
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento 176/2014 – *****

Curatore Dott.ssa Simona ROMAGNOLI

Perizia Estimativa

Consulente Tecnico

Ing. Spuri Tania

SOMMARIO

Premessa	6
CENNI STORICI E DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO	7
OPERAZIONI PRELIMINARI SVOLTE DALLA CURATELA	8
Lotto 1	10
Descrizione	11
Bene N° 1, 2, 3, 4 ,5 – appartamenti con cantine ubicati a jesi (AN) – via roma 77	11
Bene N° 6 – cantina con ingresso autonomo ubicata a jesi (AN) – via roma 77	11
Bene N° 7 – posto auto scoperto ubicato a jesi (AN) – tra via roma e Via dei fornaciai	12
Titolarità	12
Bene N° 1, 2, 3, 4, 5 – appartamento con cantina ubicato a jesi (AN) - via roma 77	12
Bene N° 6 - cantina con ingresso autonomo ubicata a jesi (AN) - via roma 77	12
Bene N° 7 – posto auto scoperto ubicato a jesi (AN) – tra via roma e via dei fornaciai	12

Confini	13
Bene N° 1 - appartamento con cantina ubicato a jesi (AN) - via roma 77	13
Bene N° 2 - appartamento con cantina ubicato a jesi (AN) - via roma 77	13
Bene N° 3 - appartamento con cantina ubicato a jesi (AN) - via roma 77	13
Bene N° 4 - appartamento con cantina ubicato a jesi (AN) - via roma 77	13
Bene N° 5 - appartamento con cantina ubicato a jesi (AN) - via roma 77	13
Bene N° 6 - cantina con ingresso autonomo ubicato a jesi (AN) - via roma 775	13
Bene N° 7 - posto auto scoperto ubicato a jesi (AN) - tra via roma e via dei fornaciai	13
Consistenza	14
Bene N° 1 - appartamento con cantina ubicato a jesi (AN) - via roma 77	14
Bene N° 2 - appartamento con cantina ubicato a jesi (AN) - via roma 77	14
Bene N° 3 - appartamento con cantina ubicato a jesi (AN) - via roma 77	14
Bene N° 4 - appartamento con cantina ubicato a jesi (AN) - via roma 77	14
Bene N° 5 - appartamento con cantina ubicato a jesi (AN) - via roma 77	15
Bene N° 6 - cantina con ingresso autonomo ubicata a jesi (AN) - via roma 77	15
Bene N° 7 - posto auto scoperto autonomo ubicata a jesi (AN) - tra via roma e via dei fornaciai	15
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - appartamento con cantina ubicato a jesi (AN) - via roma 77	15
Bene N° 2 - appartamento con cantina ubicato a jesi (AN) - via roma 77	16
Bene N° 3 - appartamento con cantina ubicato a jesi (AN) - via roma 77	16
Bene N° 4 - appartamento con cantina ubicato a jesi (AN) - via roma 77	16
Bene N° 5 - appartamento con cantina ubicato a jesi (AN) - via roma 77	17
Bene N° 6 - cantina con ingresso autonomo ubicata a jesi (AN) - via roma 77	17
Bene N° 7 - posto auto scoperto ubicata a jesi (AN) - tra via roma e via dei fornaciai	17
Stato conservativo	17
Bene N° 1 - appartamento con cantina ubicato a jesi (AN) - via roma 77	17
Bene N° 2 - appartamento con cantina ubicato a jesi (AN) - via roma 77	18
Bene N° 3 - appartamento con cantina ubicato a jesi (AN) - via roma 77	18
Bene N° 4 - appartamento con cantina ubicato a jesi (AN) - via roma 77	18
Bene N° 5 - appartamento con cantina ubicato a jesi (AN) - via roma 77	19
Bene N° 6 - cantina con ingresso autonomo ubicata a jesi (AN) - via roma 77	19
Bene N° 7 - posto auto scoperto ubicato a jesi (AN) - via roma 77	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
premessa	19
Bene N° 1 - appartamento con cantina ubicato a jesi (AN) - via roma 77	21
Bene N° 2 - appartamento con cantina ubicato a jesi (AN) - via roma 77	21
Bene N° 3 - appartamento con cantina ubicato a jesi (AN) - via roma 77	22
Bene N° 4 - appartamento con cantina ubicato a jesi (AN) - via roma 77	22

Bene N° 5 - appartamento con cantina ubicato a jesi (AN) - via roma 77	23
Bene N° 6 - cantina con ingresso autonomo ubicata a jesi (AN) - via roma 77	24
Bene N° 7 – posto auto scoperto ubicato a jesi (AN) – tra via roma e via dei fornaciai	24
Stato di occupazione	24
Bene N° 1, 2, 3, 4, 5 - appartamento con cantina ubicato a jesi (AN) - via roma 77	24
Bene N° 6 - cantina con ingresso autonomo ubicata a jesi (AN) - via roma 77	24
Bene N° 7 – posto auto scoperto ubicato a jesi (AN) – tra via roma e via dei fornaciai	25
Normativa urbanistica	25
Bene N° 1, 2, 3, 4, 5 - appartamento con cantina ubicato a jesi (AN) - via roma 77	25
Regolarità edilizia	26
Bene N° 1, 2, 3, 4, 5 - appartamento con cantina ubicato a jesi (AN) - via roma 77	26
Bene N° 6 - cantina con ingresso autonomo ubicata a jesi (AN) - via roma 77	26
Lotto 2	28
Descrizione	29
Bene N° 8, 9, 10 – appartamenti ubicati a jesi (AN) – via diaschi 6	29
Bene N° 11 – autorimessa ubicata a jesi (AN) – via diaschi 2	29
Bene N° 12 – cantine ubicate a jesi (AN) – via diaschi 6	30
Titolarità	30
Bene N° 8, 9, 10 – appartamenti ubicati a jesi (AN) – via diaschi 6	30
Bene N° 11 – autorimessa ubicata a jesi (AN) – via diaschi 2	30
Bene N° 12 – cantine ubicate a jesi (AN) – via diaschi 6	30
Confini	31
Bene N° 8 – appartamento ubicato a jesi (AN) – via diaschi 6	31
Bene N° 9 – appartamento ubicato a jesi (AN) – via diaschi 6	31
Bene N° 10 – appartamento ubicato a jesi (AN) – via diaschi 6	31
Bene N° 11 – autorimessa ubicata a jesi (AN) – via diaschi 2	31
Bene N° 12 – cantine ubicate a jesi (AN) – via diaschi 6	31
Consistenza	31
Bene N° 8 – appartamento ubicato a jesi (AN) – via diaschi 6	31
Bene N° 9 – appartamento ubicato a jesi (AN) – via diaschi 6	31
Bene N° 10 – appartamento ubicato a jesi (AN) – via diaschi 6	32
Bene N° 11 – autorimessa ubicata a jesi (AN) – via diaschi 2	32
Bene N° 12 – cantine ubicate a jesi (AN) – via diaschi 6	32
Dati Catastali	32
Bene N° 8 – appartamento ubicato a jesi (AN) – via diaschi 6	32
Bene N° 9 – appartamento ubicato a jesi (AN) – via diaschi 6	33
Bene N° 10 – appartamento ubicato a jesi (AN) – via diaschi 6	33
Bene N° 11 – autorimessa ubicata a jesi (AN) – via diaschi 2	33
Bene N° 12 – cantine ubicate a jesi (AN) – via diaschi 6	33

Stato conservativo	34
Bene N° 8 – appartamento ubicato a jesi (AN) – via diaschi 6	34
Bene N° 9 – appartamento ubicato a jesi (AN) – via diaschi 6	34
Bene N° 10 – appartamento ubicato a jesi (AN) – via diaschi 6	34
Bene N° 11 – autorimessa ubicata a jesi (AN) – via diaschi 2	34
Bene N° 12 – cantine ubicate a jesi (AN) – via diaschi 6	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Bene N° 8 – appartamento ubicato a jesi (AN) – via diaschi 6	35
Bene N° 9 – appartamento ubicato a jesi (AN) – via diaschi 6	36
Bene N° 10 – appartamento ubicato a jesi (AN) – via diaschi 6	36
Bene N° 11 – autorimessa ubicata a jesi (AN) – via diaschi 2	37
Bene N° 12 – cantine ubicate a jesi (AN) – via diaschi 6	37
Stato di occupazione	38
Bene N° 8, 9, 10 – appartamenti ubicati a jesi (AN) – via diaschi 6	38
Bene N° 11 – autorimessa ubicata a jesi (AN) – via diaschi 2	38
Bene N° 12 – cantine ubicate a jesi (AN) – via diaschi 6	38
Normativa urbanistica	38
Bene N° 8, 9, 10 – appartamenti ubicati a jesi (AN) – via diaschi 6	38
Bene N° 11 – autorimessa ubicata a jesi (AN) – via diaschi 2	39
Bene N° 12 – cantine ubicate a jesi (AN) – via diaschi 6	40
Regolarità edilizia	41
Bene N° 8, 9, 10 – appartamenti ubicati a jesi (AN) – via diaschi 6	41
Bene N° 11 – autorimessa ubicata a jesi (AN) – via diaschi 2	41
Bene N° 12 – cantine ubicate a jesi (AN) – via diaschi 6	42
Stima / Formazione lotti	43
PREMESSA	43
Lotto 1	45
Lotto 2	52
Riepilogo bando d'asta	59
Lotto 1	59
Lotto 2	62
Schema riassuntivo Fallimento 176/2014 – *****	65
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 697.000	65
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 210.000	70

PREMESSA

Su incarico della Dott.ssa Simona Romagnoli, Curatrice Fallimentare della società *****, viene redatta la presente perizia per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili appartenenti alla ditta fallita.

I beni consistono in un insieme di unità immobiliari (appartamenti, autorimesse, altre unità in corso di costruzione), ripartite su più palazzine, con diverso stato di avanzamento dei lavori (alcune unità sono ultimate, altre sono allo stato grezzo o da ultimare), ubicate nel Comune di Jesi (AN) e racchiuse tra le vie Roma / Diaschi / dei Fornaciai / della Fornace, nella zona sud-ovest della città, costituenti il complesso residenziale denominato "Borgo Cartiera".

Sono inquadrati all'interno di un Piano di Recupero di iniziativa privata denominato "Ex Cartiera Ripanti", approvato definitivamente in data 06/06/2005 dal Comune di Jesi con Convenzione urbanistica stipulata con l'Ente in data 25/10/2005.

La presente relazione riguarda la stima del valore di mercato delle unità presenti nelle palazzine denominate "A" e "H". Per la palazzina "H" si tratta di un aggiornamento del valore di stima, resosi necessario alla luce dei precedenti tentativi di vendita messi in atto dalla curatela che sono andati deserti.

I beni appartenenti alla procedura e valutati nella presente perizia sono i seguenti:

- **Bene N° 1** - Appartamento con cantina ubicato a Jesi (AN) - via Roma 75 (Coord. Geografiche: 43°30'45.2"N 13°13'56.5"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento con cantina ubicato a Jesi (AN) - via Roma 75 (Coord. Geografiche: 43°30'45.2"N 13°13'56.5"E)
- **Bene N° 3** - Appartamento con cantina ubicato a Jesi (AN) - via Roma 75 (Coord. Geografiche: 43°30'45.2"N 13°13'56.5"E)
- **Bene N° 4** - Appartamento con cantina ubicato a Jesi (AN) - via Roma 75 (Coord. Geografiche: 43°30'45.2"N 13°13'56.5"E)
- **Bene N° 5** - Appartamento con cantina ubicato a Jesi (AN) - via Roma 75 (Coord. Geografiche: 43°30'45.2"N 13°13'56.5"E)
- **Bene N° 6** - Cantina con ingresso autonomo ubicato a Jesi (AN) - via Roma 75 (Coord. Geografiche: 43°30'45.2"N 13°13'56.5"E)
- **Bene N° 7** - Posto auto esterno ubicato a Jesi (AN) - tra via Roma e via dei Fornaciai (Coord. Geografiche: 43°30'45.2"N 13°13'56.5"E)
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - tra via Diaschi 6 (Coord. Geografiche: 43°30'46.7"N 13°13'54.8"E)
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - tra via Diaschi 6 (Coord. Geografiche: 43°30'46.7"N 13°13'54.8"E)

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) – tra via Diaschi 6 (Coord. Geografiche: 43°30'46.7"N 13°13'54.8"E)
- **Bene N° 11** - Autorimessa ubicata a Jesi (AN) – tra via Diaschi 6 (Coord. Geografiche: 43°30'46.7"N 13°13'54.8"E)
- **Bene N° 12** - Cantine ubicate a Jesi (AN) – tra via Diaschi 6 (Coord. Geografiche: 43°30'46.7"N 13°13'54.8"E)

CENNI STORICI E DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO

I fabbricati originari furono edificati tra la seconda metà del Settecento e gli inizi dell'Ottocento, quando sorsero a Jesi le prime industrie manifatturiere. Grazie alla disponibilità di corsi d'acqua nella zona, sull'area vennero realizzati vari opifici (una fornace, un mulino da olio, una gualchiera, un mulino per tabacchi) e, agli inizi del XIX secolo, la cartiera. Le attività chiusero definitivamente verso la metà del Novecento, lasciando gli edifici in uno stato di abbandono protrattosi fino ai nostri giorni.

Il piano di recupero presentato prevedeva la realizzazione di dieci blocchi edilizi, urbanisticamente individuati con le lettere dalla A alla L, dei quali attualmente solo sette appartengono, in varia misura e con diverse consistenze, alla procedura in oggetto.

I blocchi edilizi sono i seguenti:

- Fabbricato A;
- Fabbricati B e C, accorpati tra loro;
- Fabbricato D, di altra proprietà;
- Fabbricato E, dove la società ***** possiede solo i locali situati al piano interrato/seminterrato in corso di costruzione;
- Fabbricato F, di altra proprietà;
- Fabbricato G;
- Fabbricato H;
- Fabbricato I, consistente in un edificio quasi completamente demolito, di altra proprietà, su cui era prevista la realizzazione di 9 appartamenti e 9 box auto; - Fabbricato L.

Attualmente nei blocchi A, B, C, D, E, F, G e H, sono presenti diversi immobili, alcuni ultimati ed altri in corso di costruzione, per un totale di 88 appartamenti, 32 box auto, 18 cantine, un posto auto coperto ed uno scoperto. Di questi risultano di proprietà della ditta fallita 29 appartamenti, 1 box auto, 6 cantine singole ed il posto auto scoperto.

Nella palazzina L, attualmente in corso di costruzione, saranno realizzati, secondo quanto riportato nei progetti depositati in Comune, 20 appartamenti, 31 box auto e 6 cantine. Di queste unità, appartengono alla ditta fallita tutti gli appartamenti (20), 23 auto e 6 cantine.

Alcuni corpi di fabbrica derivano da una ristrutturazione edilizia di organismi preesistenti, come i fabbricati A, B, C, E, G, mentre altri fabbricati come H ed L, derivano da una ristrutturazione urbanistica consistente nella demolizione di vecchi edifici, privi di valore storico-architettonico, e ricostruzione dei nuovi fabbricati.

Le aree condominiali che circondano gli edifici risultano ancora di proprietà della società fallita, come anche le aree da cedere al Comune, secondo quanto stabilito nella Convenzione urbanistica stipulata con l'Ente; le prime potranno essere cedute ai condomini, mentre per le seconde è già stata avviata la procedura di cessione al Comune di Jesi.

Inoltre tra i vari blocchi edilizi sono previsti degli spazi pedonali pubblici. Alcuni sono stati già completati con una pavimentazione in pietra arenaria e in lastre di calcestruzzo; una porzione, posta a livello inferiore tra le palazzine E, F, G, H, è attualmente incompleta, mentre un'altra porzione, situata di fronte alle unità C ed E, è senza massetto e senza pavimentazione.

È inoltre previsto da progetto un collegamento pedonale pubblico tra via Roma e la retrostante via Diaschi, che si sviluppa tra le unità A, B, E e le unità I ed L.

Come anticipato nella premessa della presente perizia si valuteranno solo gli immobili appartenenti all' Immobile A, qui denominato come Lotto 1, e all'Immobile H, denominato come Lotto 2.

OPERAZIONI PRELIMINARI SVOLTE DALLA CURATELA

Gli interventi hanno riguardato principalmente operazioni di messa in sicurezza del cantiere, di pulizia e disinfestazione dei locali e delle aree circostanti ed in alcuni interventi miranti all'allontanamento di volatili (posizionamento di reti antivolatili e di dissuasori).

Lo stato dei luoghi manifestava una situazione di avanzato stato di abbandono e degrado, essendo i lavori edili interrotti da qualche anno, ed, inoltre, il cantiere presentava ampi varchi di accesso, localizzati soprattutto in prossimità della retrostante via Diaschi e delle corti condominiali interne. Si è provveduto pertanto a chiudere tali accessi.

