bancario con conseguente difficoltà di accesso al credito immobiliare, difficoltà che colpirà probabilmente in misura maggiore **investimenti finalizzati all'acquisto di beni strumentali** le cui operazioni sono prive degli ammortizzatori che talvolta **facilitano l'acquisto o il recupero di beni a destinazione residenziale**

Tra i pregi del compendio immobiliare in questione appare comunque da evidenziare la presenza di dotazioni (servizi, parcheggi, facile accesso, viabilità di apprezzabile ampiezza e vicinanza del centro storico), caratteristiche che non consentono comunque in termini assoluti di attribuire al cespite in questione una commerciabilità superiore alla media.



Le consistenze ed i parametri unitari. Da indagini condotte nella zona presso operatori del settore ed alla luce delle informazioni ottenibili **dall'interrogazione di portali** specializzate nelle vendite immobiliari, per fabbricati simili a quelli in oggetto si può ipotizzare un parametro estimativo di poco superiore a € 1.000/mq; rispetto al cespite in questione, tenuto conto della obsolescenza soprattutto delle dotazioni impiantistiche e della probabile necessità di sostenere significative spese per la riconversione verso altri usi, il valore **unitario del bene può essere stimato in ragione di € 900,00/mq**

La metodologia di stima. Tenuto conto di quanto fin qui espresso in ordine alla appetibilità commerciale dei beni, la stima è condotta con il metodo *sintetico comparativo* ipotizzando una immediata riconversione ad uso ufficio senza particolari prescrizioni.



Alla luce della superficie interna valutabile in mq 275,80 senza tener conto del sotto-tetto (di modesta altezza) e del terrazzo (poco significativo in beni strumentali) il bene può quindi essere stimato in mq 270,85 x € 900,00/mq ≈ € 245.000.- (duecentoquarantacinquemila.-)

La divisione dei singoli lotti. Sebbene in linea generale la consistenza complessiva dell'unità immobiliare appaia sufficientemente ampia a garantirne la possibilità di suddividere il bene comodamente in lotti indipendenti finalizzati ad una vendita frazionata, la posizione decentrata del vano scala e la modesta larghezza del corpo di fabbrica non consentono tale operazione, risultando quindi la conformazione originaria quella naturale per una vendita immediata.

Ancona, 30 agosto 2023.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente di Ufficio
Ing. Andrea Buccolini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it