

TRIBUNALE DI ANCONA
Sezione Liquidazioni Giudiziali
Fallimento EDILFAC S.R.L. (R. Fall. n.6/2023)

G.D.: Dott.ssa

Curatori Fallimentari: Dr. Antonio Acquaroli, Dott.ssa Marta Giangrisostomi e Avv. Renato Cola

Perizia di stima dei beni immobili ubicati a Jesi

INCARICO

Lo scrivente Ing. Andrea Rachetta, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al e all'Ordine degli Architetti della provincia di Ancona al con studio ad ha ricevuto l'incarico di redigere perizia di stima degli immobili della Società EDILFAC S.R.L. in liquidazione dai Curatori Fallimentari Dr. Antonio Acquaroli, Dott.ssa Marta Giangrisostomi e Avv. Renato Cola.

Il perito estimatore, al fine di portare a termine l'incarico conferitogli, ha provveduto ad effettuare l'accesso agli atti presso i Comuni di Jesi e di Monte Roberto al fine di reperire tutte le pratiche edilizie utili alla verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di stima e ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la documentazione catastale: visure storiche, planimetrie, elaborati planimetrici ed estratto di mappa al fine di verificarne la conformità catastale.

Nelle date 25/10/2024, 26/11/2024 e 14/01/2025, il CTU ha effettuato i sopralluoghi presso gli immobili oggetto dell'incarico per accertare lo stato dei luoghi, effettuare i rilievi metrici ed opportune riprese fotografiche.

PREMESSA

Gli immobili da valutare sono i seguenti:

- **Bene n.01 Ufficio al piano primo di Palazzo Bettini, Jesi (AN), con ingresso in via XV Settembre n.16** (foglio 68 particella 706 subalterno 68)
- **Bene n.02 Box auto in autorimessa condominiale al piano interrato di Palazzo Bettini, Jesi (AN)** (foglio 68 particella 706 subalterno 47)
- **Bene n.03 Negozio al piano terra di Palazzo Bettini, con ingresso da via XV Settembre n.16** (foglio 68 particella 706 subalterno 12)
- **Bene n.04 Posto auto in autorimessa condominiale al piano interrato di Palazzo Bettini, Jesi (AN)** (foglio 68 particella 706 subalterno 62)
- **Bene n.05 Ristorante al piano interrato di Palazzo Bettini, Jesi (AN), con ingresso in via Mura Orientali n.3** (foglio 68 particella 706 subalterno 64)
- **Bene n.06 Posto auto in autorimessa condominiale al piano interrato di Palazzo Bettini, Jesi (AN)** (foglio 68 particella 706 subalterno 63)
- **Bene n.07 Ufficio ai piani secondo e terzo di un fabbricato a destinazione mista in via Ancona n.13, Jesi (AN)** (foglio 53 particella 1645 subalterno 218)
- **Bene n.08 Box auto in autorimessa condominiale al piano interrato di un fabbricato a destinazione mista con ingresso in via C. Anconetani n.2, Jesi (AN)** (foglio 53 particella 1645 subalterno 114)
- **Bene n.09 Box auto in autorimessa condominiale al piano interrato di un fabbricato a destinazione mista con ingresso in via C. Anconetani n.2, Jesi (AN)** (foglio 53 particella 1645 subalterno 115)
- **Bene n.10 Box auto in autorimessa condominiale al piano interrato di un fabbricato a destinazione mista con ingresso in via C. Anconetani n.2, Jesi (AN)** (foglio 53 particella 1645 subalterno 116)
- **Bene n.11 Box auto in autorimessa condominiale al piano interrato di un fabbricato a destinazione mista in via Ancona n.13, Jesi (AN)** (foglio 53 particella 1645 subalterno 36)
- **Bene n.12 Box auto in autorimessa condominiale al piano interrato di un fabbricato a destinazione mista in via Ancona n.13, Jesi (AN)** (foglio 53 particella 1645 subalterno 38)
- **Bene n.13 Box auto in autorimessa condominiale al piano interrato di un fabbricato a destinazione mista in via Ancona n.13, Jesi (AN)** (foglio 53 particella 1645 subalterno 39)
- **Bene n.14 Box auto in autorimessa condominiale al piano interrato di un fabbricato a destinazione mista in via Ancona n.13, Jesi (AN)** (foglio 53 particella 1645 subalterno 40)
- **Bene n.15 Box auto in autorimessa condominiale al piano interrato di un fabbricato a destinazione mista in via Ancona n.13, Jesi (AN)** (foglio 53 particella 1645 subalterno 41)
- **Bene n.16 Box auto in autorimessa condominiale al piano interrato di un fabbricato a destinazione mista in via Ancona n.13, Jesi (AN)** (foglio 53 particella 1645 subalterno 42)
- **Bene n.17 Box auto in autorimessa condominiale al piano interrato di un fabbricato a destinazione mista in via Ancona n.13, Jesi (AN)** (foglio 53 particella 1645 subalterno 43)

- **Bene n.78 Box auto in autorimessa condominiale al piano interrato di un fabbricato a destinazione mista in via Ancona n.13, Jesi (AN) (foglio 53 particella 1645 subalterno 141)**
- **Bene n.79 Box auto in autorimessa condominiale al piano interrato di un fabbricato a destinazione mista in via Ancona n.13, Jesi (AN) (foglio 53 particella 1645 subalterno 142)**
- **Bene n.80 Box auto in autorimessa condominiale al piano interrato di un fabbricato a destinazione mista in via Ancona n.13, Jesi (AN) (foglio 53 particella 1645 subalterno 143)**
- **Bene n.81 Box auto in autorimessa condominiale al piano interrato di un fabbricato a destinazione mista in via Ancona n.13, Jesi (AN) (foglio 53 particella 1645 subalterno 144)**

LOTTE DA VALUTARE

Gli immobili da valutare (2 uffici, 2 locali commerciali, 2 posti auto, 5 box auto) formano 5 lotti:

LOTTO DI VENDITA 1

- **Bene n.01 Ufficio al piano primo di Palazzo Bettini, Jesi (AN), con ingresso in via XV Settembre n.16** (foglio 68 particella 706 subalterno 68)
- **Bene n.02 Box auto in autorimessa condominiale al piano interrato di Palazzo Bettini, Jesi (AN)** (foglio 68 particella 706 subalterno 47)

LOTTO DI VENDITA 2

- **Bene n.03 Negozio al piano terra di Palazzo Bettini, con ingresso da via XV Settembre n.16** (foglio 68 particella 706 subalterno 12)
- **Bene n.04 Posto auto in autorimessa condominiale al piano interrato di Palazzo Bettini, Jesi (AN)** (foglio 68 particella 706 subalterno 62)

LOTTO DI VENDITA 3

- **Bene n.05 Ristorante al piano interrato di Palazzo Bettini, Jesi (AN), con ingresso in via Mura Orientali n.3** (foglio 68 particella 706 subalterno 64)
- **Bene n.06 Posto auto in autorimessa condominiale al piano interrato di Palazzo Bettini, Jesi (AN)** (foglio 68 particella 706 subalterno 63)

LOTTO DI VENDITA 4

- **Bene n.07 Ufficio ai piani secondo e terzo di un fabbricato a destinazione mista in via Ancona n.13, Jesi (AN)** (foglio 53 particella 1645 subalterno 218)
- **Bene n.08 Box auto in autorimessa condominiale al piano interrato di un fabbricato a destinazione mista con ingresso in via C. Anconetani n.2, Jesi (AN)** (foglio 53 particella 1645 subalterno 114)
- **Bene n.09 Box auto in autorimessa condominiale al piano interrato di un fabbricato a destinazione mista con ingresso in via C. Anconetani n.2, Jesi (AN)** (foglio 53 particella 1645 subalterno 115)
- **Bene n.10 Box auto in autorimessa condominiale al piano interrato di un fabbricato a destinazione mista con ingresso in via C. Anconetani n.2, Jesi (AN)** (foglio 53 particella 1645 subalterno 116)

LOTTO DI VENDITA 5 (Sub-lotti da n.5.1 a n.5.70)

- **Beni da n.11 a n.81 Box auto in autorimessa condominiale al piano interrato di un fabbricato a destinazione mista in via Ancona n.13, Jesi (AN)** (foglio 53 particella 1645 subalterni 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 68, 69, 71, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 87, 88, 89, 90, 91, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 106, 107, 108, 112, 117, 118, 119, 124, 125, 126, 128, 136, 139, 140, 141, 142, 143, 144)

CRITERIO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Per la valutazione degli immobili si utilizza il criterio sintetico comparativo, procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene immobile mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

La superficie lorda delle unità immobiliari viene rilevata al lordo dei muri perimetrali ed includendo tutti i muri divisorii interni e la metà dello spessore dei muri che separano gli immobili in oggetto dagli altri confinanti.

La superficie così ottenuta viene moltiplicata per alcuni coefficienti di differenziazione che dipendono dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame, determinando la superficie ragguagliata o commerciale.

Il valore medio unitario di mercato discende da una rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili) e la sua applicazione prevede degli adeguamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima: il metodo è applicabile a tutte le tipologie di immobili per i quali è disponibile un sufficiente numero di transazioni recenti ed attendibili.

Nei casi in cui non è possibile reperire atti di compravendita più o meno attuali di immobili ubicati in zone prossime e con caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima si fa riferimento ai valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare.

I coefficienti di differenziazione utilizzati sono i seguenti:

C1 - COEFFICIENTI DI DESTINAZIONE	
Residenza	1,00
Ufficio	1,00
Negozio/Locale commerciale	1,00
Cantine e solai inabitabili	0,20
Soffitte	0,33
Box auto - Posto auto coperto	0,55 ÷ 0,75

C2 – COEFFICIENTI DI ETÀ E QUALITÀ DELL'EDIFICIO ESCLUSO NEGOZI		STATO OTTIMO	STATO BUONO	STATO MEDIOCRE	STATO PESSIMO
edificio nuovo	lusso	1,10	-	-	-
	signorile	1,05	-	-	-
	medio	1,00	-	-	-
	popolare	0,90	-	-	-
	ultrapopolare	-	-	-	-
edificio recentissimo	lusso	0,95	0,90	0,85	-
	signorile	0,90	0,85	0,80	-
	medio	0,85	0,80	0,75	-
	popolare	0,80	0,75	0,70	-
	ultrapopolare	-	-	-	-
10 - 20 anni	lusso	0,90	0,85	0,80	-
	signorile	0,85	0,80	0,75	-
	medio	0,80	0,75	0,70	-
	popolare	0,75	0,70	0,65	-
	ultrapopolare	-	-	-	-
21 - 40 anni	lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
	signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
	medio	0,75	0,70	0,65	0,55
	popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
	ultrapopolare	-	-	-	-
41 - 60 anni	lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
	signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
	medio	0,70	0,65	0,60	0,50
	popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
	ultrapopolare	-	-	-	-
oltre 60 anni	lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
	signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
	medio	0,65	0,60	0,55	0,45
	popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
	ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

C2 – COEFFICIENTI DI ETÀ E QUALITÀ DELL'EDIFICIO NEGOZI		STATO OTTIMO	STATO BUONO	STATO MEDIOCRE	STATO PESSIMO
1 – 9 anni	signorile	1,00	0,95	0,90	-
	non signorile	0,95	0,90	0,85	-
10 - 40 anni	signorile	0,90	0,85	0,80	-
	non signorile	0,85	0,80	0,75	-
41 - 60 anni	signorile	0,85	0,80	0,75	0,50
	non signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
oltre 60 anni	signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
	non signorile	0,75	0,70	0,65	0,50

LOTTO DI VENDITA 1

Bene n.01 Ufficio al piano primo di Palazzo Bettini, Jesi (AN), con ingresso in via XV Settembre n.16 (foglio 68 particella 706 subalterno 68)

Bene n.02 Box auto in autorimessa condominiale al piano interrato di Palazzo Bettini, Jesi (AN) (foglio 68 particella 706 subalterno 47)

1.1 Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune di Jesi (AN), in via XV Settembre ai piani terra e primo per l'ufficio ed in via Mura Orientali per il posto auto.

Accessi

Le unità immobiliari fanno parte del complesso denominato Palazzo Bettini (ex Palazzo Camerata), situato nel centro storico della città di Jesi. L'edificio a corte è accessibile su tre lati attraverso passaggi coperti, due dei quali ad arco: da via XV Settembre, da via Mura Orientali e da Piazza Giovanni Battista Pergolesi.

L'unità immobiliare destinata ad ufficio (sub.68) ha l'ingresso al piano terra, affacciato sulla corte comune interna ([foto nn. 1-2](#)), e si sviluppa principalmente al piano primo, in corrispondenza dell'angolo sud-est del complesso.

Il box auto (sub.62) si trova al piano interrato, al di sotto della Corte Bettini, in cui è stata ricavata un'autorimessa condominiale, a cui si arriva da un passo carrabile con sbarra situato lungo via Mura Orientali ([foto nn.24-25-26](#)), sul lato opposto della carreggiata rispetto alle mura di confine della Corte.

Confini

L'ufficio (sub.68) confina a nord con un'abitazione di proprietà terza (sub.67), a sud e ad est con l'esterno, ad ovest con una abitazione di proprietà terza (sub.66) e con l'esterno.