Inoltre i due terrazzi a tasca realizzati sulla copertura dell'immobile "A" non riuscivano più a scaricare le acque meteoriche, determinando una infiltrazione di acqua negli appartamenti sottostanti. Anche la terrazza in copertura dell'immobile C, lasciata senza protezione e con gli scarichi otturati, ha causato delle infiltrazioni di acqua meteorica al piano sottostante. In entrambi i casi si è provveduto a chiudere con delle tettoie le terrazze, in modo da far defluire l'acqua piovana.

Ad aggravare ulteriormente il quadro igienico vi era poi la presenza di una fitta vegetazione che aveva invaso una delle corti interne degli edifici, non pavimentata (quella denominata "corte bassa", di fronte ai fabbricati E, F, G e H), che fronteggia gli accessi alle parti seminterrate degli edifici C, E ed F, sulla quale si affacciano i balconi di parecchi appartamenti. La curatela ha provveduto quindi a pulire l'area, pur rimasta incompleta in quanto mancante della pavimentazione, ed a chiudere i vari pozzetti del sistema

fognario rimasti aperti sul suolo. Sono stati inoltre chiusi, con pannelli in OSB, gli accessi ai seminterrati degli edifici confinanti e con reti metalliche le restanti aperture.

Da ultimo il Curatore ha contattato una ditta che ha provveduto alla derattizzazione con particolare attenzione rivolta al piano seminterrato/interrato dell'edificio E.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento con cantina ubicato a Jesi (AN) - via Roma 77
- **Bene N° 2** - Appartamento con cantina ubicato a Jesi (AN) - via Roma 77
- **Bene N° 3** - Appartamento con cantina ubicato a Jesi (AN) - via Roma 77
- **Bene N° 4** - Appartamento con cantina ubicato a Jesi (AN) - via Roma 77
- **Bene N° 5** - Appartamento con cantina ubicato a Jesi (AN) - via Roma 77
- **Bene N° 6** - Cantina con ingresso autonomo ubicata a Jesi (AN) - via Roma 77
- **Bene N° 7** - Posto auto scoperto ubicata a Jesi (AN) - tra via Roma e via dei Fornaciai.

DESCRIZIONE

BENE N° 1, 2, 3, 4,5 – APPARTAMENTI CON CANTINE UBICATI A JESI (AN) – VIA ROMA 77

Si tratta di appartamenti con annessi cantine realizzate all'interno di un complesso edilizio di recente ristrutturazione, denominato nella presente perizia come palazzina A (Lotto 1), che si affaccia a sud su via Roma, la strada che collega l'entroterra della Vallesina alla città ed a nord su via Diaschi e sulle propaggini del Parco del Ventaglio.

Parallelamente a via Diaschi è stata realizzata una pista ciclo-pedonale che collega l'area alle altre zone della città. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici, sia lungo via Diaschi, che in un'area adiacente a via della Fornace.

Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti e ad un parco di fronte alla limitrofa palazzina H (Lotto 2). Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.

BENE N° 6 – CANTINA CON INGRESSO AUTONOMO UBICATA A JESI (AN) – VIA ROMA 77

Si tratta di una cantina realizzata all'interno di un complesso edilizio di recente ristrutturazione, denominato nella presente perizia come palazzina A (Lotto 1), che si affaccia a sud su via Roma, la strada che collega l'entroterra della Vallesina alla città ed a nord su via Diaschi e sulle propaggini del Parco del Ventaglio.

Parallelamente a via Diaschi è stata realizzata una pista ciclo-pedonale che collega l'area alle altre zone della città. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici, sia lungo via Diaschi, che in un'area adiacente a via della Fornace.

Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti e ad un parco di fronte alla limitrofa palazzina H (Lotto 2). Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.

BENE N° 7 – POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A JESI (AN) – TRA VIA ROMA E VIA DEI FORNACIAI

Si tratta di un posto auto esterno situato tra l'incrocio di via Roma e via dei Fornaciai. Il posto auto è situato vicino alla Palazzina A (Lotto 1) ed è situato a circa seicento metri dal centro della città (ingresso di Corso Matteotti).

TITOLARITÀ

BENE N° 1, 2, 3, 4, 5 – APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 77

L'immobile oggetto della presente procedura, appartiene al seguente debitore:

- *****. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

Jesi (AN)

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

- *****. (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - CANTINA CON INGRESSO AUTONOMO UBICATA A JESI (AN) - VIA ROMA 77

L'immobile oggetto della presente procedura, appartiene al seguente debitore:

- *****. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

Jesi (AN)

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

- *****. (Proprietà 1/1)

BENE N° 7 – POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A JESI (AN) – TRA VIA ROMA E VIA DEI FORNACIAI

L'immobile oggetto di vendita, appartiene ai seguenti debitori:

- *****. (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: *****

Jesi (AN)

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

- *****. (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 77

Il bene è situato al piano terra rialzato e confina su un lato con un altro appartamento, appartenente all'adiacente edificio B, sul lato opposto con altro appartamento e vano scala condominiale, mentre gli altri due lati risultano liberi.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 77

Il bene è situato al piano primo e confina su un lato con un altro appartamento, appartenente all'adiacente edificio B, sul lato opposto con altro appartamento (Bene n. 3) e vano scala condominiale, mentre gli altri due lati risultano liberi.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 77

Il bene è situato al piano primo e confina su un lato con un altro appartamento, (Bene n. 2) e vano scala condominiale, mentre gli altri tre lati risultano liberi.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 77

Il bene è situato al piano secondo e sottotetto e confina su un lato con un altro appartamento, appartenente all'adiacente edificio B, sul lato opposto con altro appartamento (Bene n. 5) e vano scala condominiale, mentre gli altri due lati risultano liberi.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 77

Il bene è situato al piano secondo e sottotetto e confina su un lato con un altro appartamento, (Bene n. 4) e vano scala condominiale, mentre gli altri tre lati risultano liberi.

BENE N° 6 - CANTINA CON INGRESSO AUTONOMO UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 775

Il bene è situato al piano seminterrato e confina su un lato con i locali appartenenti alla limitrofa palazzina B, su un lato con altri locali e sugli altri due lati risulta libero.

BENE N° 7 – POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A JESI (AN) – TRA VIA ROMA E VIA DEI FORNACIAI

Il bene è situato in un'area limitrofa a via Roma in prossimità di via dei Fornaciai.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 77

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	68,00 mq	80,00 mq	0,95	76,00 mq	2,85 m	Piano Terra rialzato
Cantina	10,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	2,30 m	Piano Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				79,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 77

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	68,00 mq	83,00 mq	0,95	78,85 mq	2,85 m	Piano Primo
Cantina	6,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	2,4000 m	Piano Primo
Totale superficie convenzionale:				80,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 77

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	68,00 mq	83,00 mq	1,10	91,30 mq	2,85 m	Piano Primo
Balcone	7,00 mq	7,00 mq	0,30	2,10 mq		Piano Primo

Cantina	5,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	2,40 m	Piano Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				95,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 77

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	70,00 mq	83,00 mq	0,90	74,70 mq	2,85 m	Piano secondo
Appartamento	22,00 mq	28,00 mq	0,90	25,20 mq	2,85 m	Piano sottotetto
Soffitta	42,00 mq	52,00 mq	0,50	26,00 mq		Piano sottotetto
Balcone	3,00 mq	3,00 mq	0,30	0,90 mq		Piano sottotetto
Cantina	10,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq		Piano Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				130,6 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 77

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	67,00 mq	83,00 mq	0,95	78,85 mq	2,85 m	Piano secondo
Appartamento	25,00 mq	32,00 mq	0,95	30,4 mq	2,85 m	Piano sottotetto
Soffitta	45,00 mq	57,00 mq	0,50	28,50 mq		Piano sottotetto
Balcone	3,00 mq	3,00 mq	0,30	0,90 mq		Piano sottotetto
Cantina	7,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq		Piano Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				141,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - CANTINA CON INGRESSO AUTONOMO UBICATA A JESI (AN) - VIA ROMA 77

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	61,00 mq	72,00 mq	1,00	72,00 mq		Piano Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				72,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 7 – POSTO AUTO SCOPERTO AUTONOMO UBICATA A JESI (AN) – TRA VIA ROMA E VIA DEI FORNACIAI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	15,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 77

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	64	63	213		A2	5	5 vani		€ 426,08	S1 -T		

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo effettuato è stata riscontrata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'immobile.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 77

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	64	63	215		A2	5	4,5 vani		€ 383,47	S1 - 1		

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo effettuato è stata riscontrata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 77

Catasto fabbricati (CF)												
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	64	63	216		In corso di costruzione					S1 - 1	

Corrispondenza catastale

Essendo il bene in corso di costruzione non è presente la planimetria catastale.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 77

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	64	63	217		In corso di costruzione					S1 - 2 - 3	

Corrispondenza catastale

Essendo il bene in corso di costruzione non è presente la planimetria catastale.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 77

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	64	63	218		In corso di costruzione					S1 - 2 - 3	

Corrispondenza catastale

Essendo il bene in corso di costruzione non è presente la planimetria catastale.

BENE N° 6 - CANTINA CON INGRESSO AUTONOMO UBICATA A JESI (AN) - VIA ROMA 77

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

	64	63	219		In corso di costruzione					S1	
--	----	----	-----	--	-------------------------	--	--	--	--	----	--

Corrispondenza catastale

Essendo il bene in corso di costruzione non è presente la planimetria catastale.

BENE N° 7 – POSTO AUTO SCOPERTO UBICATA A JESI (AN) – TRA VIA ROMA E VIA DEI FORNACIAI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	64	613			C6	1	6 mq		€ 7,75	T		
	64	627			C6	1	9 mq		€ 11,62	T		

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo effettuato è stata riscontrata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 77

L'immobile risulta in buone condizioni per quanto concerne le parti ultimate. Tuttavia allo stato attuale non sono stati ultimati i seguenti lavori: i pavimenti, i rivestimenti ed i battiscopa, i coprifilo degli infissi esterni, il vetro della finestra del bagno e le porte interne. Nel bagno mancano anche i sanitari ad eccezione del piatto doccia che è stato installato. L'impianto elettrico e quello termico sono da ultimare (ad esempio mancano le placchette dell'impianto elettrico e la caldaia, in quanto l'impianto previsto era autonomo). Nella zona soggiorno c'è da ripristinare un tratto di muratura aperto recentemente per la sistemazione di un guasto.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 77

L'immobile risulta in buone condizioni per quanto concerne le parti ultimate. Tuttavia allo stato attuale non sono stati ultimati i seguenti lavori: manca il portoncino di accesso all'unità ed i sanitari nel bagno, ad eccezione del piatto doccia che risulta installato. L'impianto elettrico e quello termico sono da ultimare (ad esempio mancano le placchette dell'impianto elettrico e la caldaia, con i relativi lavori necessari per rendere autonomo l'impianto di riscaldamento).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 77

L'immobile risulta in buone condizioni per quanto concerne le parti ultimate. Tuttavia allo stato attuale sono da terminare i seguenti lavori: manca il portoncino di accesso all'unità, la pavimentazione del balcone e i sanitari nel bagno, ad eccezione del piatto doccia che è installato. L'impianto elettrico e quello termico sono da ultimare (ad esempio mancano le placchette dell'impianto elettrico e la caldaia, con i relativi lavori necessari per rendere autonomo l'impianto di riscaldamento).

BENE N° 4 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 77

L'immobile risulta in buone condizioni per quanto concerne le parti ultimate. Tuttavia allo stato attuale sono da terminare i seguenti lavori: manca il portoncino di accesso all'unità ed i sanitari nei bagni, ad eccezione dei piatti doccia che sono installati, e la scala prefabbricata interna che collega i due piani. I pavimenti, i battiscopa ed i rivestimenti sono presenti su tutto il piano primo mentre al piano superiore solo nel bagno e nella lavanderia.

Al piano superiore mancano inoltre le porte interne, e sono da realizzare alcuni gradini di accesso della scala; c'è da completare la porta finestra di accesso al terrazzino, in quanto mancano la battuta superiore dell'infisso, i vetri e i coprifilo, nonché il massetto e la pavimentazione del terrazzino stesso.

L'impianto elettrico e quello termico sono da ultimare su entrambi i piani (ad esempio mancano le placchette dell'impianto elettrico e la caldaia, con i relativi lavori necessari per rendere autonomo l'impianto di riscaldamento). Si precisa inoltre che sul soffitto della zona giorno sono rimaste delle macchie di umidità derivanti da un'infiltrazione di acqua piovana che si è avuta a causa dell'occlusione dello scarico del terrazzo situato sul piano superiore. Attualmente lo scarico è stato ripulito e il terrazzo momentaneamente coperto per evitare l'accumulo di sporcizia con i conseguenti ristagni di acqua piovana.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 77

L'immobile risulta in buone condizioni per quanto concerne le parti ultimate. Tuttavia allo stato attuale sono da terminare i seguenti lavori: manca il portoncino di accesso all'unità, il pavimento, le porte interne, i coprifilo degli infissi e la scala prefabbricata interna che collega i due piani, una porzione di parete del soggiorno va tinteggiata, mentre nel bagno mancano i sanitari ad eccezione del piatto doccia che invece risulta installato. Al piano superiore mancano le porte interne, il massetto e la pavimentazione del terrazzo; c'è inoltre da completare la porta finestra di accesso al terrazzino, in quanto mancano la battuta superiore dell'infisso, i vetri e i coprifilo, e manca il vetro sulla finestra semicircolare, mentre i pavimenti, i battiscopa ed i rivestimenti sono presenti solo nel bagno e nella lavanderia. Si segnala che sarebbe da rivedere la guaina impermeabilizzante del terrazzino, che, in seguito all'esposizione alle intemperie, non risulta in buono stato di conservazione.

L'impianto elettrico e quello termico sono da ultimare su entrambi i piani (ad esempio mancano le placchette dell'impianto elettrico e la caldaia, con i relativi lavori necessari per rendere autonomo l'impianto di riscaldamento). Sul soffitto della zona giorno sono rimaste alcune macchie di umidità derivanti da un'infiltrazione di acqua piovana che si è avuta a causa dell'occlusione dello scarico del terrazzo in copertura. Attualmente lo scarico è stato ripulito e il terrazzo momentaneamente coperto per evitare l'accumulo di sporcizia con i conseguenti ristagni di acqua piovana.

BENE N° 6 - CANTINA CON INGRESSO AUTONOMO UBICATA A JESI (AN) - VIA ROMA 77

Attualmente il bene è allo stato grezzo, in quanto i lavori sono stati interrotti a seguito del fallimento e pertanto risulta priva degli infissi, della scala di ingresso, degli impianti e di tutte le finiture.

BENE N° 7 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 77

Attualmente il bene è in buone condizioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

PREMESSA

Tutti i beni descritti nel presente Lotto 1 (appartamenti e cantine) sono situati all'interno dello stesso immobile che consiste in un fabbricato di tre piani fuori terra, più un piano mansarda e un piano seminterrato, derivante da una ristrutturazione edilizia di un edificio preesistente iniziata nell'anno 2005.

L'ingresso alla palazzina avviene da via Roma (n. civico 77), la strada che conduce direttamente al centro della città, attraverso una corte (area urbana) di proprietà della società fallita.

Sono presenti in totale 6 appartamenti, due per ogni piano, più 6 cantine già assegnate catastalmente ciascuna ad ogni appartamento, e un locale destinato alla centrale termica condominiale. Le cantine ed il locale per la centrale termica sono situate al piano seminterrato.

È presente inoltre un ampio locale seminterrato con ingresso autonomo sul lato sinistro del fabbricato, non ultimato, ed un posto auto scoperto all'incrocio con via dei Fornaciai.

Le caratteristiche costruttive e distributive degli appartamenti saranno riportate nella descrizione delle singole unità, mentre quelle riguardanti le parti comuni dell'edificio vengono di seguito elencate.

La palazzina deriva da un intervento di ristrutturazione consistente nel mantenimento e rafforzamento delle murature perimetrali esistenti e relative fondazioni, realizzazione di nuovi muri portanti e relative fondazione e la realizzazione di nuovi solai di piano in laterocemento e del solaio di copertura in legno. La finitura esterna dell'immobile è in mattoni a vista, trattati con intonaco a velo colorato, gli infissi

esterni e le persiane sono in legno, la copertura è a doppia pendenza, con manto in coppi, e ospita alcuni pannelli solari termici per l'acqua calda sanitaria. All'interno è presente l'impianto di sollevamento (ascensore), ancora da collaudare e pertanto ad oggi non è funzionante. La scala condominiale ha una struttura in cemento armato ed è rivestita in marmo chiaro, con balaustra in ferro.