Il box auto (sub.47) confina a nord con un box auto di proprietà terza (sub.46), a sud con un posto auto (sub.56), ad est con la corsia di manovra comune (sub.1 - bene comune non censibile a tutti i subalterni - corti, passaggio coperto, aree manovra, cabina elettrica, camminamento, locale contatori) un bene comune non censibile (sub.1) adibito ad area di manovra, ad ovest con un'altra proprietà.

Dati Catastali

Comune: Jesi (AN)	Foglio: 68	Mappale: 706	Subalterno: 68
Categoria: A/10	Rendita: € 2.534,51		
Comune: Jesi (AN)	Foglio: 68	Mappale: 706	Subalterno: 47
Categoria: C/6	Rendita: € 53,45		

1.2 Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad ufficio, ubicata nel complesso risalente al XVII-XVIII secolo denominato Palazzo Bettini (ex Palazzo Camerata), situato nel centro storico della città di Jesi e di un posto auto nell'autorimessa condominiale situata al piano interrato al di sotto della Corte Bettini. Il complesso è costituito da più corpi di fabbrica organizzati attorno ad un'ampia corte centrale di forma rettangolare ed esternamente ha tre lati liberi affacciati su via XV Settembre, Piazza Giovanni Battista Pergolesi e via Mura Orientali.

L'ufficio oggetto di stima ha l'ingresso al piano terra, affacciato sulla corte comune interna, e si sviluppa principalmente al piano primo, in corrispondenza dell'angolo sud-est del complesso. È situato al piano primo, in corrispondenza dell'angolo sud-est del complesso.

Il box auto si trova al piano interrato, sul lato est, ed è il settimo box auto partendo dal fondo, alla fine della corsia di manovra (foto nn.27-28-29). Si precisa che il box auto è stato realizzato ai sensi dell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n.122 e sue successive modificazioni ed integrazioni e, conseguentemente, è legato da vincolo pertinenziale all'ufficio di cui sopra.

Composizione interna

L'ufficio ha un piccolo atrio a pianta quadrata al piano terra, da cui si accede alla scala interna che conduce al piano primo (foto nn.3-4). Il piano superiore, destinato agli ambienti lavorativi, è suddiviso in cinque uffici disposti in successione, di cui quattro a sinistra e uno a destra del vano scala (foto da n.5 a n.16). Sono presenti inoltre due bagni con antibagno, che hanno l'ingresso sul primo e sull'ultimo dei quattro uffici posti a sinistra della scala (foto n.23), un ripostiglio a cui si accede dall'ufficio a destra della scala e una piccola soffitta che corrisponde ad un abbaino in copertura, a cui si arriva dall'antibagno dietro al corpo scala, tramite una scala in ferro ribaltabile ed alcuni gradini in muratura (foto da n.17 a n.22).

Caratteristiche strutturali e finiture

Il complesso ha struttura in muratura portante, solai in legno e copertura a doppia falda con manto in coppi. Esternamente tutte le facciate sono intonacate e tinteggiate color ocra, ad eccezione della facciata adiacente a via Mura Orientali, che è in mattoni a faccia vista. Gli infissi del piano primo sono dotati di scuri esterni in legno, il portone d'ingresso ad arco è costituito da quattro ante in legno bugnate ed è contornato da una cornice decorativa con bugne in laterizio a faccia vista piuttosto sporgente rispetto alla facciata.

Internamente l'ufficio presenta finiture di pregio costituite da soffitti con struttura in camorcanna affrescati, pavimenti in cotto, porte in legno dipinte a mano, pareti intonacate e tinteggiate bianche con pitture decorative attorno alle porte, sugli sguinci delle finestre, sulle porzioni di murature ubicate sotto alle finestre e sull'intero corpo scala che riprendono ed imitano le venature dei marmi. I servizi

igienici hanno finiture standard senza alcuna valenza storica costituite da mosaici e piastrelle di ceramica, frutto di un intervento di manutenzione straordinaria piuttosto recente.

Il box auto ha pavimento industriale in cemento, pareti in blocchi di calcestruzzo lasciate al grezzo e basculante manuale di ingresso metallica tinteggiata verde chiaro.

Dotazioni impiantistiche

Gli impianti termico, idrico ed elettrico dell'ufficio risultano funzionanti. La climatizzazione invernale è affidata a radiatori a parete alimentati da una caldaia standard installata nell'antibagno che si trova dietro al corpo scala. L'unità immobiliare non è dotata di un servizio di climatizzazione estiva.

Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

Palazzo Bettini si sviluppa lungo via Mura Orientali che è il limite sud del centro storico di Jesi, in una zona caratterizzata dalla presenza dell'ampio spazio a verde denominato Parco del Vallato, posto ad una quota inferiore rispetto alla strada e raggiungibile tramite un passaggio pubblico da via Mura Orientali. Il complesso, orientato lungo l'asse est-ovest, è costituito da più corpi di fabbrica di due o tre piani fuori terra, organizzati attorno ad un'ampia corte centrale di forma rettangolare. Al piano interrato, al di sotto della Corte Bettini, è stata ricavata un'autorimessa interrata costituita da box e posti auto scoperti a servizio delle unità immobiliari del complesso. La struttura portante del palazzo storico è in muratura di mattoni pieni con solai di piano e copertura a falde in legno, la struttura portante dell'autorimessa è in cemento armato con tamponature in blocchi di cemento.

Superfici, Altezze e Volumi

L'ufficio (sub.68) ha una superficie lorda di 258 mq, una superficie utile (al netto delle murature portanti ed al lordo dei soli divisori non strutturali) pari a circa 200 mq e un'altezza utile compresa tra 3,70 e 4,70 mt per gli ambienti di lavoro, ridotta a circa 2,50 mt negli ambienti di servizio e nell'atrio di ingresso. La soffitta ha una superficie lorda di 21 mq ed un'altezza variabile, la minima è pari a 95 cm e la massima, al colmo, è pari a 2,75 mt.

Il box auto (sub.47) ha una superficie lorda di 17 mq e un'altezza utile di 2,45 m.

Stato di Manutenzione e Conservazione

L'ufficio si trova complessivamente in ottimo stato di manutenzione, solo all'esterno le facciate evidenziano lievi fenomeni di degrado quali l'esfoliazione della pittura all'attacco a terra del fabbricato, dovuta all'umidità di risalita, e il dilavamento di alcune porzioni di facciata più esposte agli agenti atmosferici. Il box auto nell'autorimessa comune è in buono stato.

Ubicazione economica

L'ufficio ed il box auto si trovano in una zona centrale, ben servita e dotata di un'elevata qualità ambientale. Il contesto di pregio all'interno di un palazzo storico, caratterizzato da un elevato valore urbanistico, architettonico, paesaggistico e culturale, fa sì che l'unità immobiliare al piano primo sia particolarmente appetibile per l'insediamento di attività direzionali (sedi di enti e società pubblici e privati) o uffici di rappresentanza.

1.3 Dotazioni condominiali

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni ([allegato 3](#)) i beni comuni non censibili a tutti i subalterni della particella 706 tra cui l'ufficio ed il box auto distinti ai sub.68 e 47 sono il sub.1 (corti, passaggio coperto, aree manovra, cabina elettrica, camminamento, locale contatori) e il sub.2 (portici e passaggio coperto).

1.4 Titoli abilitativi / Situazione urbanistica

Gli immobili fanno parte di un complesso risalente al XVII-XVIII secolo che negli anni '90 è stato oggetto di importanti lavori di Restauro Conservativo e Recupero autorizzati con ([allegato 5](#)):

- Autorizzazione Edilizia n.92005/46 del 22/02/1992 – Restauro Conservativo del Palazzo Bettini
- Concessione Edilizia n.96060/01 del 29/07/1996 – Recupero Palazzo Bettini

Il recupero di Palazzo Bettini è stato accompagnato dalla costruzione, al di sotto della Corte Bettini, di un'autorimessa interrata a servizio delle unità immobiliari del complesso, autorizzata dai seguenti titoli urbanistici ed edilizi ([allegato 6](#)):

- Concessione Edilizia n.96090/00 del 22/11/1996 – Costruzione autorimesse interrate ai sensi della Legge 122/89
- Concessione Edilizia n.98020/05 del 09/02/1998 – Variante alla C.E. 96090/00 del 22/11/1996 per la costruzione di garage interrati
- Concessione Edilizia n.98083/09 del 10/12/1998 – Variante alla C.E. 98020/05 per sistemazione aree esterne e modifiche al garage
- DIA n.0002903 del 12/05/2000 (tutti i garage)
- DIA n.01067/03 prot. n.37552 del 08/11/2001

Successivamente l'unità immobiliare destinata ad ufficio distinta al sub.68, negli atti denominata U23, è stata oggetto di modifiche interne, autorizzate con le seguenti pratiche edilizie ([allegato 7](#)):

- DIA n.03025/16 prot. n.4924 del 13/02/2003 – Modifiche interne di lieve entità nella U23

L'ufficio (sub.68) e il box auto (sub.47) non sono dotati di Agibilità.

Si precisa che per le unità immobiliari distinte ai subb.62-63-12-68 è stata presentata la Richiesta di Agibilità prot. n.18430 del 23/05/2011 ma l'iter non ha avuto esito positivo in quanto non sono mai stati consegnati i certificati di conformità degli impianti.

1.5 Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'ufficio **non è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune: DIA n.03025/16 prot. n.4924 del 13/02/2003. Nello specifico si è riscontrato che negli elaborati grafici, allegati alle pratiche edilizie, non vengono riportati i locali ubicati nel sottotetto al di sopra del corpo scala, costituiti da un abbaino dell'altezza di 2,20 metri con finestra delle dimensioni di 90x140 cm e da un locale dell'altezza variabile da 0,95 a 2,75 metri, ai quali si accede dall'antibagno posto dietro alla scala, tramite una scala in ferro ribaltabile ed alcuni gradini in muratura (una sorta di botola con apertura verticale).

La planimetria catastale dell'ufficio (sub.68) ([allegato 2](#)) **non corrisponde** allo stato dei luoghi in quanto neanche lì sono stati riportati i predetti locali ubicati nel sottotetto.

Considerando che i locali sottotetto sono sempre esistiti, anche prima del 1942, essendo stati ricavati nella struttura portante di Palazzo Bettini, gli stessi possono essere censiti tramite la presentazione di una pratica edilizia di SCIA, subordinata al nulla osta della Soprintendenza trattandosi di fabbricato soggetto a vincolo monumentale ed il conseguente aggiornamento della planimetria e della rendita catastale. La scala metallica a pioli ribaltabile deve essere rimossa.

Lo stato dei luoghi del box auto **corrisponde** all'elaborato grafico allegato all'ultima pratica edilizia (DIA n.0002903 del 12/05/2000) e alla planimetria catastale ([allegato 2](#)).

1.6 Certificazione Energetica

Non è stato reperito un Attestato di Prestazione Energetica dell'ufficio (APE) in corso di validità.

La certificazione energetica allegata alla presente perizia è stata redatta dal sottoscritto ([allegato 10](#)).

1.7 Descrizione dello stato di possesso

L'ufficio (sub.68) è locato al [REDACTED] con contratto stipulato in data 15/03/2013 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Jesi il 20/03/2013, in scadenza il 31/03/2025.

Il box auto (sub.47) è libero.

1.8 Titolarità

L'ufficio ed il box auto siti a Jesi (AN) in via XV Settembre e distinti al foglio 68 particella 706 subalterni 68 e 62 sono di proprietà della società EDILFAC SRL con sede a [REDACTED]

1.9 Stima dell'immobile

Per la valutazione dell'ufficio e del box auto, ubicati in un palazzo d'epoca del centro storico di Jesi si utilizza il criterio sintetico-comparativo, con riferimento ai valori per gli uffici riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare ([allegato 8](#)).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per uffici in ottimo stato conservativo ubicati in zona centrale del Comune di Jesi:

Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 1.500 - €/mq 1.850 - €/mq 2.200

Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori per uffici ubicati nel centro storico di addizione rinascimentale del Comune di Jesi:

Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 913 - €/mq 1.189 - €/mq 1.465

Effettuata un'indagine di mercato presso le Agenzie Immobiliari della zona e considerato che l'ufficio si trova in contesto storico all'interno di un palazzo d'epoca, ha finiture di pregio in ottimo stato conservativo ed assolve egregiamente anche a funzioni di rappresentanza, si prende a riferimento come valore unitario di stima dell'immobile la media dei valori massimi indicati dalle Banche Date dei Valori Immobiliari: $(€ 2.200 + € 1.465) / 2 = € 1.832,50$.

Il valore di mercato così ottenuto viene moltiplicato per alcuni coefficienti correttivi in aumento che tengono conto dei seguenti fattori:

- l'unità immobiliare si trova in un contesto ambientalmente ottimale (coefficiente 1,08) data la presenza delle aree verdi a giardino di pertinenza del condominio e la vicinanza al parco urbano del Vallato;
- l'unità immobiliare, sebbene si trovi in una zona con elevata difficoltà di parcheggio su suolo pubblico, è facilmente raggiungibile dall'area di sosta pubblica "Parcheggio Zannoni" che si trova a valle del Parco del Vallato in cui è presente un ascensore pubblico per la risalita fino alla quota di via Mura Orientali (coefficiente 1,05).

quindi $€/\text{mq } 1.832,50 \times 1,08 \times 1,05 = €/\text{mq } 2.078,05$

Si assume il Valore Unitario di Stima pari a €/mq 2.100.

La superficie ragguagliata delle unità immobiliari ([allegato 9](#)) viene calcolata come di seguito, moltiplicando le superfici lorde per opportuni coefficienti dipendenti dalla destinazione d'uso, dall'età, dalla qualità e dallo stato di conservazione. All'ufficio viene attribuito un coefficiente di destinazione pari a 1,00, al box auto esclusivo, ubicato in una zona centrale sprovvista di parcheggi su suolo pubblico, viene attribuito un coefficiente di destinazione pari a 0,75; la superficie della soffitta non viene considerata nella stima in quanto non essendo regolare dal punto di vista urbanistico manterrà la sola funzione tecnica di ispezione del sottotetto.

Si ritiene congruo considerare lo stato di conservazione dell'immobile ottimo e in funzione dell'età e della qualità, applicare un coefficiente di differenziazione 0,90. Inoltre si applica il coefficiente di

svalutazione del valore di mercato per immobili locati pari a 0,95 in quanto, se pure il canone è remunerativo, la caratteristica della non disponibilità dell'immobile restringe la cerchia della domanda dell'immobile stesso.

Nel calcolo della superficie dell'immobile non sono stati tenuti in considerazione i locali ubicati nel sottotetto.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di età qualità e stato	Altri coefficienti	Superficie raggugliata
Ufficio	258 mq	1,00	0,90	0,95	220,60 mq
Box auto	17 mq	0,75	-	-	12,75 mq
Totale superficie raggugliata					233,35 mq

Moltiplicando il valore unitario per la superficie raggugliata si ottiene un valore di stima pari a:
 $233,35 \text{ mq} \times 2.100 \text{ €/mq} = 490.035 \text{ €}$

Costi per deposito Segnalazione Certificata Agibilità:

- oneri professionali per predisposizione SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) **€ 3.000**

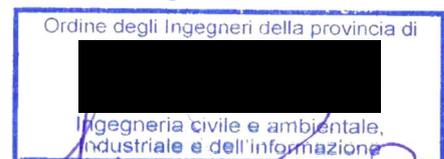
Totale oneri professionali compresi C.N.P.A.I.A. e I.V.A.: **€ 3.806,40**

- costo stimato per l'emissione delle dichiarazioni di rispondenza degli impianti da parte di un professionista abilitato (con esclusione di eventuali interventi che si dovessero rendere necessari a seguito delle verifiche propedeutiche alla dichiarazione di rispondenza) **€ 1.500**

Totale Costi Stimati: € 5.306,40

Valore di Stima Lotto 1: € 485.000 (Euro quattrocentottantacinquemila/00)

Ing. Andrea Rachetta



Andrea Rachetta

LOTTO DI VENDITA 2

Bene n.03 **Negozio al piano terra di Palazzo Bettini, con ingresso da via XV Settembre n.16** (foglio 68 particella 706 subalterno 12)

Bene n.04 **Posto auto in autorimessa condominiale al piano interrato di Palazzo Bettini, Jesi (AN)** (foglio 68 particella 706 subalterno 62)

2.1. Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune di Jesi (AN), in via XV Settembre al piano terra per il locale commerciale ed in via Mura Orientali per il posto auto.

Accessi

Le unità immobiliari fanno parte del complesso denominato Palazzo Bettini (ex Palazzo Camerata), situato nel centro storico della città di Jesi. L'edificio a corte è accessibile su tre lati attraverso passaggi coperti, due dei quali ad arco: da via XV Settembre, da via Mura Orientali e da Piazza Giovanni Battista Pergolesi.

L'unità immobiliare destinata a negozio (sub.12) si trova al piano terra, nel corpo di fabbrica adiacente a via XV Settembre ed ha l'ingresso sulla corte comune interna del complesso ([foto nn.1-2](#)). Il posto auto (sub.62) si trova al piano interrato, al di sotto della Corte Bettini, in cui è stata ricavata un'autorimessa condominiale, a cui si arriva da un passo carrabile con sbarra situato lungo via Mura Orientali, sul lato opposto della carreggiata rispetto alle mura di confine della Corte ([foto da n.12 a n.15](#)).

Confini

Il negozio (sub.12) confina a nord con una abitazione di proprietà terza (sub.74), a sud con un corpo scala comune (sub.3), a est con la corte comune ed a ovest con via XV Settembre.

Il posto auto (sub.62) confina a sud con il muro contro terra di confine dell'autorimessa interrata, ad ovest con un posto auto scoperto di proprietà terza (sub.63), a nord con la corsia di manovra comune (sub.1 - bene comune non censibile a tutti i subalterni - corti, passaggio coperto, aree manovra, cabina elettrica, camminamento, locale contatori) e ad ovest con il locale contatori comune (sub.1) ed un posto auto scoperto di proprietà terza (sub.61).

Dati Catastali

Comune: Jesi (AN)	Foglio: 68	Mappale: 706	Subalterno: 12
Categoria: C/1	Rendita: € 1.892,92		
Comune: Jesi (AN)	Foglio: 68	Mappale: 706	Subalterno: 62
Categoria: C/6	Rendita: € 42,76		

2.2. Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a negozio, ubicata nel complesso risalente al XVII-XVIII secolo denominato Palazzo Bettini (ex Palazzo Camerata), situato nel centro storico della città di Jesi e di un garage nell'autorimessa condominiale situata al piano interrato al di sotto della Corte Bettini. Il complesso è costituito da più corpi di fabbrica organizzati attorno ad un'ampia corte centrale di forma rettangolare ed esternamente ha tre lati liberi affacciati su via XV Settembre, Piazza Giovanni Battista Pergolesi e via Mura Orientali.

Il negozio oggetto di stima si trova al piano terra, nel corpo di fabbrica adiacente a via XV Settembre ed ha l'ingresso sulla corte comune interna del complesso.

Il posto auto si trova al piano interrato, in testa al percorso carrabile comune e a destra della rampa di accesso e delle scale di collegamento delle autorimesse con l'esterno. Si precisa che il posto auto è stato realizzato ai sensi dell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n.122 e sue successive modificazioni ed integrazioni e, conseguentemente, è legato da vincolo pertinenziale al negozio di cui sopra.

Composizione interna

Il negozio ha pianta rettangolare costituita da due spazi commerciali collegati da un disimpegno centrale da cui si accede al servizio igienico corredato del relativo antibagno ([foto da n.3 a n.11](#)). I due ambienti principali hanno aperture finestrate su entrambi i lati liberi, verso la corte interna e verso via XV Settembre, il bagno è cieco.

Caratteristiche strutturali e finiture

Il complesso ha struttura in muratura portante, solai in legno e copertura a doppia falda con manto in coppi. Esternamente tutte le facciate sono intonacate e tinteggiate color ocra, ad eccezione della facciata adiacente a via Mura Orientali, che è in mattoni a faccia vista. Gli infissi del piano terra affacciati su via XV Settembre sono in legno, privi di sistemi oscuranti e con grate in ferro, gli infissi affacciati sulla corte interna sono in metallo, privi di grate e di sistemi oscuranti.

Internamente il negozio ha finiture standard costituite da pavimento in piastrelle di ceramica ad effetto cotto, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti in legno lasciati a vista, pavimenti e rivestimenti del servizio igienico in piastrelle di ceramica bianche.

Il posto auto ha pavimento industriale in cemento e sul solaio di copertura è presente un'ampia griglia di aerazione.

Dotazioni impiantistiche

Il negozio è attualmente in disuso pertanto le utenze risultano disattivate. Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico mentre l'impianto di riscaldamento, costituito da radiatori e ventilconvettori a parete

alimentati dalla caldaia installata nell'antibagno, risulta in parte dismesso in quanto molti dei corpi scaldanti sono stati scollegati (foto nn.6-7). L'unità immobiliare non è dotata del servizio di climatizzazione estiva.

Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

Palazzo Bettini si sviluppa lungo via Mura Orientali che è il limite sud del centro storico di Jesi, in una zona caratterizzata dalla presenza dell'ampio spazio a verde denominato Parco del Vallato, posto ad una quota inferiore rispetto alla strada e raggiungibile tramite un passaggio pubblico da via Mura Orientali. Il complesso, orientato lungo l'asse est-ovest, è costituito da più corpi di fabbrica di due o tre piani fuori terra, organizzati attorno ad un'ampia corte centrale di forma rettangolare. Al piano interrato, al di sotto della Corte Bettini, è stata ricavata un'autorimessa interrata costituita da box e posti auto scoperti a servizio delle unità immobiliari del complesso. La struttura portante del palazzo storico è in muratura di mattoni pieni con solai di piano e copertura a falde in legno, la struttura portante dell'autorimessa è in cemento armato con tamponature in blocchi di cemento.

Superfici, Altezze e Volumi

Il negozio (sub.12) ha una superficie lorda di 94 mq e un'altezza utile sotto il tavolato di 2,71 m.

Il posto auto (sub.62) ha una superficie di 12 mq e un'altezza utile di 2,45 m.

Stato di Manutenzione e Conservazione

L'unità immobiliare ad uso negozio si trova in stato di manutenzione mediocre. Alla base delle pareti perimetrali, in corrispondenza del nodo parete-fondazione, sono presenti segni di distacco dell'intonaco, indotti da fenomeni di umidità ascendente dal terreno. Il solaio in legno a vista mostra un ottimo stato di conservazione. Le facciate esterne presentano fenomeni di distacco di porzioni di intonaco ed alterazione cromatica delle superfici, indotti dal processo di invecchiamento del materiale e dall'esposizione agli agenti atmosferici. Gli infissi mostrano un buono stato di conservazione. Il posto auto nell'autorimessa comune è in buono stato.

Ubicazione economica

Il negozio ed il posto auto si trovano in una zona centrale, ben servita e dotata di un'elevata qualità ambientale. Il contesto di pregio all'interno di un palazzo storico, l'assenza di vetrine affacciate sulla via pubblica e l'ingresso piuttosto nascosto che si apre sulla corte interna del Palazzo, fanno sì che l'unità immobiliare al piano terra non sia tra le più appetibili dal punto di vista commerciale.

Da segnalare che negli ultimi anni i locali commerciali del Centro Storico hanno perso di interesse a vantaggio dei centri commerciali che sono numerosi ed ubicati in zone più facili da raggiungere.

2.3. Dotazioni condominiali

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni ([allegato 2](#)) i beni comuni non censibili a tutti i subalterni della particella 706 tra cui il negozio ed il posto auto distinti ai sub.12 e 62 sono il sub.1 (corti, passaggio coperto, aree manovra, cabina elettrica, camminamento, locale contatori) e il sub.2 (portici e passaggio coperto).

2.4. Titoli abilitativi / Situazione urbanistica

Gli immobili fanno parte di un complesso risalente al XVII-XVIII secolo che negli anni '90 è stato oggetto di importanti lavori di Restauro Conservativo e Recupero autorizzati con ([allegato 5](#)):

- Autorizzazione Edilizia n.92005/46 del 22/02/1992 – Restauro Conservativo del Palazzo Bettini
- Concessione Edilizia n.96060/01 del 29/07/1996 – Recupero Palazzo Bettini

Il recupero di Palazzo Bettini è stato accompagnato dalla costruzione, al di sotto della Corte Bettini, di un'autorimessa interrata a servizio delle unità immobiliari del complesso, autorizzata dai seguenti titoli urbanistici ed edilizi ([allegato 6](#)):

- Concessione Edilizia n.96090/00 del 22/11/1996 – Costruzione autorimesse interrate ai sensi della Legge 122/89
- Concessione Edilizia n.98020/05 del 09/02/1998 – Variante alla C.E. 96090/00 del 22/11/1996 per la costruzione di garage interrati
- Concessione Edilizia n.98083/09 del 10/12/1998 – Variante alla C.E. 98020/05 per sistemazione aree esterne e modifiche al garage
- DIA n.0002903 del 12/05/2000 (tutti i garage)
- DIA n.01067/03 prot. n.37552 del 08/11/2001

Successivamente l'unità immobiliare destinata a negozio distinta al sub.12, negli atti denominata U11, è stata oggetto di modifiche interne, autorizzate con le seguenti pratiche edilizie ([allegato 7](#)):

- DIA n. 00088/14 prot.n.39119 del 07/12/2000
- DIA n.01002/57 del 26/01/2001

Il negozio (sub.12) e il posto auto (sub.62) non sono dotati di Agibilità.

Si precisa che per le unità immobiliari distinte ai subb.62-63-12-68 è stata presentata la richiesta di Agibilità prot. n.18430 del 23/05/2011 ma l'iter non ha avuto esito positivo in quanto non sono mai stati consegnati i certificati di conformità degli impianti.

2.5. Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi del negozio è **conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune: DIA n.01002/57 del 26/01/2001 e alla planimetria catastale ([allegato 2](#)).

Lo stato dei luoghi del posto auto **corrisponde** all'elaborato grafico allegato all'ultima pratica edilizia (DIA n.01067/03 prot. n.37552 del 08/11/2001) e alla planimetria catastale ([allegato 2](#)).

2.6. Certificazione energetica

Non è stato reperito un Attestato di Prestazione Energetica dell'ufficio (APE) in corso di validità. La certificazione energetica allegata alla presente perizia è stata redatta dal sottoscritto ([allegato 10](#)).