Le finiture, sia interne che esterne, sono di buona qualità; sono tuttavia da ultimare alcune opere condominiali nel vano scala come: l'impianto elettrico con il quadro di allaccio all'Enel e l'antenna condominiale, l'adeguamento, il collaudo e la messa in funzione dell'ascensore, alcune porzioni di parapetti, grate e balaustre, l'eventuale pavimentazione, intonacatura e tinteggiatura dei disimpegni alle cantine nel piano seminterrato. Inoltre è necessario provvedere ad una rilucidatura dei rivestimenti della scala. Sarà da verificare infine, con le società di distribuzione, l'iter burocratico di eventuali istanze di richiesta degli allacci a luce, gas ed acqua, e gli eventuali oneri di allaccio alle reti (quota potenza e quota distanza per Enel, spese di allaccio per acquedotto e gas, ecc.). Esternamente sono da ultimare o ripristinare alcune tinteggiature.

Si precisa inoltre che in sommità al vano scala è presente un soppalco con struttura in legno per accedere ad una finestra che dà luce al vano stesso, ma non è stato realizzato il collegamento con la scala condominiale: si consiglia la rimozione della struttura e l'inserimento di un meccanismo elettrico che permetta l'apertura della finestra dal pianerottolo sottostante.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, inizialmente previsto di tipo centralizzato, si ritiene, ad oggi, più conveniente provvedere a rendere autonomi i singoli impianti. Infatti le spese previste per l'ultimazione di quello centralizzato (fra tutte l'acquisto della caldaia) e quelle successive di manutenzioni potranno uguagliare le spese di adattamento necessarie per il distacco, anche in considerazione del fatto che su sei appartamenti previsti da collegare inizialmente, già due hanno l'impianto autonomo, e per gli altri quattro potrebbe risultare troppo oneroso un tipo di gestione centralizzata.

Lo stato di manutenzione generale della palazzina, per le parti ultimate, può ritenersi buono, mentre per l'ultimazione delle opere condominiali, precedentemente descritte, è stata stimata una spesa pari a € 10.000 per ciascuna unità immobiliare. Tale importo sarà detratto dal valore di stima delle singole unità.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 77

Il bene ha ingresso condominiale da via Roma n. 75 ed è accessibile dal vano scala condominiale, dotato di ascensore, serve altre 5 unità residenziali più le cantine al piano seminterrato.

L'appartamento è situato al piano terra rialzato dell'edificio, ed è composto da soggiorno/pranzo, cucina, camera matrimoniale, camera singola ed un bagno.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, alcuni con meccanismo di apertura anche a vasistas e complete degli elementi oscuranti esterni in legno, pieghevoli (tipo Italjolly) mentre nella cucina e nella camera grande vi sono sportelloni installati all'interno, in quanto all'esterno sono presenti delle grate in ferro antintrusione.

Allo stato attuale non sono state ancora realizzate le seguenti finiture: i pavimenti, i rivestimenti ed i battiscopa, i coprifilo degli infissi esterni, il vetro della finestra del bagno e le porte interne. Nel bagno mancano anche i sanitari, i pavimenti e i rivestimenti, ed è installato il solo piatto doccia. L'impianto elettrico e quello termico sono da ultimare (ad esempio mancano le placchette dell'impianto elettrico e la caldaia, in quanto l'impianto previsto era autonomo). Nella zona soggiorno è da ripristinare un tratto di muratura aperto recentemente per la sistemazione di un guasto.

Per quanto riguarda la cantina annessa all'appartamento essa è posta al piano seminterrato e si presenta priva di finiture, in quanto mancano l'impianto elettrico, l'intonaco, le eventuali tinteggiatura e pavimentazione e l'infisso per la bocca di lupo, da cui prende aria e luce la cantina.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 77

L'immobile ha ingresso condominiale da via Roma n. 77 ed è accessibile dal vano scala condominiale, dotato di ascensore, che serve altre 5 unità residenziali più le cantine al piano seminterrato.

L'appartamento è situato al piano primo dell'edificio ed è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera matrimoniale, camera singola, un bagno ed un locale lavanderia.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, alcuni con meccanismo di apertura anche a vasistas e completi di elementi oscuranti esterni in legno.

Allo stato attuale non sono state ancora realizzate alcune finiture e risultano mancanti il portoncino di accesso all'unità ed i sanitari nel bagno, mentre risulta installato il piatto doccia. L'impianto elettrico e quello termico sono da ultimare (ad esempio mancano le placchette dell'impianto elettrico e la caldaia, con i relativi lavori necessari per rendere autonomo l'impianto di riscaldamento).

La cantina annessa all'appartamento, posta al piano seminterrato, si presenta priva di finiture, in quanto mancano la porta di ingresso, l'impianto elettrico, l'intonaco e le eventuali tinteggiatura e pavimentazione.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 77

L'immobile ha ingresso condominiale da via Roma n. 77 ed è accessibile dal vano scala condominiale, dotato di ascensore, che serve altre 5 unità residenziali più le cantine al piano seminterrato.

L'appartamento è situato al piano primo dell'edificio, ed è composto da soggiorno/pranzo, cucina, camera matrimoniale, un bagno ed un locale ripostiglio/lavanderia. Dalla zona giorno e dalla camera si ha accesso ad un balcone che si affaccia su via Roma.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, alcuni con meccanismo di apertura anche a vasistas, e sono dotati di elementi oscuranti esterni in legno.

Allo stato attuale non sono state ancora realizzate le seguenti finiture: mancano il portoncino di accesso all'unità, la pavimentazione del balcone e i sanitari nel bagno, ad eccezione del piatto doccia che è

installato. L'impianto elettrico e quello termico sono da ultimare (ad esempio mancano le placchette dell'impianto elettrico e la caldaia, con i relativi lavori necessari per rendere autonomo l'impianto di riscaldamento).

La cantina, posta al piano seminterrato, si presenta priva di finiture, in quanto mancano la porta di ingresso, l'impianto elettrico, l'intonaco e le eventuali tinteggiatura e pavimentazione.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 77

L'appartamento ha ingresso condominiale da via Roma n. 77, con accesso dal vano scala condominiale, dotato di ascensore, che serve altre 5 unità residenziali più le cantine al piano seminterrato.

È situato al piano secondo dell'edificio ed è composto da un'ampia zona pranzo/soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale con guardaroba, un bagno ed un locale ripostiglio. Al piano superiore sottotetto, collegata da una scala interna ancora da realizzare, è presente una mansarda con tetto in legno a vista, dove sono state ricavate nella parte abitabile un'altra camera matrimoniale con guardaroba ed un bagno, mentre nella parte più bassa ci sono altri locali di servizio come soffitta, ripostiglio e lavanderia. In questo piano è presente anche un piccolo terrazzino.

L'illuminazione del piano mansardato è garantita dalla porta finestra del terrazzo e da alcune finestre poste sul tetto.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, alcuni con meccanismo di apertura anche a vasistas e sono dotati di elementi oscuranti esterni in legno.

È presente, inoltre, la predisposizione per l'impianto di condizionamento su entrambi i piani.

Allo stato attuale invece non sono state ancora realizzate alcune finiture: mancano il portoncino di accesso all'unità ed i sanitari nei bagni, ad eccezione dei piatti doccia che sono installati, e la scala prefabbricata interna che collega i due piani. I pavimenti, i battiscopa ed i rivestimenti sono presenti su tutto il piano primo mentre al piano superiore solo nel bagno e nella lavanderia.

Al piano superiore mancano inoltre le porte interne, e alcuni gradini della scala e c'è da completare la porta finestra di accesso al terrazzino, in quanto mancano la battuta superiore dell'infisso, i vetri e i coprifilo, nonché il massetto e la pavimentazione del terrazzino stesso.

L'impianto elettrico e quello termico sono da ultimare su entrambi i piani (ad esempio mancano le placchette dell'impianto elettrico e la caldaia, con i relativi lavori necessari per rendere autonomo l'impianto di riscaldamento). Si precisa inoltre che sul soffitto della zona giorno sono rimaste delle macchie di umidità derivanti da un'infiltrazione di acqua piovana che si è avuta a causa dell'occlusione dello scarico del terrazzo situato sul piano superiore. Attualmente lo scarico è stato ripulito e il terrazzo momentaneamente coperto per evitare l'accumulo di sporcizia con i conseguenti ristagni di acqua piovana.

La cantina, posta al piano seminterrato, prende aria e luce da una finestra a bocca di lupo priva di infisso e il locale si presenta al grezzo in quanto mancano la porta di ingresso, l'impianto elettrico, l'intonaco, le eventuali tinteggiatura e pavimentazione.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 77

L'appartamento ha ingresso condominiale da via Roma n. 77, con accesso dal vano scala condominiale, dotato di ascensore, che serve altre 5 unità residenziali più le cantine al piano seminterrato.

L'immobile è situato al piano secondo dell'edificio, ed è composto da un'ampia zona soggiorno, dalla cucina/sala da pranzo, una camera, un bagno ed un locale lavanderia. Al piano superiore sottotetto, collegata da una scala interna ancora da realizzare, è presente una mansarda con tetto in legno a vista, dove sono state ricavate nella parte abitabile una camera matrimoniale con due ampi guardaroba ed un bagno, mentre nella parte più bassa più ci sono i locali accessori come la soffitta, il ripostiglio e la lavanderia. Su questo piano è presente anche un piccolo terrazzino. L'illuminazione del piano mansardato è garantita oltre che dalla porta finestra del terrazzo anche da alcune finestre poste sul tetto e da una finestra semicircolare posta su una parete.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, alcuni con meccanismo di apertura anche a vasistas e sono tutti dotati di elementi oscuranti esterni in legno. È inoltre presente, su entrambi i piani, la predisposizione per l'impianto di condizionamento.

Allo stato attuale non sono state ancora realizzate alcune finiture di seguito elencate: mancano il portoncino di accesso all'unità, il pavimento, le porte interne, i coprifilo degli infissi e la scala prefabbricata interna che collega i due piani, una porzione di parete del soggiorno va tinteggiata, mentre nel bagno mancano i sanitari ad eccezione del piatto doccia che invece risulta installato. Al piano superiore mancano le porte interne, il massetto e la pavimentazione del terrazzo, c'è da completare la porta finestra di accesso al terrazzino, in quanto mancano la battuta superiore dell'infisso, i vetri e i coprifilo, e manca il vetro sulla finestra semicircolare, mentre i pavimenti, i battiscopa ed i rivestimenti sono presenti solo nel bagno e nella lavanderia. Si segnala che sarebbe da rivedere la guaina impermeabilizzante del terrazzino, che, in seguito all'esposizione alle intemperie, non risulta in buono stato di conservazione.

L'impianto elettrico e quello termico sono da ultimare su entrambi i piani (ad esempio mancano le placchette dell'impianto elettrico e la caldaia, con i relativi lavori necessari per rendere autonomo l'impianto di riscaldamento). Sul soffitto della zona giorno sono rimaste alcune macchie di umidità derivanti da un'infiltrazione di acqua piovana che si è avuta a causa dell'occlusione dello scarico del terrazzo in copertura. Attualmente lo scarico è stato ripulito e il terrazzo momentaneamente coperto per evitare l'accumulo di sporcizia con i conseguenti ristagni di acqua piovana.

La cantina, posta al piano seminterrato, si presenta priva di finiture, in quanto mancano la porta di ingresso, l'impianto elettrico, l'intonaco, le eventuali tinteggiatura e pavimentazione e l'infisso della bocca di lupo da cui la cantina prende aria e luce.

BENE N° 6 - CANTINA CON INGRESSO AUTONOMO UBICATA A JESI (AN) - VIA ROMA 77

L'immobile ha ingresso autonomo situato lungo il prospetto posteriore dell'edificio, dalla parte opposta rispetto all'ingresso condominiale. Ad oggi non è accessibile in quanto l'apertura sulla quale andrà posizionato l'infisso deve essere completata e manca la scala per accedere al locale che si trova un piano al di sotto rispetto a quello di ingresso. La cantina infatti è situata al piano seminterrato, ed è composta da un unico ambiente che prende luce da due aperture, più un locale di ridotte dimensioni che può essere utilizzato come ripostiglio o lavanderia.

Attualmente è allo stato grezzo, in quanto i lavori sono stati interrotti a seguito del fallimento e risulta privo degli infissi, della scala di ingresso, degli impianti e di tutte le finiture.

BENE N° 7 – POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A JESI (AN) – TRA VIA ROMA E VIA DEI FORNACIAI

È situato all'incrocio tra via Roma e via dei Fornaciai, e consiste in un'area asfaltata di forma pressoché rettangolare delle dimensioni di circa 5 x 3 m con area totale pari a circa 15 mq.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1, 2, 3, 4, 5 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 77

Gli immobili risultano attualmente liberi.

BENE N° 6 - CANTINA CON INGRESSO AUTONOMO UBICATA A JESI (AN) - VIA ROMA 77

L'immobile risulta attualmente libero.

BENE N° 7 – POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A JESI (AN) – TRA VIA ROMA E VIA DEI FORNACIAI

L'immobile risulta attualmente libero.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1, 2, 3, 4, 5 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 77

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in "Territorio urbano di trasformazione TT - Ambiti in trasformazione TT3.8" del Piano Regolatore Generale del Comune di Jesi, disciplinati dagli articoli 34 e 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Art. 34 – Territorio urbano di trasformazione TT

(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018)

Il territorio urbano di trasformazione TT si articola in TT1-Ambiti di nuova urbanizzazione, TT2-Ambiti da ristrutturare, TT3-Ambiti in trasformazione. Le industrie classificate come insalubri di I e II classe negli appositi elenchi ministeriali dovranno collocarsi nelle aree in cui sia prevista la destinazione produttiva industriale e/o artigianale e/o terziaria, fatte salve le necessarie autorizzazioni in materia ambientale. Nel caso in cui l'insediamento comporti la costruzione di un nuovo impianto in area libera o la demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, quando ammesso dalla disciplina di zona, lo stesso è subordinato a uno studio geolitologico e idrogeologico di dettaglio e ad una delibera del Consiglio Comunale che ne valuti esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale, indichi le eventuali opere di mitigazione richieste ed i requisiti tecnologici da garantirsi.

Art. 38 – Ambiti in trasformazione TT3

Gli ambiti in trasformazione TT3, compresi nell'elenco seguente, interessati da interventi di nuova urbanizzazione e ristrutturazione urbanistica, sono, alla data d'adozione della presente normativa, oggetto di varianti parziali specifiche al Prg e/o di piani attuativi adottati, approvati o in corso di approvazione:

TT3.1 – Appennini alta 1

TT3.2 – Appennini bassa

TT3.3 – Grotte di Frasassi

TT3.4 – Foro Boario

TT3.5 – Fater

TT3.6 – S. Maria del Piano 1

TT3.7 – Peralisi

TT3.8 – Cartiera Ripanti

TT3.9 – Vecchio Ospedale

TT3.10 – Freddi

TT3.11 – S. Maria del Piano 2

TT3.12 – Asse sud-Gallodoro 2

2. Gli ambiti TT3 restano disciplinati dai medesimi indici e parametri urbanistici, destinazioni d'uso e tipi d'intervento edilizio disposti dalle varianti parziali e dai piani attuativi medesimi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1, 2, 3, 4, 5 - APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 77

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

La costruzione 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.

In seguito all'accesso agli atti sono emersi i seguenti atti autorizzativi relativi all'immobile in esame:

- D.I.A. n. 2005P1082 del 24/11/2005 per demolizioni puntuali sul fabbricato esistente;
- Permesso di Costruire n. 2007P1092 del 03/12/2007 per ristrutturazione edificio;
- D.I.A. per completamento parziale dei lavori n. 2011P0221 del 29/03/2011, relativamente ai beni n. 1 e 2, ed in variante rispetto al precedente titolo per tutte le unità.

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.

La richiesta di agibilità è stata inviata al Comune di Jesi con protocollo 35080 del 07/10/2011 (n. di pratica interna 2011/509) solo per il Bene n.1, ma non rilasciata in quanto mancante di varia documentazione. Per ottenere l'agibilità delle due unità completate è necessario pertanto presentare una S.C.I.A. (Beni n. 1 e 2).

Per i Beni n. 3, 4 e 5 ci sarà da presentare una pratica per il completamento dei lavori (anche se alcuni lavori sono stati in parte realizzati) e una S.C.I.A. per il rilascio dell'agibilità, per la quale saranno necessari, tra l'altro, l'acquisizione dei certificati di conformità degli impianti, compreso il collaudo dell'impianto di sollevamento (ascensore), l'attestato di qualificazione energetica e l'accatastamento delle unità ove mancante (Beni n. 3, 4 e 5).

BENE N° 6 - CANTINA CON INGRESSO AUTONOMO UBICATA A JESI (AN) - VIA ROMA 77

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

La costruzione 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.

In seguito all'accesso agli atti sono emersi i seguenti atti autorizzativi relativi all'immobile in esame:

- D.I.A. n. 2005P1082 del 24/11/2005 per demolizioni puntuali sul fabbricato esistente;
- Permesso di Costruire n. 2007P1092 del 03/12/2007 per ristrutturazione edificio;

- D.I.A. per completamento parziale dei lavori n. 2011P0221 del 29/03/2011, relativamente ai beni n. 1 e 2, ed in variante rispetto al precedente titolo per tutte le unità.