2.7. Descrizione dello stato di possesso

Gli immobili sono attualmente liberi.

2.8. Titolarità

Il negozio ed il posto auto siti a Jesi (AN) in via XV Settembre e distinti al foglio 68 particella 706 subalterni 12 e 47 sono di proprietà della società EDILFAC SRL con sede a

2.9. Stima dell'immobile

Per la valutazione del negozio e del posto auto ubicati in un palazzo d'epoca del centro storico di Jesi, si utilizza il criterio sintetico-comparativo, con riferimento ai valori per i negozi riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare ([allegato 8](#)). L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per negozi in normale stato conservativo ubicati in zona centrale del Comune di Jesi:

Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 970 - €/mq 1.410 - €/mq 1.850

Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori per negozi ubicati nel centro storico di addizione rinascimentale del Comune di Jesi:

Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 1.096 - €/mq 1.484 - €/mq 1.871

Dal momento che l'immobile ha finiture standard e che si trova in mediocre stato conservativo, si prendono a riferimento i valori medi: $(€ 1.410 + € 1.484) / 2 = € 1.447$.

Il valore di mercato così ottenuto viene moltiplicato per alcuni coefficienti correttivi in aumento che tengono conto dei seguenti fattori:

- l'unità immobiliare si trova in un contesto ambientalmente ottimale (coefficiente 1,08) data la presenza delle aree verdi a giardino di pertinenza del condominio e la vicinanza al parco urbano del Vallato;
- l'unità immobiliare, sebbene si trovi in una zona con elevata difficoltà di parcheggio su suolo pubblico, è facilmente raggiungibile dall'area di sosta pubblica "Parcheggio Zannoni" che si trova a valle del Parco del Vallato in cui è presente un ascensore pubblico per la risalita fino alla quota di via Mura Orientali (coefficiente 1,05).

quindi €/mq $1.447 \times 1,08 \times 1,05 = \text{€ /mq } 1.640,90$

Si assume il Valore Unitario di Stima pari a €/mq 1.650.

La superficie ragguagliata delle unità immobiliari (allegato 9) viene calcolata come di seguito, moltiplicando le superfici lorde per opportuni coefficienti dipendenti dalla destinazione d'uso, dall'età, dalla qualità e dallo stato di conservazione. Al negozio viene attribuito un coefficiente di destinazione pari a 1,00, al posto auto esclusivo, ubicato in una zona centrale sprovvista di parcheggi su suolo pubblico, viene attribuito un coefficiente di destinazione pari a 0,75.

Si ritiene congruo considerare lo stato di conservazione del negozio mediocre e in funzione dell'età e della qualità, applicare un coefficiente di differenziazione 0,80. Inoltre, per via dell'ubicazione commercialmente poco favorevole in quanto di scarso passaggio, si applica un deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90):

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di età qualità e stato	Altri coefficienti	Superficie ragguagliata
Negozio	94 mq	1,00	0,80	0,90	67,68 mq
Posto auto	12 mq	0,75	-	-	9,00 mq
Totale superficie ragguagliata					76,68 mq

Moltiplicando il valore unitario per la superficie ragguagliata del negozio si ottiene un valore di stima pari a: $76,68 \text{ mq} \times 1.650 \text{ €/mq} = 126.552 \text{ €}$

Costi per deposito Segnalazione Certificata Agibilità:

- oneri professionali per predisposizione SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) **€ 2.000**

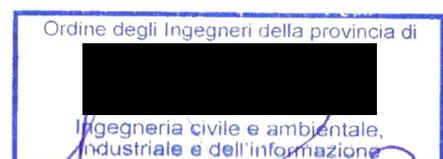
Totale oneri professionali compresi C.N.P.A.I.A. e I.V.A.: **€ 2.537,60**

- costo stimato per l'emissione delle dichiarazioni di rispondenza degli impianti da parte di un professionista abilitato (con esclusione di eventuali interventi che si dovessero rendere necessari a seguito delle verifiche propedeutiche alla dichiarazione di rispondenza) **€ 1.500**

Totale Costi Stimati: € 4.037,60

Valore di Stima Lotto 2: € 125.000 (Euro centoventicinquemila/00)

Ing. Andrea Rachetta



Andrea Rachetta

LOTTO DI VENDITA 3

Bene n.05 Ristorante al piano interrato di Palazzo Bettini, Jesi (AN), con ingresso in via Mura Orientali n.3 (foglio 68 particella 706 subalterno 64)

Bene n.06 Posto auto in autorimessa condominiale al piano interrato di Palazzo Bettini, Jesi (AN) (foglio 68 particella 706 subalterno 63)

3.1 Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune di Jesi (AN), in via Mura Orientali al piano seminterrato per il locale commerciale (civico n.3) e per il posto auto.

Accessi

Le unità immobiliari fanno parte del complesso denominato Palazzo Bettini (ex Palazzo Camerata), situato nel centro storico della città di Jesi. L'edificio a corte è accessibile su tre lati attraverso passaggi coperti, due dei quali ad arco: da via XV Settembre, da via Mura Orientali e da Piazza Giovanni Battista Pergolesi. L'unità immobiliare a destinazione commerciale (sub.64) è situata al piano primo sottostrada, nel corpo di fabbrica adiacente a via Mura Orientali ed ha l'ingresso all'interno di un passaggio che collega via Mura Orientali alla corte interna, che si trova subito dopo l'apertura ad arco a sinistra. L'immobile è dotato di un accesso secondario con funzione di uscita di sicurezza su via Mura Orientali. Il posto auto (sub.63) si trova al piano interrato, al di sotto della Corte Bettini, in cui è stata ricavata un'autorimessa condominiale, a cui si arriva da un passo carrabile con sbarra situato lungo via Mura Orientali, sul lato opposto della carreggiata rispetto alle mura di confine della Corte ([foto da n.17 a n.20](#)).

Confini

Il locale commerciale (sub.64) ha i lati nord, sud ed ovest contro terra, a nord-est confina con il sub.2 (bene comune non censibile a tutti i subalterni - portici e passaggio coperto), ad est con via Mura Orientali.

Il posto auto (sub.63) confina a sud e ad ovest con il muro contro terra di confine dell'autorimessa interrata, ad est con un posto auto scoperto di proprietà terza (sub.62), a nord con la corsia di manovra comune (sub.1 - bene comune non censibile a tutti i subalterni - corti, passaggio coperto, aree manovra, cabina elettrica, camminamento, locale contatori).

Dati Catastali

Comune: Jesi (AN)	Foglio: 68	Mappale: 706	Subalterno: 64
Categoria: C/1	Rendita: € 5.408,34		
Comune: Jesi (AN)	Foglio: 68	Mappale: 706	Subalterno: 63
Categoria: C/6	Rendita: € 46,33		

3.2 Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Trattasi di un locale commerciale adibito a ristorante-pizzeria, ubicato nel complesso risalente al XVII-XVIII secolo denominato Palazzo Bettini (ex Palazzo Camerata), situato nel centro storico della città di Jesi e di un posto auto nell'autorimessa condominiale situata al piano interrato al di sotto della Corte Bettini. Il complesso è costituito da più corpi di fabbrica organizzati attorno ad un'ampia corte centrale di forma rettangolare ed esternamente ha tre lati liberi affacciati su via XV Settembre, Piazza Giovanni Battista Pergolesi e via Mura Orientali.

Il locale commerciale oggetto di stima si trova al piano seminterrato, nel corpo di fabbrica adiacente a via Mura Orientali ed ha l'ingresso all'interno di un passaggio che collega via Mura Orientali alla corte interna, che si trova subito dopo l'apertura ad arco a sinistra.

Il posto auto si trova al piano interrato, in testa al percorso carrabile comune e a destra della rampa di accesso e delle scale di collegamento delle autorimesse con l'esterno. Si precisa che il posto auto è stato realizzato ai sensi dell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n.122 e sue successive modificazioni ed integrazioni e, conseguentemente, è legato da vincolo pertinenziale al locale commerciale di cui sopra.

Composizione interna

Il locale commerciale adibito a ristorante ha una pianta stretta e lunga che verso l'ingresso ospita la sala coperta in cui è stato allestito anche un bancone bar ed un blocco servizi igienici riservato ai clienti del locale (foto da n.1 a n.6). Nella porzione opposta rispetto all'ingresso è presente un'ampia zona destinata alla preparazione dei cibi in cui si trovano la pizzeria e la cucina, oltre ad alcuni locali accessori quali una zona lavaggio, un deposito/dispensa il bagno e lo spogliatoio ad uso esclusivo del personale ed uno spazio tecnico (foto da n.7 a n.13). Tra il bagno del personale e lo spogliatoio è presente un disimpegno che conduce ad un accesso secondario con funzione di uscita di sicurezza. L'unità immobiliare, sul lato che confina con via Mura Orientali, è dotata di alcune aperture finestrate ad altezza soffitto, che sul lato opposto sono a livello della strada; sul lato opposto, verso la Corte Bettini, sono presenti alcune bocche di lupo.

Caratteristiche strutturali e finiture

Il complesso ha struttura in muratura portante, solai in legno e copertura a doppia falda con manto in coppi. Il locale commerciale al piano interrato ha soffitti in volte di muratura ed ha la sola porzione di facciata che confina con via Mura Orientali fuori terra, con finitura in mattoni a faccia vista.

Gli infissi sono ad una sola anta, con telaio in legno e grate in ferro. Il portone di ingresso del ristorante-pizzeria è in alluminio a due ante, l'uscita di sicurezza è costituita da una porta tagliafuoco ad un battente. Le finiture interne dell'unità immobiliare: il pavimento dell'area coperta è in cotto, i

pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici e della zona preparazione sono in piastrelle di ceramica; le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate, in parte lasciate in mattoni a faccia vista.

Il posto auto ha pavimento industriale in cemento e sul solaio di copertura è presente un'ampia griglia di aerazione.

Dotazioni impiantistiche

Il locale commerciale è in disuso da diversi anni e le utenze risultano disattivate. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e di climatizzazione ad aria ma non è possibile attestare se siano funzionanti.

Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

Palazzo Bettini si sviluppa lungo via Mura Orientali che è il limite sud del centro storico di Jesi, in una zona caratterizzata dalla presenza dell'ampio spazio a verde denominato Parco del Vallato, posto ad una quota inferiore rispetto alla strada e raggiungibile tramite un passaggio pubblico da via Mura Orientali. Il complesso, orientato lungo l'asse est-ovest, è costituito da più corpi di fabbrica di due o tre piani fuori terra, organizzati attorno ad un'ampia corte centrale di forma rettangolare. Al piano interrato, al di sotto della Corte Bettini, è stata ricavata un'autorimessa interrata costituita da box e posti auto scoperti a servizio delle unità immobiliari del complesso. La struttura portante del palazzo storico è in muratura di mattoni pieni con solai di piano e copertura a falde in legno, la struttura portante dell'autorimessa è in cemento armato con tamponature in blocchi di cemento.

Superfici, Altezze e Volumi

Il locale commerciale (sub.64) ha una superficie lorda di 294 mq, un'altezza utile variabile in quanto il soffitto è voltato, con la massima paria a di 3,75 m.

Il posto auto ha una superficie di 13 mq e un'altezza utile di 2,45 m.

Stato di Manutenzione e Conservazione

L'unità immobiliare che è in disuso da diversi anni, si trova complessivamente in buono stato di manutenzione, compatibile con l'età e la destinazione d'uso. Tutte le finiture risultano ben conservate e non richiedono interventi di manutenzione importanti.

Ubicazione economica

Il locale commerciale adibito a ristorante e il posto auto si trovano in una zona centrale, ben servita e dotata di un'elevata qualità ambientale. Il contesto suggestivo al piano interrato di un palazzo storico e le dotazioni impiantistiche presenti, rendono l'unità immobiliare particolarmente idonea ad ospitare attività con servizio di ristorazione (ristoranti, pizzerie, pub, enoteche, ecc.). Da segnalare, però, che negli ultimi anni i locali commerciali del Centro Storico hanno perso di interesse a vantaggio dei centri commerciali che sono numerosi ed ubicati in zone più facili da raggiungere.

3.3 Dotazioni condominiali

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni ([allegato 3](#)) i beni comuni non censibili a tutti i subalterni della particella 706 tra cui il locale commerciale ed il posto auto distinti ai sub.64 e 63 sono il sub.1 (corti, passaggio coperto, aree manovra, cabina elettrica, camminamento, locale contatori) e il sub.2 (portici e passaggio coperto).