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.

Per il Beni in esame ci sarà da presentare una pratica per il completamento dei lavori e una S.C.I.A. per il rilascio dell'agibilità, per la quale saranno necessari, tra l'altro, l'acquisizione dei certificati di conformità degli impianti e l'accatastamento dell'unità immobiliare.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - tra via Diaschi 6 (Coord. Geografiche: 43°30'46.7"N 13°13'54.8"E)
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - tra via Diaschi 6 (Coord. Geografiche: 43°30'46.7"N 13°13'54.8"E)
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - tra via Diaschi 6 (Coord. Geografiche: 43°30'46.7"N 13°13'54.8"E)
- **Bene N° 11** - Autorimessa ubicata a Jesi (AN) - tra via Diaschi 2 (Coord. Geografiche: 43°30'46.7"N 13°13'54.8"E)
- **Bene N° 12** - Cantine ubicate a Jesi (AN) - tra via Diaschi 6 (Coord. Geografiche: 43°30'46.7"N 13°13'54.8"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 8, 9, 10 – APPARTAMENTI UBIICATI A JESI (AN) – VIA DIASCHI 6

I beni sono degli appartamenti situati all'interno di un edificio di nuova costruzione in seguito ad una ristrutturazione urbanistica dell'area.

La palazzina si trova in via Diaschi, di fronte ad un'area verde che si sviluppa come propaggine del vicino Parco del Ventaglio. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici sia lungo via Diaschi che in un'area adiacente a via della Fornace.

Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti. Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.

BENE N° 11 – AUTORIMESSA UBIICATA A JESI (AN) – VIA DIASCHI 2

Il bene è situato all'interno di un edificio di nuova costruzione in seguito ad una ristrutturazione urbanistica dell'area.

La palazzina si trova in via Diaschi, di fronte ad un'area verde che si sviluppa come propaggine del vicino Parco del Ventaglio. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici sia lungo via Diaschi che in un'area adiacente a via della Fornace.

Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti. Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.

BENE N° 12 – CANTINE UBICATE A JESI (AN) – VIA DIASCHI 6

I beni sono situati all'interno di un edificio di nuova costruzione in seguito ad una ristrutturazione urbanistica dell'area.

La palazzina si trova in via Diaschi, di fronte ad un'area verde che si sviluppa come propaggine del vicino Parco del Ventaglio. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici sia lungo via Diaschi che in un'area adiacente a via della Fornace.

Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti. Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.

TITOLARITÀ

BENE N° 8, 9, 10 – APPARTAMENTI UBICATI A JESI (AN) – VIA DIASCHI 6

Gli immobili oggetto della procedura, appartengono al seguente debitore:

- *****. (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: *****

Jesi (AN)

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

- *****. (Proprietà 1/1)

BENE N° 11 – AUTORIMESSA UBICATA A JESI (AN) – VIA DIASCHI 2

L'immobile oggetto della procedura, appartiene al seguente debitore:

- *****. (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: *****

Jesi (AN)

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

- *****. (Proprietà 1/1)

BENE N° 12 – CANTINE UBICATE A JESI (AN) – VIA DIASCHI 6

L'immobile oggetto della procedura, appartiene al seguente debitore:

- *****. (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: *****

Jesi (AN)

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

- *****. (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 8 – APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) – VIA DIASCHI 6

L'immobile confina su due lati con altri appartamenti di altra proprietà, su un lato in parte con altro appartamento e in parte con vano condominiale e su un lato risulta libero.

BENE N° 9 – APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) – VIA DIASCHI 6

L'immobile confina su due lati con altri appartamenti di altra proprietà, su un lato in parte con altro appartamento e in parte con vano condominiale e su un lato risulta libero.

BENE N° 10 – APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) – VIA DIASCHI 6

L'immobile confina su due lati con altri appartamenti di altra proprietà, su un lato in parte con altro appartamento e in parte con vano condominiale e su un lato risulta libero.

BENE N° 11 – AUTORIMESSA UBICATA A JESI (AN) – VIA DIASCHI 2

L'immobile confina su due lati con altre autorimesse di altra proprietà, su un lato con la corsia condominiale e su un lato risulta libero.

BENE N° 12 – CANTINE UBICATE A JESI (AN) – VIA DIASCHI 6

Gli immobili sono adiacenti e confinano su un lato con un'altra cantina di altra proprietà, su un lato con la corsia condominiale e su due lati risultano libere.

CONSISTENZA

BENE N° 8 – APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) – VIA DIASCHI 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	45 mq	52 mq	1,05	54,60 mq	2,70 m	Piano Terra
Corte	40 mq	40 mq	0,10	4 mq		Piano Terra
Totale superficie convenzionale:				58,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 9 – APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) – VIA DIASCHI 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	43 mq	49 mq	1,0	49 mq	2,70 m	Piano Primo
Loggia	3 mq	3 mq	0,30	0,90 mq		Piano Primo
Totale superficie convenzionale:				49,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 10 – APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) – VIA DIASCHI 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	42 mq	48 mq	1,0	48 mq	2,70 m	Piano Secondo
Loggia	2 mq	2 mq	0,30	0,60 mq		Piano Secondo
Totale superficie convenzionale:				48,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 11 – AUTORIMESSA UBICATA A JESI (AN) – VIA DIASCHI 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15 mq	16 mq	1,0	16 mq	2,40 m	Piano Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				48,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 12 – CANTINE UBICATE A JESI (AN) – VIA DIASCHI 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	8 mq	9,40 mq	1,0	9,40 mq	2,40 m	Piano Seminterrato
Cantina	9 mq	10,60 mq	1,0	10,60 mq	2,40 m	Piano Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI**BENE N° 8 – APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) – VIA DIASCHI 6**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	64	63	155		A2	5	2,5 vani		€ 213,04	T		

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo effettuato è stata riscontrata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 9 – APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) – VIA DIASCHI 6

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	64	63	158		A2	5	2,5 vani		€ 213,04	1		

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo effettuato è stata riscontrata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 10 – APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) – VIA DIASCHI 6

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	64	63	165		A2	5	2,5 vani		€ 213,04	2		

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo effettuato è stata riscontrata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 11 – AUTORIMESSA UBICATA A JESI (AN) – VIA DIASCHI 2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	64	63	267		C6	4		15 mq	€ 33,31	S1		

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo effettuato è stata riscontrata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 12 – CANTINE UBICATE A JESI (AN) – VIA DIASCHI 6

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	64	63	203		C2	4		9 mq	€ 18,59	S1		
	64	63	204		C2	4		8 mq	€ 16,53	S1		

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale:

- manca il divisorio interno che divide i due locali;
- mancano i tramezzi con le porte di accesso ai locali .

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 8 – APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) – VIA DIASCHI 6

L'appartamento si trova in buone condizioni per quanto riguarda le finiture presenti. Sono tuttavia ancora da realizzare i seguenti lavori: i pavimenti, i rivestimenti ed i battiscopa, le porte interne e la tinteggiatura, fornitura e posa in opera di due piccoli sopra luce in vetro tra bagno e disimpegno e tra angolo cottura e disimpegno; nel bagno mancano i sanitari e lo scaldasalviette, mentre è installato il piatto doccia.

BENE N° 9 – APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) – VIA DIASCHI 6

L'appartamento si trova in buone condizioni per quanto riguarda le finiture presenti. Sono tuttavia ancora da realizzare i seguenti lavori: fornitura e posa in opera di due piccoli sopra luce in vetro tra angolo cottura e disimpegno e tra bagno e disimpegno, un radiatore scaldasalviette nel bagno e una maniglia su una porta.

BENE N° 10 – APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) – VIA DIASCHI 6

L'appartamento si trova in buone condizioni con i lavori ultimati.

BENE N° 11 – AUTORIMESSA UBICATA A JESI (AN) – VIA DIASCHI 2

Le condizioni di manutenzione non sono buone: probabilmente a causa della mancanza di una griglia di raccolta e allontanamento dell'acqua dal piazzale della soprastante corte, dal soffitto del garage è presente una cospicua infiltrazione di acqua piovana che ha danneggiato l'intonaco.

A terra c'è un pozzetto in cui risulta mancante il coperchio, che pertanto dovrà essere posizionato.

BENE N° 12 – CANTINE UBICATE A JESI (AN) – VIA DIASCHI 6

I beni si trovano in buone condizioni. Si precisa tuttavia che la suddivisione fra le due cantine, prevista nell'ultimo progetto approvato, non è stata più realizzata. Sarebbe, inoltre, opportuno provvedere allo spostamento di un collettore dell'impianto di riscaldamento che è stato posizionato in prossimità dell'ingresso delle cantine e ne restringe l'accesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive e distributive particolari delle singole unità saranno riportate nella descrizione delle stesse, mentre quelle ricorrenti e comuni della palazzina sono di seguito descritte. Tutti gli immobili del presente lotto sono situati all'interno di uno stesso edificio, di nuova costruzione, risultante da una ristrutturazione urbanistica dell'area. L'edificio, ultimato nel 2009, ha una struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato, solai in latero-cemento e muri di tamponamento esterni ed interni in laterizio.

L'edificio è composto da tre piani fuori terra nei quali sono distribuiti i vari appartamenti: 8 appartamenti al piano terra, 9 appartamenti al piano primo e 8 appartamenti al piano secondo. Essi hanno accesso da tre vani scala condominiali, mentre un appartamento, situato al piano terra, ha ingresso autonomo. Al piano interrato sono presenti 32 autorimesse, 1 posto auto coperto e 8 cantine. Gli appartamenti al piano terra dispongono di corti private delimitate da muretti in mattoni e da reti in lamiera stirata tipo "fils", mentre quelli ai piani superiori hanno delle logge con parapetti realizzati con la stessa tipologia di lamiera;

La finitura esterna dell'immobile è a mattoni facciavista, con alcune specchiature di parete rifinite ad intonaco tinte di azzurro. Gli infissi esterni, sia per le finestre che per le porte-finestra, sono in legno con vetro camera ed hanno come elementi oscuranti esterni delle persiane in legno pieghevoli, tipo "Italjolly", verniciate di colore bianco avorio.

La copertura è di tipo piano ed ospita alcuni impianti tecnologici a servizio sia del condominio che delle singole unità, tra i quali i pannelli solari termici, l'impianto di raffrescamento centralizzato e la predisposizione per l'impianto fotovoltaico per le utenze condominiali. In tutti gli appartamenti è presente l'impianto di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento, di tipo centralizzato.

È presente, inoltre, l'impianto di sollevamento (ascensore) funzionante.

Il tunnel di manovra ed accesso ai box auto è pavimentato in cemento liscio, con ingresso carrabile chiuso da serranda basculante con porta di accesso pedonale. È presente anche una seconda uscita pedonale che lo collega alla corte soprastante attraverso una scala in acciaio.

BENE N° 8 – APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) – VIA DIASCHI 6

L'immobile ha ingresso condominiale in via Diaschi n. 6 ed è accessibile dal vano scala condominiale, dotato di ascensore, che serve altre 10 unità residenziali. L'appartamento è situato al piano terra dell'edificio e dispone di una corte esterna esclusiva che si affaccia sulla via principale.

È composto da ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera matrimoniale e un bagno con aspiratore. Dalla zona giorno e dalla camera si ha accesso alla corte esterna grazie a tre porte finestre con meccanismo di apertura anche a vasistas.

La corte è lasciata a verde, tranne che per la piccola rampa di ingresso e il relativo marciapiede, rispettivamente pavimentati in travertino ed in mattonelle di graniglia.

Allo stato attuale non sono state ancora realizzate alcune finiture di seguito elencate: mancano i pavimenti, i rivestimenti ed i battiscopa, le porte interne e la tinteggiatura; nel bagno mancano i sanitari e lo scalda-salviette, mentre è installato il piatto doccia. L'impianto elettrico e quello termico sono ultimati. Mancano due piccoli sopraluce in vetro tra bagno e disimpegno e tra angolo cottura e disimpegno. Sono inoltre presenti le griglie per la climatizzazione estiva in zona giorno e in camera da letto, ma non è stato possibile verificare la presenza del macchinario all'interno del controsoffitto, e comunque non è presente l'apertura sul controsoffitto per effettuare la pulizia o la sostituzione dei filtri; si ritiene pertanto opportuno provvedere alla sua realizzazione. Infine sulla corte andrebbe realizzato l'infisso della bocca di lupo che dà luce ai locali sottostanti.

BENE N° 9 – APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) – VIA DIASCHI 6

L'appartamento ha ingresso condominiale in via Diaschi n. 6 ed è accessibile dal vano scala condominiale, dotato di ascensore, che serve altre 10 unità residenziali.

L'immobile è situato al piano primo dell'edificio ed è composto da ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo con angolo cottura e piccola terrazza a loggia che si affaccia sulla via, una camera matrimoniale ed un bagno con aspiratore.

L'appartamento può dirsi ultimato, mancando solo l'installazione di alcuni elementi: due piccoli sopraluce in vetro tra angolo cottura e disimpegno e tra bagno e disimpegno, un radiatore scaldasalviette nel bagno e una maniglia su una porta. In questo appartamento non sono presenti le griglie per la climatizzazione estiva anche se, sentito l'impiantista, afferma che l'impianto è presente.

Le porte interne sono a battente di colore bianco, come anche i coprifili mentre quella che dà accesso al bagno è scorrevole a scomparsa; inoltre le porte-finestre della zona giorno sono dotate di meccanismo a vasistas. La pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato color sabbia con battiscopa di colore bianco.

BENE N° 10 – APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) – VIA DIASCHI 6

L'immobile ha ingresso condominiale in via Diaschi n. 6 ed è accessibile dal vano scala condominiale, dotato di ascensore, che serve altre 10 unità residenziali.

L'appartamento è situato al piano secondo dell'edificio, ed è composto da ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo con angolo cottura e piccola terrazza a loggia che si affaccia sulla via principale, una camera matrimoniale ed un bagno con aspiratore.

L'appartamento è ultimato; sono presenti le porte interne di colore bianco, come anche i coprifili, con maniglie in acciaio satinato. Le porte finestre sono in legno con vetrocamera e apertura anche a vasistas, la pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato color sabbia con battiscopa di colore bianco. Sono presenti le griglie per la climatizzazione estiva in zona giorno e in camera da letto, ma non è stato possibile verificare la presenza del macchinario all'interno del controsoffitto, e comunque non è

presente l'apertura sul controsoffitto per la pulizia o sostituzione dei filtri, che pertanto andrebbe realizzata.

Le condizioni di manutenzione generale sono buone, necessitando solo di una ritinteggiatura su alcune pareti.

BENE N° 11 – AUTORIMESSA UBICATA A JESI (AN) – VIA DIASCHI 2

Il garage è raggiungibile attraverso l'accesso carrabile, in via Diaschi n. 2, e dal tunnel condominiale mentre quello pedonale può avvenire anche dal vano scala condominiale interno.

Il posto auto è situato al piano interrato, con rampa di ingresso a debole pendenza ed è chiuso da una serranda basculante in lamiera. In fondo al locale è presente una porta tagliafuoco REI 120 che lo separa dagli ambienti retrostanti.

La pavimentazione è in cemento liscio ed è presente un rubinetto per l'acqua, oltre all'impianto elettrico.

Le condizioni di manutenzione, come detto in precedenza, non sono buone: probabilmente a causa della mancanza di una griglia di raccolta e allontanamento dell'acqua dal piazzale della soprastante corte, dal soffitto del box è presente una cospicua infiltrazione di acqua piovana che ha danneggiato l'intonaco.

A terra c'è un pozzetto in cui risulta mancante il coperchio, che pertanto dovrà essere posizionato.

Le spese per la riparazione dei danni e per eventuali opere mancanti (ad esempio eventuale chiusura con parete della porta in fondo, coperchio del pozzetto, eventuale necessità di installare tubazione di scarico interne per l'allontanamento dell'acqua piovana dal piazzale superiore) sono state stimate nei paragrafi successivi e saranno detratte dal valore di stima.

BENE N° 12 – CANTINE UBICATE A JESI (AN) – VIA DIASCHI 6

Gli immobili sono situati al piano interrato e costituiscono un unico locale al quale si accede direttamente dagli spazi condominiali, in quanto sono privi della porta di ingresso.

La suddivisione fra le due cantine, prevista nell'ultimo progetto approvato, non è stata più realizzata. Sarebbe, inoltre, opportuno provvedere allo spostamento di un collettore dell'impianto di riscaldamento che è stato posizionato in prossimità dell'ingresso delle cantine e ne restringe il passaggio. Per quanto riguarda le finiture nei locali sono presenti due finestre a bocca di lupo con infisso, la pavimentazione è in cemento liscio ed è presente l'impianto elettrico, anche se sarebbe necessario un suo adeguamento. Nelle cantine è attualmente presente del materiale di proprietà di alcuni condomini che nel caso di vendita sarà rimosso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 8, 9, 10 – APPARTAMENTI UBICATI A JESI (AN) – VIA DIASCHI 6

Gli immobili risultano attualmente liberi.

BENE N° 11 – AUTORIMESSA UBICATA A JESI (AN) – VIA DIASCHI 2

L'immobile risulta attualmente libero.

BENE N° 12 – CANTINE UBICATE A JESI (AN) – VIA DIASCHI 6

L'immobile risulta attualmente libero.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 8, 9, 10 – APPARTAMENTI UBICATI A JESI (AN) – VIA DIASCHI 6

Urbanisticamente l'immobile ricade in "Territorio urbano di trasformazione TT - Ambiti in trasformazione TT3.8" del Piano Regolatore Generale del Comune di Jesi, disciplinati dagli artt. 34 e 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Art. 34 – Territorio urbano di trasformazione TT

(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018)

Il territorio urbano di trasformazione TT si articola in TT1-Ambiti di nuova urbanizzazione, TT2-Ambiti da ristrutturare, TT3-Ambiti in trasformazione. Le industrie classificate come insalubri di I e II classe negli appositi elenchi ministeriali dovranno collocarsi nelle aree in cui sia prevista la destinazione produttiva industriale e/o artigianale e/o terziaria, fatte salve le necessarie autorizzazioni in materia ambientale. Nel caso in cui l'insediamento comporti la costruzione di un nuovo impianto in area libera o la demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, quando ammesso dalla disciplina di zona, lo stesso è subordinato a uno studio geolitologico e idrogeologico di dettaglio e ad una delibera del Consiglio Comunale che ne valuti esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale, indichi le eventuali opere di mitigazione richieste ed i requisiti tecnologici da garantirsi.

Art. 38 – Ambiti in trasformazione TT3

Gli ambiti in trasformazione TT3, compresi nell'elenco seguente, interessati da interventi di nuova urbanizzazione e ristrutturazione urbanistica, sono, alla data d'adozione della presente normativa, oggetto di varianti parziali specifiche al Prg e/o di piani attuativi adottati, approvati o in corso di approvazione:

TT3.1 – Appennini alta 1

TT3.2 – Appennini bassa

-
-
-

TT3.3 Grotte di Frasassi

TT3.4 Foro Boario

TT3.5 Fater

TT3.6 – S. Maria del Piano 1

TT3.7 – Pieralisi

TT3.8 – Cartiera Ripanti

TT3.9 – Vecchio Ospedale

TT3.10 – Freddi

TT3.11 – S. Maria del Piano 2

TT3.12 – Asse sud-Gallodoro 2

2. Gli ambiti TT3 restano disciplinati dai medesimi indici e parametri urbanistici, destinazioni d'uso e tipi d'intervento edilizio disposti dalle varianti parziali e dai piani attuativi medesimi.

BENE N° 11 – AUTORIMESSA UBICATA A JESI (AN) – VIA DIASCHI 2

Urbanisticamente l'immobile ricade in "Territorio urbano di trasformazione TT - Ambiti in trasformazione TT3.8" del Piano Regolatore Generale del Comune di Jesi, disciplinati dagli artt. 34 e 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Art. 34 – Territorio urbano di trasformazione TT

(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018)

Il territorio urbano di trasformazione TT si articola in TT1-Ambiti di nuova urbanizzazione, TT2-Ambiti da ristrutturare, TT3-Ambiti in trasformazione. Le industrie classificate come insalubri di I e II classe negli appositi elenchi ministeriali dovranno collocarsi nelle aree in cui sia prevista la destinazione produttiva industriale e/o artigianale e/o terziaria, fatte salve le necessarie autorizzazioni in materia ambientale. Nel caso in cui l'insediamento comporti la costruzione di un nuovo impianto in area libera o la demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, quando ammesso dalla disciplina di zona, lo stesso è subordinato a uno studio geolitologico e idrogeologico di dettaglio e ad una delibera del Consiglio Comunale che ne valuti esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale, indichi le eventuali opere di mitigazione richieste ed i requisiti tecnologici da garantirsi.

Art. 38 – Ambiti in trasformazione TT3

Gli ambiti in trasformazione TT3, compresi nell'elenco seguente, interessati da interventi di nuova urbanizzazione e ristrutturazione urbanistica, sono, alla data d'adozione della presente normativa, oggetto di varianti parziali specifiche al Prg e/o di piani attuativi adottati, approvati o in corso di approvazione:

-
-
-

TT3.1 – Appennini alta 1

TT3.2 – Appennini bassa

TT3.3 – Grotte di Frasassi

TT3.4 – Foro Boario

TT3.5 Fater

TT3.6 S. Maria del Piano 1

TT3.7 Peralisi

TT3.8 – Cartiera Ripanti

TT3.9 – Vecchio Ospedale

TT3.10 – Freddi

TT3.11 – S. Maria del Piano 2

TT3.12 – Asse sud-Gallodoro 2

2. Gli ambiti TT3 restano disciplinati dai medesimi indici e parametri urbanistici, destinazioni d'uso e tipi d'intervento edilizio disposti dalle varianti parziali e dai piani attuativi medesimi.

BENE N° 12 – CANTINE UBICATE A JESI (AN) – VIA DIASCHI 6

Urbanisticamente l'immobile ricade in "Territorio urbano di trasformazione TT - Ambiti in trasformazione TT3.8" del Piano Regolatore Generale del Comune di Jesi, disciplinati dagli artt. 34 e 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Art. 34 – Territorio urbano di trasformazione TT

(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018)

Il territorio urbano di trasformazione TT si articola in TT1-Ambiti di nuova urbanizzazione, TT2-Ambiti da ristrutturare, TT3-Ambiti in trasformazione. Le industrie classificate come insalubri di I e II classe negli appositi elenchi ministeriali dovranno collocarsi nelle aree in cui sia prevista la destinazione produttiva industriale e/o artigianale e/o terziaria, fatte salve le necessarie autorizzazioni in materia ambientale. Nel caso in cui l'insediamento comporti la costruzione di un nuovo impianto in area libera o la demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, quando ammesso dalla disciplina di zona, lo stesso è subordinato a uno studio geolitologico e idrogeologico di dettaglio e ad una delibera del Consiglio Comunale che ne valuti esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale, indichi le eventuali opere di mitigazione richieste ed i requisiti tecnologici da garantirsi.

Art. 38 – Ambiti in trasformazione TT3

Gli ambiti in trasformazione TT3, compresi nell'elenco seguente, interessati da interventi di nuova urbanizzazione e ristrutturazione urbanistica, sono, alla data d'adozione della presente normativa,

-
-
-

oggetto di varianti parziali specifiche al Prg e/o di piani attuativi adottati, approvati o in corso di approvazione:

TT3.1 – Appennini alta 1

TT3.2 – Appennini bassa

TT3.3 – Grotte di Frasassi

TT3.4 – Foro Boario

TT3.5 – Fater

TT3.6 – S. Maria del Piano 1

TT3.7 Pieralisi

TT3.8 Cartiera Ripanti

TT3.9 Vecchio Ospedale

TT3.10 – Freddi

TT3.11 – S. Maria del Piano 2

TT3.12 – Asse sud-Gallodoro 2

2. Gli ambiti TT3 restano disciplinati dai medesimi indici e parametri urbanistici, destinazioni d'uso e tipi d'intervento edilizio disposti dalle varianti parziali e dai piani attuativi medesimi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 8, 9, 10 – APPARTAMENTI UBICATI A JESI (AN) – VIA DIASCHI 6

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.

In seguito all'accesso agli atti sono emersi i seguenti atti autorizzativi relativi all'immobile in esame:

- D.I.A. n. 2005P1083 del 25/11/2005 per demolizione totale di fabbricati;
- Permesso di Costruire n. 2006P1126 del 28/10/2006 per ristrutturazione urbanistica - costruzione di un edificio a destinazione residenziale;
- D.I.A. in variante del P.d.C. n. 2010P0024 del 18/01/2010; - D.I.A. in variante n. 2011P0086 del 07/02/2011.

La richiesta di agibilità è stata inviata al Comune di Jesi in data 29/04/2009, ed “*attestata*” dall'ente successivamente al pagamento dei diritti di segreteria.

-
-
-

BENE N° 11 – AUTORIMESSA UBICATA A JESI (AN) – VIA DIASCHI 2

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.

In seguito all'accesso agli atti sono emersi i seguenti atti autorizzativi relativi all'immobile in esame:

- D.I.A. n. 2005P1083 del 25/11/2005 per demolizione totale di fabbricati;
- Permesso di Costruire n. 2006P1126 del 28/10/2006 per ristrutturazione urbanistica - costruzione di un edificio a destinazione residenziale;
- D.I.A. in variante del P.d.C. n. 2010P0024 del 18/01/2010; - D.I.A. in variante n. 2011P0086 del 07/02/2011.

La richiesta di agibilità è stata inviata al Comune di Jesi in data 29/04/2009, ed “*attestata*” dall’ente successivamente al pagamento dei diritti di segreteria.

BENE N° 12 – CANTINE UBICATE A JESI (AN) – VIA DIASCHI 6

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.

In seguito all'accesso agli atti sono emersi i seguenti atti autorizzativi relativi all'immobile in esame:

- D.I.A. n. 2005P1083 del 25/11/2005 per demolizione totale di fabbricati;
- Permesso di Costruire n. 2006P1126 del 28/10/2006 per ristrutturazione urbanistica - costruzione di un edificio a destinazione residenziale;
- D.I.A. in variante del P.d.C. n. 2010P0024 del 18/01/2010; - D.I.A. in variante n. 2011P0086 del 07/02/2011.

La richiesta di agibilità è stata inviata al Comune di Jesi in data 29/04/2009, ed “*attestata*” dall’ente successivamente al pagamento dei diritti di segreteria.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

PREMESSA

La stima dei beni viene effettuata utilizzando due metodi: **quello sintetico comparativo diretto e quello del valore di trasformazione.**

Il metodo **sintetico comparativo diretto**, utilizzato per gli immobili finiti, consiste nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione e grado di manutenzione. Tale metodo è utilizzabile quando non esiste un campione significativo di prezzi di transazioni di beni omogenei e analoghi dai quali poter ricavare un valore medio in termini statistici, ma solo un ipotetico bene di riferimento simile. Tramite la ponderazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile da valutare, riguardanti essenzialmente l'ubicazione, le condizioni di manutenzione, la tipologia, il grado di finitura e le dimensioni del bene, si determina il valore unitario dell'immobile.

Il metodo, invece, del **valore di trasformazione** viene utilizzato per la stima delle unità immobiliari in corso di costruzione. Il metodo parte dal valore a nuovo del prodotto finito, stimato col metodo detto in precedenza, da cui si detraggono le spese necessarie per completare il bene. Sono stati quindi determinati analiticamente i costi presumibili necessari per ultimare gli immobili, e sono stati quantificati i danni derivati dall'abbandono delle opere (almeno quelli stimabili in quanto "visibili"), al fine di esprimere una stima del valore il più possibile accurata.

Si evidenzia che poiché lo stato di avanzamento dei lavori è abbastanza diverso da immobile a immobile, così come diverso è lo stato di degrado presente anche tra i vari appartamenti di uno stesso condominio, tale attività ha comportato un notevole impegno in termini di tempo.

Per la determinazione delle consistenze ci si è basati sulle planimetrie catastali e sulla documentazione progettuale messa a disposizione dalla ditta, successivamente verificate a campione, direttamente sul posto, durante i vari sopralluoghi effettuati.

Per la determinazione del valore di mercato si sono svolte ricerche, sono stati consultati operatori del settore immobiliare ed è stata acquisita tutta la documentazione disponibile per basare la valutazione su dati attendibili.

Le quotazioni di mercato indicate dalle varie fonti, per le compravendite di fabbricati, fanno riferimento alla cosiddetta superficie commerciale, cioè comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali, o di una loro quota nel caso di muri di confine, così da determinare la superficie principale lorda dell'immobile, calcolata in accordo col D.P.R. 138/98. Alla superficie principale lorda si deve aggiungere quella delle superfici accessorie, omogeneizzate tramite dei coefficienti di ragguaglio, determinati in questo caso in base alle indicazioni contenute nelle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

In generale i coefficienti utilizzati sono:

- per gli accessori (cantine, soffitte) viene considerato un coefficiente pari a 0,5 se vi è un collegamento diretto, mentre in caso contrario viene utilizzato il coefficiente 0,25;
- per le aree scoperte viene utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari a 0,1;
- per i balconi e le terrazze un coefficiente pari a 0,3 fino ad una superficie di 25 mq, e pari a 0,1 per la superficie eccedente.

Dall'analisi delle offerte commerciali di immobili simili, situati nelle vicinanze, è emerso quanto segue:

- appartamento in via Diaschi, anno 1960, completamente ristrutturato, 60 mq di superficie, con 30 mq di garage, in buono stato, ingresso indipendente, classe energetica G, prezzo richiesto 140.000 Euro;
- appartamento in via Roma, anno 2003, 85 mq di superficie, con balcone e garage, classe energetica G, prezzo richiesto 170.000 Euro;
- appartamento in via Asiago, ristrutturato, 80 mq di superficie, con balconi e cantina, classe energetica F, prezzo richiesto 140.000 Euro;
- appartamento in via dei Fornaciai, anno 2009, 160 mq di superficie, con soppalco, terrazze e garage, classe energetica C, prezzo richiesto 360.000 Euro;
- appartamento in via Diaschi, anno 2010, 54 mq di superficie, con garage e balcone, prezzo richiesto 120.000 Euro;
- appartamento in via Diaschi, anno 2005, 64 mq di superficie, con garage e balcone, prezzo richiesto 160.000 Euro;

Generalmente si può ritenere che il valore di pattuizione finale scenda in media del 10% rispetto al prezzo iniziale richiesto e pertanto il valore medio si aggira intorno a 1.800 €/mq.

Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate riportano, per la zona in questione e per questa tipologia di immobili, valori oscillanti tra 1.000 e 1.450 Euro/mq per immobili in condizioni "normali", cioè fabbricati la cui costruzione può essere fatta risalire a 20-30 anni fa, il cui grado di manutenzione può essere giudicato "normale", e tra 1.250 e 1.800 Euro /mq per quelli in condizioni "ottime", cioè fabbricati la cui costruzione o ristrutturazione è stata ultimata negli ultimi 4-5 anni. Queste quotazioni sono riferite al 2° semestre del 2018, le ultime rese disponibili dall'Agenzia delle Entrate, e si riferiscono alla superficie commerciale lorda come innanzi definita. I valori indicati come massimi e minimi non corrispondono necessariamente ai massimi e ai minimi valori rilevati dall'Ente nella zona, ma si riferiscono ad immobili con caratteristiche "medie", tralasciando per l'appunto immobili con caratteristiche particolari di pregio o di difetto. Dall'esame delle quotazioni del Osservatorio del Borsino Immobiliare emerge che il valore medio di mercato per immobili simili a quelli oggetto di vendita si aggira intorno a 1.500 €/mq.

Sulla scorta di questi dati è stato assegnato un valore unitario per metro quadrato di superficie lorda commerciale pari a **1.600 €/mq**. Tale valore è riferito all'immobile con i lavori ultimati e lo stesso potrà subire delle variazioni a seconda delle caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare (livello di piano, orientamento e affaccio, distribuzione planimetrica, taglio commerciale, ecc.).

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

LOTTO 1

□ Bene N° 1 – Appartamento con cantina ubicato a Jesi (AN) - via Roma 77

Si tratta di un appartamento con annessa cantina realizzati all'interno di un complesso edilizio di recente ristrutturazione, che si affaccia a sud su via Roma, la strada che collega l'entroterra della Vallesina alla città ed a nord su via Diaschi e sulle propaggini del Parco del Ventaglio.

Parallelamente a via Diaschi è stata realizzata una pista ciclo-pedonale che collega l'area alle altre zone della città. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici, sia lungo via Diaschi, che in un'area adiacente a via della Fornace.

Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti e ad un parco di fronte alla limitrofa palazzina H (Lotto 2). Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Fg. 64, Part. 63, Sub. 213, Categoria A/2 classe 5.

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

Valore di stima del bene: € 98.000,00.

Per la valutazione del bene in esame sono state utilizzate le due tipologie di stima precedentemente descritte.

Assumendo un coefficiente pari a 0,95 che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'alloggio (piano, orientamento ed esposizione, superficie, ecc.) ed un coefficiente di 0,25 per la cantina, nella tabella di calcolo che segue viene determinato il valore commerciale del bene in base alla superficie lorda ed ai coefficienti di ragguaglio.