3.4 Titoli abilitativi / Situazione urbanistica

Gli immobili fanno parte di un complesso risalente al XVII-XVIII secolo che negli anni '90 è stato oggetto di importanti lavori di Restauro Conservativo e Recupero autorizzati con ([allegato 5](#)):

- Autorizzazione Edilizia n.92005/46 del 22/02/1992 – Restauro Conservativo del Palazzo Bettini
- Concessione Edilizia n.96060/01 del 29/07/1996 – Recupero Palazzo Bettini

Il recupero di Palazzo Bettini è stato accompagnato dalla costruzione, al di sotto della Corte Bettini, di un'autorimessa interrata a servizio delle unità immobiliari del complesso, autorizzata dai seguenti titoli urbanistici ed edilizi ([allegato 6](#)):

- Concessione Edilizia n.96090/00 del 22/11/1996 – Costruzione autorimesse interrate ai sensi della Legge 122/89
- Concessione Edilizia n.98020/05 del 09/02/1998 – Variante alla C.E. 96090/00 del 22/11/1996 per la costruzione di garage interrati
- Concessione Edilizia n.98083/09 del 10/12/1998 – Variante alla C.E. 98020/05 per sistemazione aree esterne e modifiche al garage
- DIA n.0002903 del 12/05/2000
- DIA n.01067/03 prot. n.37552 del 08/11/2001

Successivamente il locale commerciale distinto al sub.64 è stato oggetto di modifiche interne, autorizzate con le seguenti pratiche edilizie ([allegato 7](#)):

- DIA 2003P0469 del 04/12/2003
- DIA 2004P0605 prot. n.16313 del 13/05/2004 – Modifiche alla configurazione interna del ristorante sito in via Mura Orientali n.3

Per l'unità immobiliare commerciale adibita a ristorante è stata ottenuta l'Agibilità n.2004A0027 del 22/03/2004 ([allegato 8](#)), mentre per il posto auto distinto al sub. 63 è stata presentata la Richiesta di Agibilità prot. n.18430 del 23/05/2011 ma l'iter non ha avuto esito positivo in quanto non sono mai stati consegnati i certificati di conformità degli impianti.

3.5 Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi del locale commerciale adibito a ristorante-pizzeria è **conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune: DIA 2004P0605 prot. n.16313 del 13/05/2004.

La planimetria catastale del locale commerciale (sub.64) ([allegato 2](#)) **non corrisponde** allo stato dei luoghi in quanto non presenta il vano pizzeria in cui è presente il forno a legna.

Per la **regolarizzazione catastale** della difformità sarà sufficiente aggiornare la planimetria catastale sulla base dell'ultima configurazione urbanistica autorizzata che corrisponde allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

Lo stato dei luoghi del posto auto **corrisponde** all'elaborato grafico allegato all'ultima pratica edilizia (DIA n.01067/03 prot. n.37552 del 08/11/2001) e alla planimetria catastale ([allegato 2](#)).

3.6 Certificazione energetica

Non è stato reperito un Attestato di Prestazione Energetica (APE) del locale commerciale adibito a ristorante in corso di validità. La certificazione energetica allegata alla presente perizia è stata redatta dal sottoscritto.

3.7 Descrizione dello stato di possesso

Gli immobili sono attualmente liberi.

3.8 Titolarità

Il locale commerciale ed il posto auto siti a Jesi (AN) in via XV Settembre e distinti al foglio 68 particella 706 subalterni 64 e 63 sono di proprietà della società EDILFAC SRL con sede a

3.9 Stima dell'immobile

Per la valutazione del locale commerciale adibito a ristorante-pizzeria e del posto auto, ubicati in un palazzo d'epoca del centro storico di Jesi, si utilizza il criterio sintetico-comparativo, con riferimento ai valori per i negozi riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare ([allegato 9](#)).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per negozi in normale stato conservativo ubicati in zona centrale del Comune di Jesi (AN):

Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 970 - €/mq 1.410 - €/mq 1.850

Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori per negozi ubicati nel centro storico di addizione rinascimentale del Comune di Jesi:

Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 1.096 - €/mq 1.484 - €/mq 1.871

Il valore di mercato così ottenuto viene moltiplicato per alcuni coefficienti correttivi in aumento che tengono conto dei seguenti fattori:

- l'unità immobiliare si trova in un contesto ambientalmente ottimale (coefficiente 1,08) data la presenza delle aree verdi a giardino di pertinenza del condominio e la vicinanza al parco urbano del Vallato;
- l'unità immobiliare, sebbene si trovi in una zona con elevata difficoltà di parcheggio su suolo pubblico, è facilmente raggiungibile dall'area di sosta pubblica "Parcheggio Zannoni" che si trova a valle del Parco del Vallato in cui è presente un ascensore pubblico per la risalita fino alla quota di via Mura Orientali (coefficiente 1,05).

quindi €/mq $1.447 \times 1,08 \times 1,05 = \text{€} /\text{mq} 1.640,90$

Si assume il Valore Unitario di Stima pari a €/mq 1.650.

La superficie ragguagliata delle unità immobiliari viene calcolata come di seguito ([allegato 10](#)), moltiplicando le superfici lorde per opportuni coefficienti dipendenti dalla destinazione d'uso, dall'età, dalla qualità e dallo stato di conservazione. Al locale commerciale viene attribuito un coefficiente di destinazione pari a 1,00, senza prendere in considerazione la superficie delle grotte in quanto posta ad un livello inferiore, cieca ed insalubre, al posto auto esclusivo, ubicato in una zona centrale sprovvista di parcheggi su suolo pubblico, viene attribuito un coefficiente di destinazione pari a 0,75. Si ritiene congruo considerare lo stato di conservazione del locale commerciale buono e in funzione dell'età e della qualità, applicare un coefficiente di differenziazione 0,85. Inoltre si applica un deprezzamento del 5% per via dell'ubicazione al piano primo sotto strada (coefficiente 0,95).

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di età qualità e stato	Altri coefficienti	Superficie ragguagliata
Locale commerciale	294 mq	1,00	0,85	0,95	237.40 mq
Posto auto scoperto	13 mq	0,75	-	-	9,75 mq
Totale superficie ragguagliata					247,15 mq

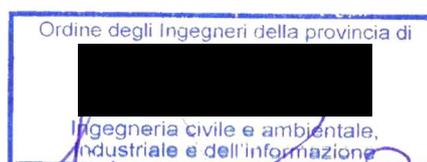
Moltiplicando il valore unitario per la superficie ragguagliata si ottiene un valore di stima pari a:
 $247,15 \text{ mq} \times 1.650 \text{ €/mq} = \text{€} 407.797,50$

Costi per Variazione Catastale e deposito Segnalazione Certificata Agibilità:

- oneri professionali per aggiornamento della planimetria catastale del locale commerciale **€ 750**
- oneri professionali per Segnalazione Certificata di Agibilità del posto auto **€ 1.000**

Totale oneri professionali compresi C.N.P.A.I.A. e I.V.A.: € 2.220,40

Valore di Stima Lotto 3: € 405.000 (Euro quattrocentocinquemila/00)



Ing. Andrea Rachetta

LOTTO DI VENDITA 4

Bene n.07 Ufficio ai piani secondo e terzo di un fabbricato a destinazione mista in via Ancona n.13, Jesi (AN) (foglio 53 particella 1645 subalterno 218)

Bene n.08 Box auto in autorimessa condominiale al piano interrato di un fabbricato a destinazione mista con ingresso in via C. Anconetani n.2, Jesi (AN) (foglio 53 particella 1645 subalterno 114)

Bene n.09 Box auto in autorimessa condominiale al piano interrato di un fabbricato a destinazione mista con ingresso in via C. Anconetani n.2, Jesi (AN) (foglio 53 particella 1645 subalterno 115)

Bene n.10 Box auto in autorimessa condominiale al piano interrato di un fabbricato a destinazione mista con ingresso in via C. Anconetani n.2, Jesi (AN) (foglio 53 particella 1645 subalterno 116)

4.1 Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune di Jesi (AN), in via via Ancona n.13 ai piani secondo e terzo per l'ufficio ed in via Cesare Anconetani al primo piano interrato per i box auto.

Accessi

Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato a stecca sorto dal recupero dell'area un tempo occupata dallo stabilimento industriale della ████████ che si trova in posizione semicentrale del Comune di Jesi (AN) (zona San Giuseppe), a breve distanza dalla zona industriale. L'ufficio ai piani secondo e terzo ha l'ingresso su via Ancona, dal pianerottolo comune del blocco scala e ascensore più a sud (civico 13).

I box auto al primo piano seminterrato hanno accesso dalla corsia carrabile dell'autorimessa comune, a cui si arriva tramite una rampa di ingresso affacciata su via Cesare Anconetani.

Confini

L'ufficio (sub.218) confina a nord con il vano scale e ascensore comune di cui al sub.2 e con un ufficio di proprietà terza (sub.177), a sud e ad est con l'esterno, ad ovest in parte con l'esterno ed in parte con il vano scale e ascensore di cui al sub.28.

I tre box auto vicini (subb.114-115-116) confinano a nord con il vano scale e ascensore comune di cui al sub.22, ad est con il terrapieno, ad ovest con la corsia carrabile comune (sub.5) a sud con il muro di cemento armato parzialmente interrato a confine con la rampa che scende al secondo piano seminterrato.

Dati catastali

Comune: Jesi (AN) Foglio: 53 Mappale: 1645 Subalterno: 218

Categoria: A/10	Rendita: € 6.628,72		
Comune: Jesi (AN)	Foglio: 53	Mappale: 1645	Subalterno: 114
Categoria: C/6	Rendita: € 37,75		
Comune: Jesi (AN)	Foglio: 53	Mappale: 1645	Subalterno: 115
Categoria: C/6	Rendita: € 37,75		
Comune: Jesi (AN)	Foglio: 53	Mappale: 1645	Subalterno: 116
Categoria: C/6	Rendita: € 37,75		

4.2 Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato a destinazione mista residenziale, commerciale e direzionale con forma a stecca, sorto dal recupero dell'area un tempo occupata dallo stabilimento industriale della █████ che si trova in posizione semicentrale del Comune di Jesi (AN) (zona San Giuseppe), a breve distanza dalla zona industriale. L'edificio ha tre piani fuori terra e due piani seminterrati, la pianta è rettangolare ed è suddivisa in sei blocchi organizzati attorno ad altrettanti blocchi collegamenti verticali che emergono in altezza ed hanno copertura piana, mentre il resto dell'edificio ha la copertura a due falde simmetriche.

L'ufficio si trova ai piani secondo e terzo del primo blocco verso sud, adiacente a via Mario Lenti.

I box auto si trovano al primo piano seminterrato, nell'estremità sud dell'autorimessa, tra il muro di cemento armato a confine con la rampa che scende al secondo piano seminterrato ed il blocco collegamenti verticali.

Composizione interna

L'ufficio si articola su due livelli: il piano secondo destinato agli ambienti lavorativi ed il piano terzo suddiviso in una porzione soppalcata, affacciata sul vano sottostante, servita da un corpo scala in acciaio con gradini in legno e una porzione destinata a soffitta. L'unità immobiliare ha un doppio accesso dal pianerottolo comune, dovuto al fatto che deriva dall'unione di tre unità immobiliari destinate ad ufficio distinte. L'ingresso principale si apre al piano secondo su un atrio di modeste dimensioni, realizzato in continuità con un ufficio open space, dove si trova il corpo scala che conduce al soppalco ([foto da n.1 a n.5](#)). Nell'atrio convergono due uffici singoli e un servizio igienico con apertura finestrata, corredato di antibagno. A sinistra della zona d'ingresso si innesta un disimpegno su cui si affacciano n.10 uffici di varie dimensioni, oltre ad una piccola area ristoro e a due servizi igienici ciechi con antibagno ([foto da n.12 a n.18](#)). Tutti gli uffici sono illuminati da aperture finestrate a porta finestra con parapetto metallico. Il soppalco ospita un unico ambiente aperto in cui è stato ricavato un piccolo locale server, la soffitta è stata adibita ad archivio ([foto da n.6 a n.11](#)). Sia il locale server, sia la soffitta hanno accesso autonomo in quanto sono dotati di portoni di ingresso sul pianerottolo del corpo scala comune.

I box auto sono vicini ed identici per forma e dimensioni, hanno dimensioni interne di 3,00x5,65 mt e sono dotati di basculante metallica con apertura manuale (foto nn.19-20-21).

Caratteristiche strutturali e finiture

Il complesso ha struttura portante a telaio di travi e pilastri in cemento armato con chiusure in laterizio, solai in laterocemento, copertura del vano scala piana e copertura delle unità immobiliari a due falde simmetriche. I prospetti sono interamente rivestiti in mattoni a facciavista con porte finestre posizionate ad intervalli regolari, scandite da architravi intonacati e tinteggiati color bianco. Le aperture finestrate sono ad una sola anta, schermate da tapparelle e su ciascuna è stato installato un parapetto metallico. La porzione di edificio seminterrata ha finitura in cemento grezzo e sul lato verso valle presenta un ballatoio a livello del piano terra ed una serie di terrapieni adibiti a fioriere. Le finiture interne sono costituite da pavimenti e rivestimenti in gres, i soffitti sono controsoffittati, le partizioni in muratura ed in cartongesso sono intonacate e tinteggiate, le altre sono costituite da elementi modulari per pareti attrezzate.

Dotazioni impiantistiche

Gli impianti termico, idrico ed elettrico risultano funzionanti. Il riscaldamento dell'ufficio è affidato a radiatori a parete alimentati da caldaia tradizionale e non vi è un impianto di climatizzazione estiva.

Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

Il fabbricato a destinazione mista residenziale, commerciale e direzionale che si sviluppa lungo le vie Ancona e Cesare Anconetani è il risultato di un intervento di recupero dell'area un tempo occupata dallo stabilimento industriale della ██████ che si trova in posizione semicentrale del Comune di Jesi (AN) (zona San Giuseppe), a breve distanza dalla zona industriale. L'edificio ha forma a stecca ed è costituito da tre piani fuori terra e due piani seminterrati, la pianta è rettangolare ed è suddivisa in sei blocchi organizzati attorno ad altrettanti blocchi collegamenti verticali che emergono in altezza ed hanno copertura piana, mentre il resto dell'edificio ha la copertura a due falde simmetriche. La struttura portante è a telaio di travi e pilastri in cemento armato con solai in laterocemento e tamponature in laterizio.