	PIANO	SUL (mq)	Coeff Di Ragguaglio	Sup. Lorda Commerciale (mq)
Appartamento	Terra	80	0,95	76
Cantina	Seminterrato	13	0,25	3
				79

€/mq	Sup. Lorda Commerciale (mq)	Valore commerciale
€ 1.600	79	€ 126.400

Stimando che per i lavori di ultimazione delle opere sulla singola unità e per le relative pratiche edilizie l'importo della spesa ammonta ad € 18.000, a cui si devono aggiungere € 10.000 necessari per ultimare

i lavori condominiali (si veda quanto indicato nel paragrafo Caratteristiche Costruttive – Premessa a pag. 16), il valore di stima sarà pari a:

$$V_{\text{finale}} = \text{€ } 126.400 - (\text{€ } 18.000 + \text{€ } 10.000) = \text{€ } 98.400 \text{ Valore}$$

finale di stima Bene n. 1 arrotondato a : € 98.000,00.

□ **Bene N° 2 – Appartamento con cantina ubicato a Jesi (AN) - via Roma 77**

Si tratta di un appartamento con annessa cantina realizzati all'interno di un complesso edilizio di recente ristrutturazione, che si affaccia a sud su via Roma, la strada che collega l'entroterra della Vallesina alla città ed a nord su via Diaschi e sulle propaggini del Parco del Ventaglio.

Parallelamente a via Diaschi è stata realizzata una pista ciclo-pedonale che collega l'area alle altre zone della città. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici, sia lungo via Diaschi, che in un'area adiacente a via della Fornace.

Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti e ad un parco di fronte alla limitrofa palazzina H (Lotto 2). Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Fg. 64, Part. 63, Sub. 215, Categoria A/2 classe5.

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

Valore di stima del bene: € 106.000,00.

Per la valutazione del bene in esame sono state utilizzate le due tipologie di stima precedentemente descritte.

Assumendo un coefficiente pari a 0,95 che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'alloggio (piano, orientamento ed esposizione, superficie, ecc.) ed un coefficiente di 0,25 per la cantina, nella tabella di calcolo che segue viene determinato il valore commerciale del bene in base alla superficie lorda ed ai coefficienti di ragguaglio.

	PIANO	SUL (mq)	Coeff Di Ragguaglio	Sup. Lorda Commerciale (mq)
Appartamento	Primo	83	0,95	79
Cantina	Seminterrato	8	0,25	2
				81

€/mq	Sup. Lorda Commerciale (mq)	Valore commerciale
€ 1.600	81	€ 129.600

Stimando che per i lavori di ultimazione delle opere sulla singola unità e per le relative pratiche edilizie l'importo della spesa ammonta ad € 14.000, a cui si devono aggiungere € 10.000 necessari per ultimare i lavori condominiali (si veda quanto indicato nel paragrafo Caratteristiche Costruttive – Premessa a pag. 16), il valore di stima sarà pari a:

$$V_{\text{finale}} = € 129.600 - (€ 14.000 + € 10.000) = € 105.600$$

finale di stima Bene n. 2 arrotondato a: € 106.000,00.

□ **Bene N° 3 – Appartamento con cantina ubicato a Jesi (AN) - via Roma 77**

Si tratta di un appartamento con annessa cantina realizzati all'interno di un complesso edilizio di recente ristrutturazione, che si affaccia a sud su via Roma, la strada che collega l'entroterra della Vallesina alla città ed a nord su via Diaschi e sulle propaggini del Parco del Ventaglio.

Parallelamente a via Diaschi è stata realizzata una pista ciclo-pedonale che collega l'area alle altre zone della città. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici, sia lungo via Diaschi, che in un'area adiacente a via della Fornace.

Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti e ad un parco di fronte alla limitrofa palazzina H (Lotto 2). Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Fg. 64, Part. 63, Sub. 216, Categoria "in corso di costruzione".

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

Valore di stima del bene: € 129.000,00.

Per la valutazione del bene in esame sono state utilizzate le due tipologie di stima precedentemente descritte.

Assumendo un coefficiente pari a 1,10 che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'alloggio (piano, orientamento ed esposizione, superficie, ecc.), un coefficiente di 0,3 per il balcone ed uno di 0,25 per la cantina, nella tabella di calcolo che segue viene determinato il valore commerciale del bene in base alla superficie lorda ed ai coefficienti di ragguaglio.

	PIANO	SUL (mq)	Coeff Di Ragguaglio	Sup. Lorda Commerciale (mq)
Appartamento	Primo	83	1,10	91
Balcone	Primo	7	0,30	2
Cantina	Seminterrato	8	0,25	2
				95

€/mq	Sup. Lorda Commerciale (mq)	Valore commerciale
€ 1.600	95	€ 152.000

Stimando che per i lavori di ultimazione delle opere sulla singola unità e per le relative pratiche edilizie l'importo della spesa ammonta ad € 13.000, a cui si devono aggiungere € 10.000 necessari per ultimare i lavori condominiali (si veda quanto indicato nel paragrafo Caratteristiche Costruttive – Premessa a pag. 16), il valore di stima sarà pari a:

$$V_{\text{finale}} = € 152.000 - (€ 13.000 + € 10.000) = € 129.000$$

Valore finale di stima Bene n. 3 arrotondato a: € 129.000,00.

□ **Bene N° 4 – Appartamento con cantina ubicato a Jesi (AN) - via Roma 77**

Si tratta di un appartamento con annessa cantina realizzati all'interno di un complesso edilizio di recente ristrutturazione, che si affaccia a sud su via Roma, la strada che collega l'entroterra della Vallesina alla città ed a nord su via Diaschi e sulle propaggini del Parco del Ventaglio.

Parallelamente a via Diaschi è stata realizzata una pista ciclo-pedonale che collega l'area alle altre zone della città. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici, sia lungo via Diaschi, che in un'area adiacente a via della Fornace.

Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti e ad un parco di fronte alla limitrofa palazzina H (Lotto 2). Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Fg. 64, Part. 63, Sub. 217, Categoria "in corso di costruzione".

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

Valore di stima del bene: € 167.000,00.

Per la valutazione del bene in esame sono state utilizzate le due tipologie di stima precedentemente descritte.

Assumendo un coefficiente pari a 0,90 che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'alloggio (piano, orientamento ed esposizione, superficie, ecc.), un coefficiente di 0,3 per il balcone ed uno di 0,25 per la cantina. Per quanto riguarda la mansarda si è tenuto conto di una superficie di 28 mq col coefficiente 0,9, coincidente con la porzione di altezza media pari a 2,70 m (destinata ad appartamento), mentre per la restante superficie con altezza maggiore di 1,5 m è stato utilizzato il coefficiente di 0,5. Nella tabella di calcolo che segue viene determinato il valore commerciale del bene in base alla superficie lorda ed ai coefficienti di ragguaglio.

	PIANO	SUL (mq)	Coeff Di Ragguaglio	Sup. Lorda Commerciale (mq)
Appartamento	Secondo	83	0,90	75
Appartamento	Sottotetto	28	0,90	25
Soffitta	Sottotetto	52	0,50	26
Balcone	Sottotetto	3	0,30	1
Cantina	Seminterrato	15	0,25	4
				131

€/mq	Sup. Lorda Commerciale (mq)	Valore commerciale
€ 1.600	131	€ 209.600

Stimando che per i lavori di ultimazione delle opere sulla singola unità e per le relative pratiche edilizie l'importo della spesa ammonta ad € 33.000, a cui si devono aggiungere € 10.000 necessari per ultimare i lavori condominiali (si veda quanto indicato nel paragrafo Caratteristiche Costruttive - Premessa a pag. 16), il valore di stima sarà pari a:

$$V_{\text{finale}} = € 209.600 - (€ 33.000 + € 10.000) = € 166.600$$

Valore finale di stima Bene n. 4 arrotondato a: € 167.000,00.

□ **Bene N° 5 – Appartamento con cantina ubicato a Jesi (AN) - via Roma 77**

Si tratta di un appartamento con annessa cantina realizzati all'interno di un complesso edilizio di recente ristrutturazione, che si affaccia a sud su via Roma, la strada che collega l'entroterra della Vallesina alla città ed a nord su via Diaschi e sulle propaggini del Parco del Ventaglio.

Parallelamente a via Diaschi è stata realizzata una pista ciclo-pedonale che collega l'area alle altre zone della città. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici, sia lungo via Diaschi, che in un'area adiacente a via della Fornace.

Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti e ad un parco di fronte alla limitrofa palazzina H (Lotto 2). Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Fig. 64, Part. 63, Sub. 218, Categoria "in corso di costruzione".

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

Valore di stima del bene: € 181.000,00.

Per la valutazione del bene in esame sono state utilizzate le due tipologie di stima precedentemente descritte.

Assumendo un coefficiente pari a 0,95 che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'alloggio (piano, orientamento ed esposizione, superficie, ecc), un coefficiente di 0,95 per la superficie della mansarda pari a 32 mq , coincidente con la porzione di altezza media pari a 2,70 m, ed un coefficiente di 0,5 per la restante superficie di altezza maggiore a 1,5 m, un coefficiente di 0,3 per il terrazzo e uno di 0,25 per la cantina. Nella tabella di calcolo che segue viene determinato il valore commerciale del bene in base alla superficie lorda ed ai coefficienti di ragguaglio.

	PIANO	SUL (mq)	Coeff Di Ragguaglio	Sup. Lorda Commerciale (mq)
Appartamento	Secondo	83	0,95	79
Appartamento	Sottotetto	32	0,95	30
Soffitta	Sottotetto	57	0,50	29
Balcone	Sottotetto	3	0,30	1
Cantina	Seminterrato	10	0,25	2
				141

€/mq	Sup. Lorda Commerciale (mq)	Valore commerciale
€ 1.600	141	€ 225.600

Stimando che per i lavori di ultimazione delle opere sulla singola unità e per le relative pratiche edilizie l'importo della spesa ammonta ad € 35.000, a cui si devono aggiungere € 10.000 necessari per ultimare i lavori condominiali (si veda quanto indicato nel paragrafo Caratteristiche Costruttive – Premessa a pag. 16), il valore di stima sarà pari a:

$$V_{\text{finale}} = € 225.600 - (€ 35.000 + € 10.000) = € 180.600$$

Valore finale di stima Bene n. 5 arrotondato a: € 181.000,00.

□ Bene N° 6 – Cantina con ingresso autonomo ubicata a Jesi (AN) - via Roma 77

Si tratta di una cantina realizzata all'interno di un complesso edilizio di recente ristrutturazione, denominato nella presente perizia come palazzina A (Lotto 1), che si affaccia a sud su via Roma, la strada che collega l'entroterra della Vallesina alla città ed a nord su via Diaschi e sulle propaggini del Parco del Ventaglio.

Parallelamente a via Diaschi è stata realizzata una pista ciclo-pedonale che collega l'area alle altre zone della città. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici, sia lungo via Diaschi, che in un'area adiacente a via della Fornace.

Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti e ad un parco di fronte alla limitrofa palazzina H (Lotto 2). Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Fg. 64, Part. 63, Sub. 219, Categoria "in corso di costruzione".

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

Valore di stima del bene: € 10.000,00.

Per la valutazione del bene in esame sono state utilizzate le due tipologie di stima precedentemente descritte.

Per la stima della cantina viene preso come riferimento il valore dell'appartamento moltiplicato per un coefficiente di 0,5 e pertanto il valore unitario è pari a 800 € /mq. Nella tabella di calcolo che segue viene determinato il valore commerciale del bene in base alla superficie lorda ed ai coefficienti di ragguaglio.

	PIANO	SUL (mq)	Coeff Di Ragguaglio	Sup. Lorda Commerciale (mq)
Cantina	Seminterrato	72	1	72

€/mq	Sup. Lorda Commerciale (mq)	Valore commerciale
€ 800	72	€ 57.600

Stimando, per il completamento dei lavori, una spesa di massima pari a € 48.000, comprensiva di oneri e onorari per le relative pratiche edilizie, e pertanto il valore di stima finale del bene, arrotondato, sarà pari a:

$$V_{\text{finale}} = € 57.600 - € 48.000 = € 9.600 \text{ Valore}$$

finale di stima Bene n. 6 arrotondato a: € 10.000,00.

□ **Bene N° 7 – Posto auto scoperto ubicata a Jesi (AN) – tra via Roma e via dei Fornaciai** Si tratta di un posto auto esterno situato tra l'incrocio di via Roma e via dei Fornaciai. Il posto auto è situato vicino alla Palazzina A (Lotto 1) ed è situato a circa seicento metri dal centro della città (ingresso di Corso Matteotti).

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Fg. 64, Particelle 613 e 627, Categoria "area urbana".

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 6.000,00.

Per la valutazione del bene in esame sono state utilizzate le due tipologie di stima precedentemente descritte.

Per la stima del posto auto esterno viene preso come riferimento il valore dell'appartamento moltiplicato per un coefficiente di 0,25 e pertanto il valore unitario è pari a 400 € /mq. Nella tabella di calcolo che segue viene determinato il valore commerciale del bene in base alla superficie lorda ed ai coefficienti di ragguglio.

	PIANO	SUL (mq)	Coeff Di Ragguglio	Sup. Lorda Commerciale (mq)
Posto auto	Terra	6	1	6
Posto auto	Terra	9	1	9
				15

€/mq	Sup. Lorda Commerciale (mq)	Valore commerciale
€ 400	15	€ 6.000

Valore finale di stima Bene n. 7 : € 6.000,00.

Riepilogo delle stime precedentemente redatte per i singoli beni

Valore finale Bene 1	€ 98.000	€ 698.000
Valore finale Bene 2	€ 106.000	
Valore finale Bene 3	€ 129.000	
Valore finale Bene 4	€ 167.000	
Valore finale Bene 5	€ 181.000	
Valore finale Bene 6	€ 10.000	
Valore finale Bene 7	€ 6.000	

Valore finale di stima Lotto 1: € 697.000,00.

LOTTO 2

□ Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via Diaschi 6

L'immobile è situato all'interno di un edificio di nuova costruzione in seguito ad una ristrutturazione urbanistica dell'area.

La palazzina si trova in via Diaschi, di fronte ad un'area verde che si sviluppa come propaggine del vicino Parco del Ventaglio. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici sia lungo via Diaschi che in un'area adiacente a via della Fornace.

Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti. Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 64, Part. 63, Sub. 155, Categoria A2.

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

Valore di stima del bene: € 67.000,00

Per la valutazione del bene in esame sono state utilizzate le due tipologie di stima precedentemente descritte e considerando il fatto che si tratta di una rivalutazione, a seguito di precedenti tentativi di vendita, viene stabilito un prezzo base unitario per metro quadrato di superficie lorda commerciale pari a **1.400 € /mq**.

Assumendo un coefficiente pari a 1,05 che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'alloggio (piano, orientamento ed esposizione, superficie, ecc) ed un coefficiente di 0,1 per la corte esterna. Nella tabella di calcolo che segue viene determinato il valore commerciale del bene in base alla superficie lorda ed ai coefficienti di ragguaglio.

	PIANO	SUL (mq)	Coeff Di Ragguaglio	Sup. Lorda Commerciale (mq)
Appartamento	Terra	52	1,05	55
Corte	Terra	40	0,10	4
				59

€/mq	Sup. Lorda Commerciale (mq)	Valore commerciale
€ 1.400	59	€ 82.600

Stimando che per i lavori di ultimazione delle opere sulla singola unità e per le relative pratiche edilizie l'importo della spesa ammonta ad € 16.000 il valore di stima finale sarà pari a: $V_{\text{finale}} = € 82.600 - € 16.000 = € 66.600$

Valore finale di stima Bene n. 8 arrotondato a : € 67.000,00.

□ **Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) – tra via Diaschi 6**

L'immobile è situato all'interno di un edificio di nuova costruzione in seguito ad una ristrutturazione urbanistica dell'area.

La palazzina si trova in via Diaschi, di fronte ad un'area verde che si sviluppa come propaggine del vicino Parco del Ventaglio. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici sia lungo via Diaschi che in un'area adiacente a via della Fornace.

Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti. Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 64, Part. 63, Sub. 158, Categoria A2.

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

Valore di stima del bene: € 68.000,00

Per la valutazione del bene in esame sono state utilizzate le due tipologie di stima precedentemente descritte e considerando il fatto che si tratta di una rivalutazione, a seguito di precedenti tentativi di vendita, viene stabilito un prezzo base unitario per metro quadrato di superficie lorda commerciale pari a **1.400 € /mq.**

Assumendo un coefficiente pari a 1,0 che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'alloggio (piano, orientamento ed esposizione, superficie, ecc) ed un coefficiente di 0,3 per la loggia. Nella tabella di calcolo che segue viene determinato il valore commerciale del bene in base alla superficie lorda ed ai coefficienti di ragguaglio.