Superfici, Altezze e Volumi

L'ufficio (sub.218) ha una superficie lorda di 358 mq e un'altezza utile di 3,00 mt per gli ambienti di lavoro, il soppalco ha una superficie lorda di 46,40 mq ed un'altezza media di 2,32 mt, la soffitta ha una superficie lorda di 38,30 mq ed un'altezza di 3,30 mt nella porzione dietro al blocco scala e ascensore e un'altezza media di 1,35 nella restante superficie.

I box auto (subb.114-115-116), hanno una superficie lorda di 17 mq ciascuno ed un'altezza utile interna di 2,48 mt.

Stato di Manutenzione e Conservazione

Le unità immobiliari si trovano complessivamente in ottimo stato di manutenzione, compatibile con l'età e la destinazione d'uso.

Ubicazione economica

Il fabbricato si trova in posizione semicentrale del Comune di Jesi (AN) (zona San Giuseppe), a breve distanza dalla zona industriale-artigianale Zipa, in posizione strategica per l'insediamento di attività commerciali e direzionali.

4.3 Dotazioni condominiali

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni ([allegato 3](#)) i beni comuni non censibili a tutti i subalterni sono il subalterno 1 (corte, camminamenti e scale esterne) ed il subalterno 2 (aree a verde).

I beni comuni non censibili a più unità immobiliari tra cui l'ufficio (sub.218) sono i subalterni 10 e 12 (vani contatori), i subalterni 11 e 12 (vani macchine ascensore), i subalterni 22, 23, 28 e 29 (vani scala e ascensore).

I beni comuni non censibili a più unità immobiliari tra cui i tre box auto (subb.114-115-116) sono il subalterno 5 (rampa esterna e corsia interna garage), il subalterno 7 (passaggi pedonali e carrabili), il subalterno 10 (vano contatori), i subalterni 11, 13 e 15 (vani macchine ascensore), i subalterni 22, 23 e 24 (vani scale e ascensori).

4.4 Titoli abilitativi / Situazione urbanistica

Gli immobili fanno parte di un fabbricato a destinazione mista commerciale, direzionale e residenziale edificato in forza della Concessione Edilizia n.2002020/00 del 26/04/2002 autorizzata per la *costruzione di un edificio per la realizzazione di negozi ed uffici in via Ancona, via Cesare Anconetani* e delle successive varianti ([allegato 5](#)):

- Concessione Edilizia n.2003037/05 del 20/06/2003 (1^a variante per modifiche interne)
- Permesso di Costruire n.2004P0029 del 14/01/2004 (2^a variante)
- DIA n.2005P0449 del 19/05/2005 (3^a variante)
- DIA n.2005P0553 del 21/06/2005 (4^a variante)

Successivamente nell'unità immobiliare destinata ad ufficio distinta al sub.218 è stata oggetto di modifiche interne, autorizzate con le seguenti pratiche edilizie ([allegato 6](#)):

- DIA n.2007P0414 del 05/04/2007
- DIA n.2007P0699 del 13/07/2007

Le unità immobiliari sono dotate di Certificato di Agibilità n.2006A0048 del 12/5/2006 ([allegato 7](#)).

4.5 Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'ufficio **non è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune: DIA n.2007P0699 del 13/07/2007. Nello specifico, le difformità riscontrate in loco sono le seguenti:

- 1) il piano secondo, in particolare nell'ala rivolta a nord presenta partizioni interne differenti rispetto allo stato autorizzato: in luogo dell'unico ampio ufficio sono stati ricavati, tramite l'installazione di pareti attrezzate, due uffici ed un disimpegno da cui si accede all'antibagno; si segnala inoltre che due ambienti della schiera di uffici rivolti a est sono stati uniti e che sono presenti lievi differenze nelle dimensioni degli ambienti rispetto a quanto dichiarato negli elaborati grafici;
- 2) la scala a chiocciola in sostituzione del corpo scala in acciaio esistente, autorizzata con la DIA n.2007P0414 del 05/04/2007, non è mai stata installata;
- 3) al piano terzo, nel soppalco, è stato ricavato un piccolo locale server; si segnala inoltre che l'altezza della porzione di soffitta posta dietro al blocco scale e ascensore è superiore a quella indicata e pari a 3,30 mt.

La planimetria catastale ([allegato 2](#)) **non corrisponde** allo stato dei luoghi presentando le stesse difformità descritte ai punti 1), 2) e 3) precedenti, inoltre non riporta i lucernari presenti al piano terzo.

Per la **regolarizzazione urbanistica e catastale** delle difformità sarà necessario predisporre una pratica urbanistica CILA per intervento realizzato in difformità dal titolo edilizio, che prevede una sanzione pari a € 1.000, quindi si dovrà provvedere alla variazione catastale dell'unità immobiliare.

Lo stato dei luoghi dei box auto **corrisponde** all'elaborato grafico allegato all'ultima pratica edilizia (DIA n.2005P0553 del 21/06/2005) e alle planimetrie catastali.

4.6 Certificazione energetica

È stato reperito un Attestato di Prestazione Energetica dell'ufficio (APE) in corso di validità.

Lo stesso viene allegato alla presente perizia ([allegato 10](#)).

4.7 Descrizione dello stato di possesso

L'ufficio (sub.218) ed i tre box auto (subb.114-115-116) sono locati alla [REDACTED] [REDACTED] con contratto stipulato in data 04/01/20216 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Jesi il 26/01/20216, in scadenza il 30/05/2028.

4.8 Titolarità

L'ufficio sito a Jesi (AN) in via Ancona n.13, distinto al foglio 53 particella 1645 subalterno 218 e i tre box auto distinti al foglio 53 particella 1645 subalterni 114-115-116 sono di proprietà della società EDILFAC SRL con sede a

4.9 Stima dell'immobile

Per la valutazione dell'ufficio e dei box auto ubicati in posizione semicentrale, a breve distanza dalla zona industriale-artigianale Zipa, si utilizza il criterio sintetico-comparativo, con riferimento ai valori per gli uffici riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare ([allegato 8](#)).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per uffici ubicati in zona semicentrale del Comune di Jesi (AN), in normale stato conservativo:

Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 770 - €/mq 935 - €/mq 1.100

Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori per uffici e studi privati ubicati in zona San Giuseppe del Comune di Jesi (AN):

Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 696 - €/mq 910 - €/mq 1.124

Dal momento che gli immobili si trovano in una zona ben servita e particolarmente favorevole all'insediamento di attività direzionali, presenta finiture di buona qualità in ottimo stato di conservazione, si prende come riferimento la media dei valori massimi applicando un coefficiente di apprezzamento pari a 1,10.

$(€ 1.100 + € 1.124) / 2 = € 1.112 \times 1,10 = €/\text{mq } 1.223,20$

Si assume il Valore Unitario di Stima arrotondato di €/mq 1.250.

La superficie ragguagliata delle unità immobiliari ([allegato 9](#)) viene calcolata come di seguito, moltiplicando le superfici lorde per opportuni coefficienti dipendenti dalla destinazione d'uso, dall'età, dalla qualità e dallo stato di conservazione. All'ufficio viene attribuito un coefficiente di destinazione pari a 1,00, al soppalco e alla soffitta un coefficiente pari a 0,33 e ai box auto un coefficiente di destinazione 0,55.

Si ritiene congruo considerare lo stato di conservazione dell'ufficio ottimo e in funzione dell'età e della qualità, applicare un coefficiente di differenziazione 0,85.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di età qualità e stato	Superficie raguagliata
Ufficio	358 mq	1,00	0,85	304,30 mq
Soppalco-Soffitta	84,70 mq	0,33	0,85	23,75 mq
Box auto	17 mq	0,55	-	9,35 mq
Box auto	17 mq	0,55	-	9,35 mq
Box auto	17 mq	0,55	-	9,35 mq
Totale superficie raguagliata				356,10 mq

Moltiplicando il valore unitario per la superficie raguagliata si ottiene un valore di stima pari a:
 $356,10 \text{ mq} \times 1.250 \text{ €/mq} = \text{€ } 445.125$

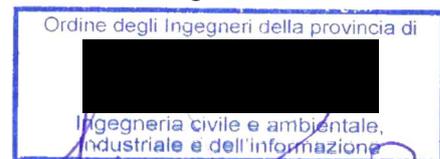
Costi per sanatoria opere difformi e variazione catastale

- oneri professionali per predisposizione CILA per intervento realizzato in difformità o in assenza di titolo edilizio **€ 2.000**
 - oneri professionali per l'aggiornamento della planimetria catastale **€ 750**
- Totale oneri professionali compresi C.N.P.A.I.A. e I.V.A.: **€ 3.489,20**
- sanzione pecuniaria prevista **€ 1.000**

Totale Costi Stimati: € 4.489,20

Valore di Stima Lotto 4: € 440.000 (Euro quattrocentoquarantamila/00)

Ing. Andrea Rachetta



Andrea Rachetta

LOTTO DI VENDITA 5

Beni da n.11 a n.81 Box auto in autorimessa condominiale ai piani primo e secondo interrato di un fabbricato a destinazione mista in via C. Anconetani n.2, Jesi (AN) (foglio 53 particella 1645 subalterni 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 68, 69, 71, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 87, 88, 89, 90, 91, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 106, 107, 108, 112, 117, 118, 119, 124, 125, 126, 128, 136, 139, 140, 141, 142, 143, 144)

5.1 Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune di Jesi (AN), in via Cesare Anconetani al primo e secondo piano interrato.

Accessi

Gli immobili fanno parte di un fabbricato a stecca sorto dal recupero dell'area un tempo occupata dallo stabilimento industriale della █████ che si trova in posizione semicentrale del Comune di Jesi (AN) (zona San Giuseppe), a breve distanza dalla zona industriale. I box auto hanno accesso dalle corsie carrabili comuni dell'autorimessa: il primo piano interrato è diviso in due porzioni, ciascuna servita da due rampe rettilinee, una per l'ingresso ed una per l'uscita dei veicoli affacciate direttamente su via Cesare Anconetani, il secondo piano interrato è suddiviso in due porzioni, servite da due rampe a doppio senso di marcia per l'ingresso e l'uscita dei veicoli, che si sviluppano in adiacenza ai due lati corti del fabbricato.

Confini

I box auto sono disposti perpendicolarmente alle corsie carrabili comuni e confinano sul lato opposto all'ingresso con il terrapieno o il muro contro terra di confine del piano interrato.

Dati catastali

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
53	1645	36	C/6	4	16 mq	Totale: 19 mq	€ 35,53	S2	NO
53	1645	38	C/6	4	16 mq	Totale: 18 mq	€ 35,53	S2	NO
53	1645	39	C/6	4	16 mq	Totale: 18 mq	€ 35,53	S2	NO
53	1645	40	C/6	4	16 mq	Totale: 18 mq	€ 35,53	S2	NO
53	1645	41	C/6	4	17 mq	Totale: 19 mq	€ 37,75	S2	NO
53	1645	42	C/6	4	17 mq	Totale: 18 mq	€ 37,75	S2	NO

53	1645	43	C/6	4	16 mq	Totale: 18 mq	€ 35,53	S2	NO
53	1645	44	C/6	4	17 mq	Totale: 18 mq	€ 37,75	S2	NO
53	1645	45	C/6	4	16 mq	Totale: 18 mq	€ 35,53	S2	NO
53	1645	46	C/6	4	16 mq	Totale: 18 mq	€ 35,53	S2	NO
53	1645	47	C/6	4	16 mq	Totale: 18 mq	€ 35,53	S2	NO
53	1645	48	C/6	4	17 mq	Totale: 18 mq	€ 37,75	S2	NO
53	1645	49	C/6	4	16 mq	Totale: 19 mq	€ 35,53	S2	NO
53	1645	50	C/6	4	16 mq	Totale: 19 mq	€ 35,53	S2	NO
53	1645	51	C/6	4	17 mq	Totale: 18 mq	€ 37,75	S2	NO
53	1645	52	C/6	4	16 mq	Totale: 18 mq	€ 35,53	S2	NO
53	1645	53	C/6	4	16 mq	Totale: 18 mq	€ 35,53	S2	NO
53	1645	54	C/6	4	16 mq	Totale: 18 mq	€ 35,53	S2	NO
53	1645	55	C/6	4	17 mq	Totale: 19 mq	€ 37,75	S2	NO
53	1645	56	C/6	4	16 mq	Totale: 19 mq	€ 35,53	S2	NO
53	1645	57	C/6	4	17 mq	Totale: 20 mq	€ 37,75	S2	NO
53	1645	58	C/6	4	18 mq	Totale: 19 mq	€ 39,97	S2	NO
53	1645	61	C/6	4	18 mq	Totale: 20 mq	€ 39,97	S2	NO
53	1645	62	C/6	4	17 mq	Totale: 19 mq	€ 37,75	S2	NO
53	1645	63	C/6	4	18 mq	Totale: 19 mq	€ 39,97	S2	NO
53	1645	64	C/6	4	18 mq	Totale: 20 mq	€ 39,97	S2	NO
53	1645	65	C/6	4	16 mq	Totale: 19 mq	€ 35,53	S2	NO
53	1645	68	C/6	4	17 mq	Totale: 20 mq	€ 37,75	S2	NO
53	1645	69	C/6	4	16 mq	Totale: 19 mq	€ 35,53	S2	NO
53	1645	71	C/6	4	17 mq	Totale: 19 mq	€ 37,75	S2	NO
53	1645	75	C/6	4	16 mq	Totale: 19 mq	€ 35,53	S2	NO
53	1645	76	C/6	4	17 mq	Totale: 18 mq	€ 37,75	S2	NO
53	1645	77	C/6	4	16 mq	Totale: 18 mq	€ 35,53	S2	NO
53	1645	78	C/6	4	16 mq	Totale: 19 mq	€ 35,53	S2	NO
53	1645	79	C/6	4	16 mq	Totale: 18 mq	€ 35,53	S2	NO
53	1645	80	C/6	4	17 mq	Totale: 18 mq	€ 37,75	S2	NO
53	1645	81	C/6	4	16 mq	Totale: 19 mq	€ 35,53	S2	NO
53	1645	82	C/6	4	16 mq	Totale: 19 mq	€ 35,53	S2	NO
53	1645	83	C/6	4	17 mq	Totale: 18 mq	€ 37,75	S2	NO

53	1645	84	C/6	4	16 mq	Totale: 18 mq	€ 35,53	S2	NO
53	1645	85	C/6	4	16 mq	Totale: 18 mq	€ 35,53	S2	NO
53	1645	87	C/6	4	17 mq	Totale: 18 mq	€ 37,75	S2	NO
53	1645	88	C/6	4	16 mq	Totale: 18 mq	€ 35,53	S2	NO
53	1645	89	C/6	4	16 mq	Totale: 19 mq	€ 35,53	S2	NO
53	1645	90	C/6	4	17 mq	Totale: 18 mq	€ 37,75	S2	NO
53	1645	91	C/6	4	16 mq	Totale: 19 mq	€ 35,53	S2	NO
53	1645	93	C/6	4	16 mq	Totale: 18 mq	€ 35,53	S2	NO
53	1645	94	C/6	4	16 mq	Totale: 18 mq	€ 35,53	S2	NO
53	1645	95	C/6	4	16 mq	Totale: 19 mq	€ 35,53	S2	NO
53	1645	96	C/6	4	17 mq	Totale: 19 mq	€ 37,75	S2	NO
53	1645	97	C/6	4	18 mq	Totale: 19 mq	€ 39,97	S2	NO
53	1645	98	C/6	4	17 mq	Totale: 19 mq	€ 37,75	S2	NO
53	1645	106	C/6	4	17 mq	Totale: 19 mq	€ 37,75	S2	NO
53	1645	107	C/6	4	17 mq	Totale: 19 mq	€ 37,75	S2	NO
53	1645	108	C/6	4	17 mq	Totale: 19 mq	€ 37,75	S2	NO
53	1645	112	C/6	4	17 mq	Totale: 19 mq	€ 37,75	S2	NO
53	1645	117	C/6	4	17 mq	Totale: 19 mq	€ 37,75	S1	NO
53	1645	118	C/6	4	17 mq	Totale: 19 mq	€ 37,75	S1	NO
53	1645	119	C/6	4	17 mq	Totale: 19 mq	€ 37,75	S1	NO
53	1645	124	C/6	4	18 mq	Totale: 20 mq	€ 39,97	S1	NO
53	1645	125	C/6	4	17 mq	Totale: 19 mq	€ 37,75	S1	NO
53	1645	126	C/6	4	17 mq	Totale: 18 mq	€ 37,75	S1	NO
53	1645	128	C/6	4	17 mq	Totale: 19 mq	€ 37,75	S1	NO
53	1645	136	C/6	4	17 mq	Totale: 20 mq	€ 37,75	S1	NO
53	1645	139	C/6	4	18 mq	Totale: 20 mq	€ 39,97	S1	NO
53	1645	140	C/6	4	18 mq	Totale: 19 mq	€ 39,97	S1	NO
53	1645	141	C/6	4	16 mq	Totale: 19 mq	€ 35,53	S1	NO
53	1645	142	C/6	4	17 mq	Totale: 19 mq	€ 37,75	S1	NO
53	1645	143	C/6	4	17 mq	Totale: 19 mq	€ 37,75	S1	NO
53	1645	144	C/6	4	17 mq	Totale: 19 mq	€ 37,75	S1	NO

5.2 Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato a destinazione mista residenziale, commerciale e direzionale con forma a stecca, sorto dal recupero dell'area un tempo occupata dallo stabilimento industriale della ██████ che si trova in posizione semicentrale del Comune di Jesi (AN) (zona San Giuseppe), a breve distanza dalla zona industriale. L'edificio ha tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, la pianta è rettangolare ed è suddivisa in sei blocchi organizzati attorno ad altrettanti blocchi collegamenti verticali che emergono in altezza ed hanno copertura piana, mentre il resto dell'edificio ha la copertura a due falde simmetriche.

Il box auto si trovano ai piani primo e secondo interrato.

Composizione interna

I box auto sono costituiti da un unico locale a pianta rettangolare.

Caratteristiche strutturali e finiture

Le finiture interne dell'autorimessa sono costituite da pavimenti in gres, pareti in blocchi di calcestruzzo e soffitti lasciati al grezzo. Le basculanti di ingresso ai box auto sono in lamiera di acciaio con apertura manuale.

Dotazioni impiantistiche

Ciascun box auto è dotato di un solo punto luce con accensione esterna, il quale risulta funzionante.

Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

Il fabbricato a destinazione mista residenziale, commerciale e direzionale che si sviluppa lungo le vie Ancona e Cesare Anconetani è il risultato di un intervento di recupero dell'area un tempo occupata dallo stabilimento industriale della ██████ che si trova in posizione semicentrale del Comune di Jesi (AN) (zona San Giuseppe), a breve distanza dalla zona industriale. L'edificio ha forma a stecca ed è costituito da tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, la pianta è rettangolare ed è suddivisa in sei blocchi organizzati attorno ad altrettanti blocchi collegamenti verticali che emergono in altezza ed hanno copertura piana, mentre il resto dell'edificio ha la copertura a due falde simmetriche. La struttura portante è a telaio di travi e pilastri in cemento armato con solai in laterocemento e tamponature in laterizio.

Superfici, Altezze e Volumi

I box auto sono tutti simili per forma e dimensioni, hanno piante rettangolari di larghezza compresa tra 2,85 e 3,15 mt e profondità pari a 5,15 o 5,65 mt, l'altezza utile interna al primo piano interrato è di 2,48 mt, al secondo piano interrato è di 2,40 mt. Di seguito si riportano in dettaglio le dimensioni principali e le superfici di ciascun box auto:

n.70 box auto via C. Anconetani n.2, Jesi (AN) – Foglio 53 Particella 1645						
SUB-LOTTO	Sub.	Piano	Larghezza	Profondità	Altezza	Superficie utile
5.1	36	PS2	3,00 m	5,15 m	2,48 m	15,45 mq
5.2	38	PS2	2,95 m	5,15 m	2,48 m	15,20 mq
5.3	39	PS2	3,00 m	5,15 m	2,48 m	15,45 mq
5.4	40	PS2	3,00 m	5,15 m	2,48 m	15,45 mq
5.5	41	PS2	3,00 m	5,15 m	2,48 m	15,45 mq
5.6	42	PS2	2,95 m	5,15 m	2,48 m	15,20 mq
5.7	43	PS2	3,00 m	5,15 m	2,48 m	15,45 mq
5.8	44	PS2	3,05 m	5,15 m	2,48 m	15,70 mq
5.9	45	PS2	2,95 m	5,15 m	2,48 m	15,20 mq
5.10	46	PS2	3,00 m	5,15 m	2,48 m	15,45 mq
5.11	47	PS2	2,95 m	5,15 m	2,48 m	15,20 mq
5.12	48	PS2	3,00 m	5,15 m	2,48 m	15,45 mq
5.13	49	PS2	3,05 m	5,15 m	2,48 m	15,70 mq
5.14	50	PS2	3,05 m	5,15 m	2,48 m	15,70 mq
5.15	51	PS2	3,05 m	5,15 m	2,48 m	15,70 mq
5.16	52	PS2	2,85 m	5,15 m	2,48 m	14,70 mq
5.17	53	PS2	3,00 m	5,15 m	2,48 m	15,45 mq
5.18	54	PS2	3,00 m	5,15 m	2,48 m	15,45 mq
5.19	55	PS2	3,00 m	5,15 m	2,48 m	15,45 mq
5.20	56	PS2	3,00 m	5,15 m	2,48 m	15,45 mq
5.21	57	PS2	3,00 m	5,65 m	2,48 m	16,95 mq
5.22	58	PS2	3,00 m	5,65 m	2,48 m	16,95 mq
5.23	61	PS2	3,10 m	5,65 m	2,48 m	17,50 mq
5.24	62	PS2	3,00 m	5,65 m	2,48 m	16,95 mq
5.25	63	PS2	3,00 m	5,65 m	2,48 m	16,95 mq
5.26	64	PS2	3,00 m	5,65 m	2,48 m	16,95 mq
5.27	65	PS2	2,90 m	5,65 m	2,48 m	16,40 mq
5.28	68	PS2	3,15 m	5,65 m	2,48 m	17,80 mq
5.29	69	PS2	2,95 m	5,65 m	2,48 m	16,70 mq
5.30	71	PS2	3,00 m	5,65 m	2,48 m	16,95 mq
5.31	75	PS2	3,00 m	5,15 m	2,48 m	15,45 mq

5.32	76	PS2	3,00 m	5,15 m	2,48 m	15,45 mq
5.33	77	PS2	3,00 m	5,15 m	2,48 m	15,45 mq
5.34	78	PS2	3,00 m	5,15 m	2,48 m	15,45 mq
5.35	79	PS2	2,95 m	5,15 m	2,48 m	15,20 mq
5.36	80	PS2	3,00 m	5,15 m	2,48 m	15,45 mq
5.37	81	PS2	3,05 m	5,15 m	2,48 m	15,70 mq
5.38	82	PS2	3,00 m	5,15 m	2,48 m	15,45 mq
5.39	83	PS2	3,05 m	5,15 m	2,48 m	15,70 mq
5.40	84	PS2	2,95 m	5,15 m	2,48 m	15,20 mq
5.41	85	PS2	3,00 m	5,15 m	2,48 m	15,45 mq
5.42	87	PS2	3,00 m	5,15 m	2,48 m	15,45 mq
5.43	88	PS2	3,00 m	5,15 m	2,48 m	15,45 mq
5.44	89	PS2	3,00 m	5,15 m	2,48 m	15,45 mq
5.45	90	PS2	3,00 m	5,15 m	2,48 m	15,45 mq
5.46	91	PS2	2,95 m	5,15 m	2,48 m	15,20 mq
5.47	93	PS2	2,95 m	5,15 m	2,48 m	15,20 mq
5.48	94	PS2	3,05 m	5,15 m	2,48 m	15,70 mq
5.49	95	PS2	3,05 m	5,15 m	2,48 m	15,70 mq
5.50	96	PS2	3,00 m	5,65 m	2,48 m	16,95 mq
5.51	97	PS2	3,00 m	5,65 m	2,48 m	16,95 mq
5.52	98	PS2	3,00 m	5,65 m	2,48 m	16,95 mq
5.53	106	PS2	3,00 m	5,65 m	2,48 m	16,95 mq
5.54	107	PS2	3,00 m	5,65 m	2,48 m	16,95 mq
5.55	108	PS2	3,00 m	5,65 m	2,48 m	16,95 mq
5.56	112	PS2	3,00 m	5,65 m	2,48 m	16,95 mq
5.57	117	PS1	2,90 m	5,65 m	2,48 m	16,40 mq
5.58	118	PS1	2,90 m	5,65 m	2,48 m	16,40 mq
5.59	119	PS1	3,00 m	5,65 m	2,48 m	16,95 mq
5.60	124	PS1	3,00 m	5,65 m	2,48 m	16,95 mq
5.61	125	PS1	2,85 m	5,65 m	2,48 m	16,10 mq
5.62	126	PS1	2,90 m	5,65 m	2,48 m	16,40 mq
5.63	128	PS1	3,00 m	5,65 m	2,48 m	16,95 mq
5.64	136	PS1	3,00 m	5,65 m	2,48 m	16,95 mq
5.65	139	PS1	3,00 m	5,65 m	2,48 m	16,95 mq

5.66	140	PS1	3,00 m	5,65 m	2,48 m	16,95 mq
5.67	141	PS1	2,80 m	5,65 m	2,48 m	15,80 mq
5.68	142	PS1	2,90 m	5,65 m	2,48 m	16,40 mq
5.69	143	PS1	3,00 m	5,65 m	2,48 m	16,95 mq
5.70	144	PS1	3,00 m	5,65 m	2,48 m	16,95 mq

Stato di Manutenzione e Conservazione

Le unità immobiliari si trovano in ottimo stato di manutenzione, compatibile con l'età e la destinazione d'uso.

Ubicazione economica

Il fabbricato si trova in posizione semicentrale del Comune di Jesi (AN) (zona San Giuseppe), a breve distanza dalla zona industriale-artigianale Zipa, in posizione strategica per l'insediamento di attività commerciali e direzionali.