	PIANO	SUL (mq)	Coeff Di Ragguaglio	Sup. Lorda Commerciale (mq)
Appartamento	Primo	49	1,00	49
Balcone	Primo	3	0,30	1
				50

€/mq	Sup. Lorda Commerciale (mq)	Valore commerciale
€ 1.400	50	€ 70.000

Stimando che per i lavori di ultimazione delle opere sulla singola unità e per le relative pratiche edilizie l'importo della spesa ammonta ad € 1.000 il valore di stima finale sarà pari a: $V_{finale} = € 70.000 - € 2.000 = € 68.000$

Valore finale di stima Bene n. 9 arrotondato a : € 68.000,00.

□ **Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - tra via Diaschi 6**

L'immobile è situato all'interno di un edificio di nuova costruzione in seguito ad una ristrutturazione urbanistica dell'area.

La palazzina si trova in via Diaschi, di fronte ad un'area verde che si sviluppa come propaggine del vicino Parco del Ventaglio. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici sia lungo via Diaschi che in un'area adiacente a via della Fornace.

Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti. Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 64, Part. 63, Sub. 165, Categoria A2.

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

Valore di stima del bene: € 68.000,00

Per la valutazione del bene in esame sono state utilizzate le due tipologie di stima precedentemente descritte e considerando il fatto che si tratta di una rivalutazione, a seguito di precedenti tentativi di vendita, viene stabilito un prezzo base unitario per metro quadrato di superficie lorda commerciale pari a **1.400 € /mq.**

Assumendo un coefficiente pari a 1,0 che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'alloggio (piano, orientamento ed esposizione, superficie, ecc) ed un coefficiente di 0,3 per la loggia. Nella tabella di calcolo che segue viene determinato il valore commerciale del bene in base alla superficie lorda ed ai coefficienti di ragguaglio.

	PIANO	SUL (mq)	Coeff Di Ragguaglio	Sup. Lorda Commerciale (mq)
Appartamento	Primo	48	1,00	48
Balcone	Primo	2	0,30	0,6
				49

€/mq	Sup. Lorda Commerciale (mq)	Valore commerciale
€ 1.400	49	€ 68.600

Stimando che per i lavori di ultimazione delle opere sulla singola unità e per le relative pratiche edilizie l'importo della spesa ammonta ad € 1.000 il valore di stima finale sarà pari a: $V_{finale} = € 68.600 - € 1.000 = € 67.600$

Valore finale di stima Bene n. 10 arrotondato a : € 68.000,00.

□ **Bene N° 11 - Autorimessa ubicata a Jesi (AN) - tra via Diaschi 2**

Il bene è situato all'interno di un edificio di nuova costruzione in seguito ad una ristrutturazione urbanistica dell'area.

La palazzina si trova in via Diaschi, di fronte ad un'area verde che si sviluppa come propaggine del vicino Parco del Ventaglio. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici sia lungo via Diaschi che in un'area adiacente a via della Fornace.

Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti. Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fig. 64, Part. 63, Sub. 267, Categoria C6.

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

Valore di stima del bene: € 3.000,00

Per la stima dell'autorimessa viene preso come riferimento il valore degli appartamenti, precedentemente stimati, moltiplicato per un coefficiente di 0,5 e pertanto il valore unitario è pari a **700 €/mq**.

Nella tabella di calcolo che segue viene determinato il valore commerciale del bene in base alla superficie lorda ed ai coefficienti di ragguaglio.

	PIANO	SUL (mq)	Coeff Di Ragguaglio	Sup. Lorda Commerciale (mq)
Autorimessa	Interrato	16	1,00	16

€/mq	Sup. Lorda Commerciale (mq)	Valore commerciale
€ 700	16	€ 11.200

Stimando che per i lavori di ultimazione delle opere sulla singola unità e per le relative pratiche edilizie l'importo della spesa ammonta ad € 8.000 il valore di stima finale sarà pari a: $V_{\text{finale}} = € 11.200 - € 8.000 = € 3.200$

Valore finale di stima Bene n. 11 arrotondato a : € 3.000,00.

□ **Bene N° 12 - Cantine ubicate a Jesi (AN) – tra via Diaschi 6**

I beni sono situati all'interno di un edificio di nuova costruzione in seguito ad una ristrutturazione urbanistica dell'area.

La palazzina si trova in via Diaschi, di fronte ad un'area verde che si sviluppa come propaggine del vicino Parco del Ventaglio. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici sia lungo via Diaschi che in un'area adiacente a via della Fornace.

Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti. Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 64, Part. 63, Sub. 203, Categoria C2.

- Fg. 64, Part. 63, Sub. 204, Categoria C2.

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

Valore di stima del bene: € 4.000,00

Per la stima delle cantine viene preso come riferimento il valore degli appartamenti, precedentemente stimati, moltiplicato per un coefficiente di 0,25 e pertanto il valore unitario arrotondato a **400 € /mq**. Nella tabella di calcolo che segue viene determinato il valore commerciale del bene in base alla superficie lorda ed ai coefficienti di ragguaglio.

	PIANO	SUL (mq)	Coeff Di Ragguaglio	Sup. Lorda Commerciale (mq)
Cantina	Interrato	9,4	1,00	9,4
Cantina	Interrato	10,6	1,00	10,6
				20

€/mq	Sup. Lorda Commerciale (mq)	Valore commerciale
€ 400	20	€ 8.000

Stimando che per i lavori di ultimazione delle opere sulla singola unità e per le relative pratiche edilizie l'importo della spesa ammonta ad € 4.000 il valore di stima finale sarà pari a: $V_{finale} = € 8.000 - € 4.000 = € 4.000$

Valore finale di stima Bene n. 12 : € 4.000,00.

Riepilogo delle stime precedentemente redatte per i singoli beni

Valore finale Bene 8	€ 67.000	€ 210.000
Valore finale Bene 9	€ 68.000	
Valore finale Bene 10	€ 68.000	
Valore finale Bene 11	€ 3.000	Valore finale di stima Lotto 2: € 210.000,00.
Valore finale Bene 12	€ 4.000	

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Fabriano, li 27/04/2019

ELENCO ALLEGATI:

Allegati comuni a tutti gli immobili

- ✓ N° 1 Planimetria generale dell'intervento;
- ✓ N° 2 Mappa catastale;
- ✓ N° 3 Elaborato planimetrico;
- ✓ N° 4 Stralcio PRG del Comune di Jesi;

Allegati relative al Lotto 1 – Immobile A

- ✓ N° 5 Visure Catastali;
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali delle unità immobiliari;
- ✓ N° 7 Titoli edilizi;
- ✓ N° 8 Allegato fotografico.

Allegati relative al Lotto 2 – Immobile H

- ✓ N° 9 Visure Catastali;
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali delle unità immobiliari;
- ✓ N° 11 Titoli edilizi; ✓ N° 12 Richiesta Agibilità
- ✓ N° 13 Allegato fotografico.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

□ Bene N° 1 – Appartamento con cantina ubicato a Jesi (AN) - via Roma 77

Si tratta di un appartamento con annessa cantina realizzati all'interno di un complesso edilizio di recente ristrutturazione, che si affaccia a sud su via Roma, la strada che collega l'entroterra della Vallesina alla città ed a nord su via Diaschi e sulle propaggini del Parco del Ventaglio.

Parallelamente a via Diaschi è stata realizzata una pista ciclo-pedonale che collega l'area alle altre zone della città. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici, sia lungo via Diaschi, che in un'area adiacente a via della Fornace.

Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti e ad un parco di fronte alla limitrofa palazzina H (Lotto 2). Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Fg. 64, Part. 63, Sub. 213, Categoria A/2 classe5.

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

Urbanisticamente l'immobile ricade in "Territorio urbano di trasformazione TT - Ambiti in trasformazione TT3.8" del Piano Regolatore Generale del Comune di Jesi, disciplinati dagli artt. 34 e 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Valore di stima del bene n. 1 : € 98.000,00.

□ Bene N° 2 – Appartamento con cantina ubicato a Jesi (AN) - via Roma 77

Si tratta di un appartamento con annessa cantina realizzati all'interno di un complesso edilizio di recente ristrutturazione, che si affaccia a sud su via Roma, la strada che collega l'entroterra della Vallesina alla città ed a nord su via Diaschi e sulle propaggini del Parco del Ventaglio.

Parallelamente a via Diaschi è stata realizzata una pista ciclo-pedonale che collega l'area alle altre zone della città. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici, sia lungo via Diaschi, che in un'area adiacente a via della Fornace.

Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti e ad un parco di fronte alla limitrofa palazzina H (Lotto 2). Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Fg. 64, Part. 63, Sub. 215, Categoria A/2 classe5.

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

Urbanisticamente l'immobile ricade in "Territorio urbano di trasformazione TT - Ambiti in trasformazione TT3.8" del Piano Regolatore Generale del Comune di Jesi, disciplinati dagli artt. 34 e 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Valore di stima del bene n. 2: € 106.000,00.

□ **Bene N° 3 – Appartamento con cantina ubicato a Jesi (AN) - via Roma 77**

Si tratta di un appartamento con annessa cantina realizzati all'interno di un complesso edilizio di recente ristrutturazione, che si affaccia a sud su via Roma, la strada che collega l'entroterra della Vallesina alla città ed a nord su via Diaschi e sulle propaggini del Parco del Ventaglio.

Parallelamente a via Diaschi è stata realizzata una pista ciclo-pedonale che collega l'area alle altre zone della città. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici, sia lungo via Diaschi, che in un'area adiacente a via della Fornace.

Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti e ad un parco di fronte alla limitrofa palazzina H (Lotto 2). Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Fg. 64, Part. 63, Sub. 216, Categoria "in corso di costruzione".

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

Urbanisticamente l'immobile ricade in "Territorio urbano di trasformazione TT - Ambiti in trasformazione TT3.8" del Piano Regolatore Generale del Comune di Jesi, disciplinati dagli artt. 34 e 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Valore di stima del bene n. 3: € 129.000,00.

□ **Bene N° 4 – Appartamento con cantina ubicato a Jesi (AN) - via Roma 77**

Si tratta di un appartamento con annessa cantina realizzati all'interno di un complesso edilizio di recente ristrutturazione, che si affaccia a sud su via Roma, la strada che collega l'entroterra della Vallesina alla città ed a nord su via Diaschi e sulle propaggini del Parco del Ventaglio.

Parallelamente a via Diaschi è stata realizzata una pista ciclo-pedonale che collega l'area alle altre zone della città. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici, sia lungo via Diaschi, che in un'area adiacente a via della Fornace.

Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti e ad un parco di fronte alla limitrofa palazzina H (Lotto 2). Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Fg. 64, Part. 63, Sub. 217, Categoria "in corso di costruzione".

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

Urbanisticamente l'immobile ricade in "Territorio urbano di trasformazione TT - Ambiti in trasformazione TT3.8" del Piano Regolatore Generale del Comune di Jesi, disciplinati dagli artt. 34 e 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Valore di stima del bene n. 4: € 167.000,00.

□ **Bene N° 5 – Appartamento con cantina ubicato a Jesi (AN) - via Roma 77**

Si tratta di un appartamento con annessa cantina realizzati all'interno di un complesso edilizio di recente ristrutturazione, che si affaccia a sud su via Roma, la strada che collega l'entroterra della Vallesina alla città ed a nord su via Diaschi e sulle propaggini del Parco del Ventaglio.

Parallelamente a via Diaschi è stata realizzata una pista ciclo-pedonale che collega l'area alle altre zone della città. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici, sia lungo via Diaschi, che in un'area adiacente a via della Fornace.

Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti e ad un parco di fronte alla limitrofa palazzina H (Lotto 2). Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Fg. 64, Part. 63, Sub. 218, Categoria "in corso di costruzione".

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

Urbanisticamente l'immobile ricade in "Territorio urbano di trasformazione TT - Ambiti in trasformazione TT3.8" del Piano Regolatore Generale del Comune di Jesi, disciplinati dagli artt. 34 e 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG Valore

di stima del benen. 5: € 181.000,00.

□ **Bene N° 6 – Cantina con ingresso autonomo ubicata a Jesi (AN) - via Roma 77**

Si tratta di una cantina realizzata all'interno di un complesso edilizio di recente ristrutturazione, denominato nella presente perizia come palazzina A (Lotto 1), che si affaccia a sud su via Roma, la strada che collega l'entroterra della Vallesina alla città ed a nord su via Diaschi e sulle propaggini del Parco del Ventaglio.

Parallelamente a via Diaschi è stata realizzata una pista ciclo-pedonale che collega l'area alle altre zone della città. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici, sia lungo via Diaschi, che in un'area adiacente a via della Fornace.

Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti e ad un parco di fronte alla limitrofa palazzina H (Lotto 2). Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Fg. 64, Part. 63, Sub. 219, Categoria "in corso di costruzione".

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

Urbanisticamente l'immobile ricade in "Territorio urbano di trasformazione TT - Ambiti in trasformazione TT3.8" del Piano Regolatore Generale del Comune di Jesi, disciplinati dagli artt. 34 e 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG Valore di stima del bene n. 6: € 10.000,00.

□ **Bene N° 7 – Posto auto scoperto ubicata a Jesi (AN) – tra via Roma e via dei Fornaciai** Si tratta di un posto auto esterno situato tra l'incrocio di via Roma e via dei Fornaciai. Il posto auto è situata vicino alla Palazzina A (Lotto 1) ed è situata a circa seicento metri dal centro della città (ingresso di Corso Matteotti).

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Fg. 64, Particelle 613 e 627, Categoria "area urbana".

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Urbanisticamente l'immobile ricade in "Territorio urbano di trasformazione TT - Ambiti in trasformazione TT3.8" del Piano Regolatore Generale del Comune di Jesi, disciplinati dagli artt. 34 e 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG

Valore di stima del bene n. 7: € 6.000,00

Prezzo base d'asta: € 697.000,00

LOTTO 2

□ **Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) – via Diaschi 6**

L'immobile è situato all'interno di un edificio di nuova costruzione in seguito ad una ristrutturazione urbanistica dell'area.

La palazzina si trova in via Diaschi, di fronte ad un'area verde che si sviluppa come propaggine del vicino Parco del Ventaglio. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici sia lungo via Diaschi che in un'area adiacente a via della Fornace.

Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti. Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 64, Part. 63, Sub. 155, Categoria A2.

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

Urbanisticamente l'immobile ricade in "Territorio urbano di trasformazione TT - Ambiti in trasformazione TT3.8" del Piano Regolatore Generale del Comune di Jesi, disciplinati dagli artt.

34 e 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG

Valore di stima del bene n. 8: € 67.000,00

- **Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) – tra via Diaschi 6**

L'immobile è situato all'interno di un edificio di nuova costruzione in seguito ad una ristrutturazione urbanistica dell'area.

La palazzina si trova in via Diaschi, di fronte ad un'area verde che si sviluppa come propaggine del vicino Parco del Ventaglio. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici sia lungo via Diaschi che in un'area adiacente a via della Fornace.

Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti. Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 64, Part. 63, Sub. 158, Categoria A2.

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

Urbanisticamente l'immobile ricade in "Territorio urbano di trasformazione TT - Ambiti in trasformazione TT3.8" del Piano Regolatore Generale del Comune di Jesi, disciplinati dagli artt.

34 e 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Valore di stima del bene n. 9: € 68.000,00

- **Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) – tra via Diaschi 6**

L'immobile è situato all'interno di un edificio di nuova costruzione in seguito ad una ristrutturazione urbanistica dell'area.

La palazzina si trova in via Diaschi, di fronte ad un'area verde che si sviluppa come propaggine del vicino Parco del Ventaglio. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici sia lungo via Diaschi che in un'area adiacente a via della Fornace.

Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti. Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 64, Part. 63, Sub. 165, Categoria A2.

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

Urbanisticamente l'immobile ricade in "Territorio urbano di trasformazione TT - Ambiti in trasformazione TT3.8" del Piano Regolatore Generale del Comune di Jesi, disciplinati dagli artt.

34 e 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Valore di stima del bene n. 10: € 68.000,00

- **Bene N° 11 - Autorimessa ubicata a Jesi (AN) – tra via Diaschi 2**

Il bene è situato all'interno di un edificio di nuova costruzione in seguito ad una ristrutturazione urbanistica dell'area.

La palazzina si trova in via Diaschi, di fronte ad un'area verde che si sviluppa come propaggine del vicino Parco del Ventaglio. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici sia lungo via Diaschi che in un'area adiacente a via della Fornace.

Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti. Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 64, Part. 63, Sub. 267, Categoria C6.

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

Urbanisticamente l'immobile ricade in "Territorio urbano di trasformazione TT - Ambiti in trasformazione TT3.8" del Piano Regolatore Generale del Comune di Jesi, disciplinati dagli artt.

34 e 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Valore di stima del bene n. 11: € 3.000,00

- **Bene N° 12 - Cantine ubicate a Jesi (AN) – tra via Diaschi 6**

I beni sono situati all'interno di un edificio di nuova costruzione in seguito ad una ristrutturazione urbanistica dell'area.

La palazzina si trova in via Diaschi, di fronte ad un'area verde che si sviluppa come propaggine del vicino Parco del Ventaglio. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici sia lungo via Diaschi che in un'area adiacente a via della Fornace.

Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti. Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 64, Part. 63, Sub. 203, Categoria C2.

- Fg. 64, Part. 63, Sub. 204, Categoria C2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene n. 12: € 4.000,00

Prezzo base d'asta Lotto 2 : € 210.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO FALLIMENTO 176/2014 -

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 697.000

Bene N° 1 - Appartamento con cantina			
Ubicazione:	Jesi (AN) – via Roma 77		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Edificio Residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 63, Sub. 213, Categoria A2	Superficie	79 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buone condizioni per quanto concerne le parti ultimate. Tuttavia allo stato attuale non sono stati ultimati i seguenti lavori: i pavimenti, i rivestimenti ed i battiscopa, i coprifilo degli infissi esterni, il vetro della finestra del bagno e le porte interne. Nel bagno mancano anche i sanitari ad eccezione del piatto doccia che è stato installato. L'impianto elettrico e quello termico sono da ultimare (ad esempio mancano le placchette dell'impianto elettrico e la caldaia, in quanto l'impianto previsto era autonomo). Nella zona soggiorno c'è da ripristinare un tratto di muratura aperto recentemente per la sistemazione di un guasto.		
Descrizione:	Si tratta di appartamenti con annessi cantine realizzate all'interno di un complesso edilizio di recente ristrutturazione, denominato nella presente perizia come palazzina A (Lotto 1), che si affaccia a sud su via Roma, la strada che collega l'entroterra della Vallesina alla città ed a nord su via Diaschi e sulle propaggini del Parco del Ventaglio. Parallelamente a via Diaschi è stata realizzata una pista ciclo-pedonale che collega l'area alle altre zone della città. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici, sia lungo via Diaschi, che in un'area adiacente a via della Fornace. Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti e ad un parco di fronte alla limitrofa palazzina H (Lotto 2). Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Gli immobili risultano attualmente liberi.		
Valore del singolo bene	€ 98.000		

Bene N° 2 - Appartamento con cantina			
Ubicazione:	Jesi (AN) – via Roma 77		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Edificio Residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 63, Sub. 215, Categoria A2	Superficie	81 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buone condizioni per quanto concerne le parti ultimate. Tuttavia allo stato attuale non sono stati ultimati i seguenti lavori: manca il portoncino di accesso all'unità ed i sanitari nel bagno, ad eccezione del piatto doccia che risulta installato. L'impianto elettrico e quello termico sono da ultimare (ad esempio mancano le placchette dell'impianto elettrico e la caldaia, con i relativi lavori necessari per rendere autonomo l'impianto di riscaldamento).		
Descrizione:	Si tratta di appartamenti con annessi cantine realizzate all'interno di un complesso edilizio di recente ristrutturazione, denominato nella presente perizia come palazzina A (Lotto 1), che si affaccia a sud su via Roma, la strada che collega l'entroterra della Vallesina alla città ed a nord su via Diaschi e sulle propaggini del Parco del Ventaglio. Parallelamente a via Diaschi è stata realizzata una pista ciclo-pedonale che collega l'area alle altre zone della città. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici, sia lungo via Diaschi, che in un'area adiacente a via della Fornace. Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti e ad un parco di fronte alla limitrofa palazzina H (Lotto 2). Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Gli immobili risultano attualmente liberi.		
Valore del singolo bene	€ 106.000		

Bene N° 3 - Appartamento con cantina			
Ubicazione:	Jesi (AN) – via Roma 77		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Edificio residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 63, Sub. 216 Categoria "in corso di costruzione"	Superficie	95 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buone condizioni per quanto concerne le parti ultimate. Tuttavia allo stato attuale sono da terminare i seguenti lavori: manca il portoncino di accesso all'unità, la pavimentazione del balcone e i sanitari nel bagno, ad eccezione del piatto doccia che è installato. L'impianto elettrico e quello termico sono da ultimare (ad esempio mancano le placchette dell'impianto elettrico e la caldaia, con i relativi lavori necessari per rendere autonomo l'impianto di riscaldamento).		

Descrizione:	Si tratta di appartamenti con annessi cantine realizzate all'interno di un complesso edilizio di recente ristrutturazione, denominato nella presente perizia come palazzina A (Lotto 1), che si affaccia a sud su via Roma, la strada che collega l'entroterra della Vallesina alla città ed a nord su via Diaschi e sulle propaggini del Parco del Ventaglio. Parallelamente a via Diaschi è stata realizzata una pista ciclo-pedonale che collega l'area alle altre zone della città. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici, sia lungo via Diaschi, che in un'area adiacente a via della Fornace. Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti e ad un parco di fronte alla limitrofa palazzina H (Lotto 2). Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Stato di occupazione:	Gli immobili risultano attualmente liberi.
Valore del singolo bene	€ 129.000

Bene N° 4 - Appartamento con cantina

Ubicazione:	Jesi (AN) - Via Roma 77		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Edificio Residenziale Identificato al catasto Fabbriacati - Fg. 64, Part. 63, Sub 217 Categoria "in corso di costruzione"	Superficie	131 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buone condizioni per quanto concerne le parti ultimate. Tuttavia allo stato attuale sono da terminare i seguenti lavori: manca il portoncino di accesso all'unità ed i sanitari nei bagni, ad eccezione dei piatti doccia che sono installati, e la scala prefabbricata interna che collega i due piani. I pavimenti, i battiscopa ed i rivestimenti sono presenti su tutto il piano primo mentre al piano superiore solo nel bagno e nella lavanderia. Al piano superiore mancano inoltre le porte interne, e sono da realizzare alcuni gradini di accesso della scala; c'è da completare la porta finestra di accesso al terrazzino, in quanto mancano la battuta superiore dell'infisso, i vetri e i coprifilo, nonché il massetto e la pavimentazione del terrazzino stesso. L'impianto elettrico e quello termico sono da ultimare su entrambi i piani (ad esempio mancano le placchette dell'impianto elettrico e la caldaia, con i relativi lavori necessari per rendere autonomo l'impianto di riscaldamento). Si precisa inoltre che sul soffitto della zona giorno sono rimaste delle macchie di umidità derivanti da un'infiltrazione di acqua piovana che si è avuta a causa dell'occlusione dello scarico del terrazzo situato sul piano superiore. Attualmente lo scarico è stato ripulito e il terrazzo momentaneamente coperto per evitare l'accumulo di sporcizia con i conseguenti ristagni di acqua piovana.		

Descrizione:	Si tratta di appartamenti con annessi cantine realizzate all'interno di un complesso edilizio di recente ristrutturazione, denominato nella presente perizia come palazzina A (Lotto 1), che si affaccia a sud su via Roma, la strada che collega l'entroterra della Vallesina alla città ed a nord su via Diaschi e sulle propaggini del Parco del Ventaglio. Parallelamente a via Diaschi è stata realizzata una pista ciclo-pedonale che collega l'area alle altre zone della città. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici, sia lungo via Diaschi, che in un'area adiacente a via della Fornace. Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti e ad un parco di fronte alla limitrofa palazzina H (Lotto 2). Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Stato di occupazione:	Gli immobili risultano attualmente liberi.
Valore del singolo bene	€ 167.000

Bene N° 5 – Appartamento con cantina

Ubicazione:	Jesi (AN) - Via Roma 77		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Edificio Residenziale Identificato al catasto Fabbriacati - Fg. 64, Part. 63, Sub 218 Categoria "in corso di costruzione"	Superficie	141 mq
Stato conservativo:	<p>L'immobile risulta in buone condizioni per quanto concerne le parti ultimate. Tuttavia allo stato attuale sono da terminare i seguenti lavori: manca il portoncino di accesso all'unità, il pavimento, le porte interne, i coprifilo degli infissi e la scala prefabbricata interna che collega i due piani, una porzione di parete del soggiorno va tinteggiata, mentre nel bagno mancano i sanitari ad eccezione del piatto doccia che invece risulta installato. Al piano superiore mancano le porte interne, il massetto e la pavimentazione del terrazzo; c'è inoltre da completare la porta finestra di accesso al terrazzino, in quanto mancano la battuta superiore dell'infisso, i vetri e i coprifilo, e manca il vetro sulla finestra semicircolare, mentre i pavimenti, i battiscopa ed i rivestimenti sono presenti solo nel bagno e nella lavanderia. Si segnala che sarebbe da rivedere la guaina impermeabilizzante del terrazzino, che, in seguito all'esposizione alle intemperie, non risulta in buono stato di conservazione.</p> <p>L'impianto elettrico e quello termico sono da ultimare su entrambi i piani (ad esempio mancano le placchette dell'impianto elettrico e la caldaia, con i relativi lavori necessari per rendere autonomo l'impianto di riscaldamento). Sul soffitto della zona giorno sono rimaste alcune macchie di umidità derivanti da un'infiltrazione di acqua piovana che si è avuta a causa dell'occlusione dello scarico del terrazzo in copertura. Attualmente lo scarico è stato ripulito e il terrazzo momentaneamente coperto per evitare l'accumulo di sporcizia con i conseguenti ristagni di acqua piovana.</p>		

Descrizione:	Si tratta di appartamenti con annessi cantine realizzate all'interno di un complesso edilizio di recente ristrutturazione, denominato nella presente perizia come palazzina A (Lotto 1), che si affaccia a sud su via Roma, la strada che collega l'entroterra della Vallesina alla città ed a nord su via Diaschi e sulle propaggini del Parco del Ventaglio. Parallelamente a via Diaschi è stata realizzata una pista ciclo-pedonale che collega l'area alle altre zone della città. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici, sia lungo via Diaschi, che in un'area adiacente a via della Fornace. Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti e ad un parco di fronte alla limitrofa palazzina H (Lotto 2). Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Stato di occupazione:	Gli immobili risultano attualmente liberi.
Valore del singolo bene	€ 181.000

Bene N° 6 - Cantina con ingress autonomo			
Ubicazione:	Jesi (AN) - Via Roma 77		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Edificio Residenziale Identificato al catasto Fabbriacati - Fg. 64, Part. 63, Sub 219 Categoria "in corso di costruzione"	Superficie	72 mq
Stato conservativo:	Attualmente il bene è allo stato grezzo, in quanto i lavori sono stati interrotti a seguito del fallimento e pertanto risulta priva degli infissi, della scala di ingresso, degli impianti e di tutte le finiture.		
Descrizione:	Si tratta di una cantina realizzata all'interno di un complesso edilizio di recente ristrutturazione, denominato nella presente perizia come palazzina A (Lotto 1), che si affaccia a sud su via Roma, la strada che collega l'entroterra della Vallesina alla città ed a nord su via Diaschi e sulle propaggini del Parco del Ventaglio. Parallelamente a via Diaschi è stata realizzata una pista ciclo-pedonale che collega l'area alle altre zone della città. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici, sia lungo via Diaschi, che in un'area adiacente a via della Fornace. Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti e ad un parco di fronte alla limitrofa palazzina H (Lotto 2). Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta attualmente libero.		
Valore del singolo bene	€ 10.000		

Bene N° 7 - Posto auto scoperto			
Ubicazione:	Jesi (AN) – tra via Roma e via dei Fornaciai		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Identificato al catasto Fabbriacati - Fg. 64, Part. 613 Categoria “Area Urbana” - Fg. 64 Part. 627 Categoria “Area Urbana”	Superficie	15 mq
Stato conservativo:	Attualmente il bene è allo stato grezzo, in quanto i lavori sono stati interrotti a seguito del fallimento e pertanto risulta priva degli infissi, della scala di ingresso, degli impianti e di tutte le finiture.		
Descrizione:	Si tratta di un posto auto esterno situato tra l’incrocio di via Roma e via dei Fornaciai. Il posto auto è situate vicino alla Palazzina A (Lotto 1) ed è situate a circa seicento metri dal centro della città (ingresso di Corso Matteotti).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Gli immobili risultano attualmente liberi.		
Valore del singolo bene	€ 6.000		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 210.000

Bene N° 8 - Appartamento			
Ubicazione:	Jesi (AN) - Via Diaschi 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Edificio residenziale Identificato al catasto Fabbriacati - Fg. 64, Part. 63, Sub. 155, Categoria A2	Superficie	59 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in buone condizioni per quanto riguarda le finiture presenti. Sono tuttavia ancora da realizzare i seguenti lavori: i pavimenti, i rivestimenti ed i battiscopa, le porte interne e la tinteggiatura, fornitura e posa in opera di due piccoli sopra-luce in vetro tra bagno e disimpegno e tra angolo cottura e disimpegno; nel bagno mancano i sanitari e lo scaldasalviette, mentre è installato il piatto doccia.		
Descrizione:	I beni sono degli appartamenti situati all’interno di un edificio di nuova costruzione in seguito ad una ristrutturazione urbanistica dell’area. La palazzina si trova in via Diaschi, di fronte ad un’area verde che si sviluppa come propaggine del vicino Parco del Ventaglio. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici sia lungo via Diaschi che in un’area adiacente a via della Fornace. Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti. Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Stato di occupazione:	L'immobile risulta attualmente libero.
Valore del singolo bene	€ 67.000

Bene N° 9 - Appartamento

Ubicazione:	Jesi (AN) - Via Diaschi 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Edificio residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 63, Sub. 158, Categoria A2	Superficie	50 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in buone condizioni per quanto riguarda le finiture presenti. Sono tuttavia ancora da realizzare i seguenti lavori: fornitura e posa in opera di due piccoli sopra-luce in vetro tra angolo cottura e disimpegno e tra bagno e disimpegno, un radiatore scaldasalviette nel bagno e una maniglia su una porta.		
Descrizione:	I beni sono degli appartamenti situati all'interno di un edificio di nuova costruzione in seguito ad una ristrutturazione urbanistica dell'area. La palazzina si trova in via Diaschi, di fronte ad un'area verde che si sviluppa come propaggine del vicino Parco del Ventaglio. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici sia lungo via Diaschi che in un'area adiacente a via della Fornace. Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti. Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Gli immobili risultano attualmente liberi.		
Valore del singolo bene	€ 68.000		

Bene N° 10 - Appartamento

Ubicazione:	Jesi (AN) - Via Diaschi 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Edificio residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 63, Sub. 165, Categoria A2	Superficie	49 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in buone condizioni con i lavori ultimati.		

Descrizione:	I beni sono degli appartamenti situati all'interno di un edificio di nuova costruzione in seguito ad una ristrutturazione urbanistica dell'area. La palazzina si trova in via Diaschi, di fronte ad un'area verde che si sviluppa come propaggine del vicino Parco del Ventaglio. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici sia lungo via Diaschi che in un'area adiacente a via della Fornace. Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti. Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Stato di occupazione:	Gli immobili risultano attualmente liberi.
Valore del singolo bene	€ 68.000

Bene N° 11 - Autorimessa

Ubicazione:	Jesi (AN) - Via Diaschi 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Edificio residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 63, Sub. 267, Categoria C6	Superficie	16 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di manutenzione non sono buone: probabilmente a causa della mancanza di una griglia di raccolta e allontanamento dell'acqua dal piazzale della soprastante corte, dal soffitto del garage è presente una cospicua infiltrazione di acqua piovana che ha danneggiato l'intonaco. A terra c'è un pozzetto in cui risulta mancante il coperchio, che pertanto dovrà essere posizionato.		
Descrizione:	Il bene è situato all'interno di un edificio di nuova costruzione in seguito ad una ristrutturazione urbanistica dell'area. La palazzina si trova in via Diaschi, di fronte ad un'area verde che si sviluppa come propaggine del vicino Parco del Ventaglio. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici sia lungo via Diaschi che in un'area adiacente a via della Fornace. Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti. Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Gli immobili risultano attualmente liberi.		
Valore del singolo bene	€ 3.000		

Bene N° 12 - Cantine

Ubicazione:	Jesi (AN) - Via Diaschi 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Edificio residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 63, Sub. 203, Categoria C2 - Fg. 64, Part. 63, Sub. 203, Categoria C2	Superficie	20 mq
Stato conservativo:	I beni si trovano in buone condizioni. Si precisa tuttavia che la suddivisione fra le due cantine, prevista nell'ultimo progetto approvato, non è stata più realizzata. Sarebbe, inoltre, opportuno provvedere allo spostamento di un collettore dell'impianto di riscaldamento che è stato posizionato in prossimità dell'ingresso delle cantine e ne restringe l'accesso.		
Descrizione:	I beni sono situati all'interno di un edificio di nuova costruzione in seguito ad una ristrutturazione urbanistica dell'area. La palazzina si trova in via Diaschi, di fronte ad un'area verde che si sviluppa come propaggine del vicino Parco del Ventaglio. Per quanto riguarda i posti auto vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici sia lungo via Diaschi che in un'area adiacente a via della Fornace. Nella zona, inoltre, sono presenti tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti. Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti) dista circa seicento metri.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Gli immobili risultano attualmente liberi.		
Valore del singolo bene	€ 4.000		