5.3 Dotazioni condominiali

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni (allegato 3) i beni comuni non censibili a tutti i subalterni sono il subalterno 1 (corte, camminamenti e scale esterne) ed il subalterno 2 (aree a verde).

I beni comuni non censibili ai box auto di cui ai subb.36-38-39-40-41-42-57-58-61-62-117-118-119 sono: il subalterno 3 (rampa esterna e corsia interna garage), il subalterno 7 (passaggi pedonabili e carrabili), il subalterno 10 (vano contatori), i subalterni 11-13-15 (vano macchine e ascensore), i subalterni 22-23-24 (vano scala e ascensore).

I beni comuni non censibili ai box auto (subb.43-44-45-46-47-48-49-63-64-65-68-124) sono: il subalterno 3 (rampa esterna e corsia interna garage), il subalterno 7 (passaggi pedonabili e carrabili), il subalterno 12 (vano contatori), i subalterni 11-13-15 (vano macchine e ascensore), i subalterni 22-23-24 (vano scala e ascensore).

I beni comuni non censibili ai box auto (subb.50-51-52-53-54-56-56-69-71-125-126-128) sono: il subalterno 3 (rampa esterna e corsia interna garage), il subalterno 7 (passaggi pedonabili e carrabili), il subalterno 14 (vano contatori), i subalterni 11-13-15 (vano macchine e ascensore), i subalterni 22-23-24 (vano scala e ascensore).

I beni comuni non censibili ai box auto (subb.75-76-77-78-79-80-81-96-97-98) sono: il subalterno 4 (rampa esterna e corsia interna garage), il subalterno 8 (passaggi pedonabili e carrabili), il subalterno 16 (vano contatori), i subalterni 17-19-21 (vano macchine e ascensore), i subalterni 25-26-27 (vano scala e ascensore).

I beni comuni non censibili ai box auto (subb.82-83-84-85-87-88-106-107-136-139-140) sono: il subalterno 4 (rampa esterna e corsia interna garage), il subalterno 8 (passaggi pedonabili e carrabili), il subalterno 18 (vano contatori), i subalterni 17-19-21 (vano macchine e ascensore), i subalterni 25-26-27 (vano scala e ascensore).

I beni comuni non censibili ai box auto (subb.89-90-91-93-94-95-108-112-141-142-143-144) sono: il subalterno 4 (rampa esterna e corsia interna garage), il subalterno 8 (passaggi pedonabili e carrabili), il subalterno 20 (vano contatori), i subalterni 17-19-21 (vano macchine e ascensore), i subalterni 25-26-27 (vano scala e ascensore).

5.4 Titoli abilitativi / Situazione urbanistica

Gli immobili fanno parte di un fabbricato a destinazione mista commerciale, direzionale e residenziale edificato in forza della Concessione Edilizia n.2002020/00 del 26/04/2002 autorizzata per la *costruzione di un edificio per la realizzazione di negozi ed uffici in via Ancona, via Cesare Anconetani* e delle successive varianti:

- Concessione Edilizia n.2003037/05 del 20/06/2003 (1^a variante per modifiche interne)
- Permesso di Costruire n.2004P0029 del 14/01/2004 (2^a variante)
- DIA n.2005P0449 del 19/05/2005 (3^a variante)
- DIA n.2005P0553 del 21/06/2005 (4^a variante)

Le unità immobiliare sono dotate di Certificato di Agibilità n.2006A0048 del 12/5/2006.

5.5 Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

Lo stato dei luoghi dei box auto **corrisponde** all'elaborato grafico allegato all'ultima pratica edilizia (DIA n.2005P0553 del 21/06/2005) e alle planimetrie catastali ([allegato 2](#)).

L'autorimessa condominiale è dotata di Certificato di Prevenzione Incendi, l'ultima pratica di rinnovo depositata presso il Comando VVF di Ancona è la n. 31503, accettata in data 24/06/2022.

5.6 Certificazione energetica

Gli immobili sono box auto, per cui non è obbligatoria la Certificazione energetica (APE).

5.7 Descrizione dello stato di possesso

I box auto distinti ai subb.36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 61, 62, 63, 64, 65, 68, 69, 71, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 87, 88, 89, 90, 91, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 106, 107, 108, 112, 117, 118, 119, 124, 125, 126, 128, 136, 139, 140, 141, 142, 143, 144 sono liberi. Il box auto distinto al sub.58 risulta locato al [REDACTED] con contratto di locazione del 15/06/2015 registrato in data 30/06/2015 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ancona in scadenza il 14/06/2027.

5.8 Titolarità

I box auto siti a Jesi (AN) in via C. Anconetani n.2, distinti al foglio 53 particella 1645 subalterni 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 68, 69, 71, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 87, 88, 89, 90, 91, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 106, 107, 108, 112, 117, 118, 119, 124, 125, 126, 128, 136, 139, 140, 141, 142, 143, 144 sono di proprietà della società EDILFAC SRL con sede a

5.9 Stima degli immobili

Per la valutazione dei box auto ubicati in posizione semicentrale, a breve distanza dalla zona industriale-artigianale Zipa, si utilizza il criterio sintetico-comparativo, con riferimento ai valori per gli uffici riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare ([allegato 7](#)) in quanto è la destinazione d'uso prevalente nel fabbricato.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per uffici ubicati in zona semicentrale del Comune di Jesi (AN), in normale stato conservativo:

Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 770 - €/mq 935 - €/mq 1.100

Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori per uffici e studi privati ubicati in zona San Giuseppe del Comune di Jesi (AN):

Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 696 - €/mq 910 - €/mq 1.124

Dal momento che l'immobile si trova in una zona ben servita e particolarmente favorevole all'insediamento di attività direzionali, presenta finiture di buona qualità in ottimo stato di conservazione, si prende come riferimento la media dei valori massimi applicando un coefficiente di apprezzamento pari a 1,10.

$(€ 1.100 + € 1.124) / 2 = € 1.112 \times 1,10 = €/\text{mq } 1.223,20$

Si assume il Valore Unitario di Stima arrotondato di €/mq 1.250.

La superficie ragguagliata delle unità immobiliari viene calcolata come di seguito, moltiplicando le superfici lorde per opportuni coefficienti dipendenti dalla destinazione d'uso, dall'età, dalla qualità e dallo stato di conservazione. Ai box auto al primo piano interrato viene attribuito un coefficiente di destinazione pari a 0,55, ai box auto al secondo piano interrato un coefficiente di destinazione pari a 0,50. Si ritiene congruo considerare lo stato di conservazione dell'autorimessa ottimo e in funzione dell'età e della qualità, applicare il coefficiente di differenziazione 0,85.

Moltiplicando il valore unitario per le superfici ragguagliate dei box auto si ottengono i valori di stima riepilogati nella tabella seguente:

RIEPILOGO VALORI DI STIMA SUB-LOTTE							
n.70 box auto via C. Anconetani n.2, Jesi (AN) – Foglio 53 Particella 1645							
SUB-LOTTO	Sub.	Piano	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di età qualità e stato	Superficie raggugliata	Valore di Stima
5.1	36	PS2	19 mq	0,50	0,85	8,07 mq	€ 10.100
5.2	38	PS2	18 mq	0,50	0,85	7,65 mq	€ 9.600
5.3	39	PS2	18 mq	0,50	0,85	7,65 mq	€ 9.600
5.4	40	PS2	18 mq	0,50	0,85	7,65 mq	€ 9.600
5.5	41	PS2	19 mq	0,50	0,85	8,07 mq	€ 10.100
5.6	42	PS2	18 mq	0,50	0,85	7,65 mq	€ 9.600
5.7	43	PS2	18 mq	0,50	0,85	7,65 mq	€ 9.600
5.8	44	PS2	18 mq	0,50	0,85	7,65 mq	€ 9.600
5.9	45	PS2	18 mq	0,50	0,85	7,65 mq	€ 9.600
5.10	46	PS2	18 mq	0,50	0,85	7,65 mq	€ 9.600
5.11	47	PS2	18 mq	0,50	0,85	7,65 mq	€ 9.600
5.12	48	PS2	18 mq	0,50	0,85	7,65 mq	€ 9.600
5.13	49	PS2	19 mq	0,50	0,85	8,07 mq	€ 10.100
5.14	50	PS2	19 mq	0,50	0,85	8,07 mq	€ 10.100
5.15	51	PS2	18 mq	0,50	0,85	7,65 mq	€ 9.600
5.16	52	PS2	18 mq	0,50	0,85	7,65 mq	€ 9.600
5.17	53	PS2	18 mq	0,50	0,85	7,65 mq	€ 9.600
5.18	54	PS2	18 mq	0,50	0,85	7,65 mq	€ 9.600
5.19	55	PS2	19 mq	0,50	0,85	8,07 mq	€ 10.100
5.20	56	PS2	19 mq	0,50	0,85	8,07 mq	€ 10.100
5.21	57	PS2	20 mq	0,50	0,85	8,50 mq	€ 10.650
5.22	58	PS2	19 mq	0,50	0,85	8,07 mq	€ 10.100
5.23	61	PS2	20 mq	0,50	0,85	8,50 mq	€ 10.650
5.24	62	PS2	19 mq	0,50	0,85	8,07 mq	€ 10.100
5.25	63	PS2	19 mq	0,50	0,85	8,07 mq	€ 10.100
5.26	64	PS2	20 mq	0,50	0,85	8,50 mq	€ 10.650
5.27	65	PS2	19 mq	0,50	0,85	8,07 mq	€ 10.100
5.28	68	PS2	20 mq	0,50	0,85	8,50 mq	€ 10.650
5.29	69	PS2	19 mq	0,50	0,85	8,07 mq	€ 10.100
5.30	71	PS2	19 mq	0,50	0,85	8,07 mq	€ 10.100

5.31	75	PS2	19 mq	0,50	0,85	8,07 mq	€ 10.100
5.32	76	PS2	18 mq	0,50	0,85	7,65 mq	€ 9.600
5.33	77	PS2	18 mq	0,50	0,85	7,65 mq	€ 9.600
5.34	78	PS2	19 mq	0,50	0,85	8,07 mq	€ 10.100
5.35	79	PS2	18 mq	0,50	0,85	7,65 mq	€ 9.600
5.36	80	PS2	18 mq	0,50	0,85	7,65 mq	€ 9.600
5.37	81	PS2	19 mq	0,50	0,85	8,07 mq	€ 10.100
5.38	82	PS2	19 mq	0,50	0,85	8,07 mq	€ 10.100
5.39	83	PS2	18 mq	0,50	0,85	7,65 mq	€ 9.600
5.40	84	PS2	18 mq	0,50	0,85	7,65 mq	€ 9.600
5.41	85	PS2	18 mq	0,50	0,85	7,65 mq	€ 9.600
5.42	87	PS2	18 mq	0,50	0,85	7,65 mq	€ 9.600
5.43	88	PS2	18 mq	0,50	0,85	7,65 mq	€ 9.600
5.44	89	PS2	19 mq	0,50	0,85	8,07 mq	€ 10.100
5.45	90	PS2	18 mq	0,50	0,85	7,65 mq	€ 9.600
5.46	91	PS2	19 mq	0,50	0,85	8,07 mq	€ 10.100
5.47	93	PS2	18 mq	0,50	0,85	7,65 mq	€ 9.600
5.48	94	PS2	18 mq	0,50	0,85	7,65 mq	€ 9.600
5.49	95	PS2	19 mq	0,50	0,85	8,07 mq	€ 10.100
5.50	96	PS2	19 mq	0,50	0,85	8,07 mq	€ 10.100
5.51	97	PS2	19 mq	0,50	0,85	8,07 mq	€ 10.100
5.52	98	PS2	19 mq	0,50	0,85	8,07 mq	€ 10.100
5.53	106	PS2	19 mq	0,50	0,85	8,07 mq	€ 10.100
5.54	107	PS2	19 mq	0,50	0,85	8,07 mq	€ 10.100
5.55	108	PS2	19 mq	0,50	0,85	8,07 mq	€ 10.100
5.56	112	PS2	19 mq	0,50	0,85	8,07 mq	€ 10.100
5.57	117	PS1	19 mq	0,55	0,85	8,88 mq	€ 11.100
5.58	118	PS1	19 mq	0,55	0,85	8,88 mq	€ 11.100
5.59	119	PS1	19 mq	0,55	0,85	8,88 mq	€ 11.100
5.60	124	PS1	20 mq	0,55	0,85	9,35 mq	€ 11.700
5.61	125	PS1	19 mq	0,55	0,85	8,88 mq	€ 11.100
5.62	126	PS1	18 mq	0,55	0,85	8,42 mq	€ 10.500
5.63	128	PS1	19 mq	0,55	0,85	8,88 mq	€ 11.100
5.64	136	PS1	20 mq	0,55	0,85	9,35 mq	€ 11.700

5.65	139	PS1	20 mq	0,55	0,85	9,35 mq	€ 11.700
5.66	140	PS1	19 mq	0,55	0,85	8,88 mq	€ 11.100
5.67	141	PS1	19 mq	0,55	0,85	8,88 mq	€ 11.100
5.68	142	PS1	19 mq	0,55	0,85	8,88 mq	€ 11.100
5.69	143	PS1	19 mq	0,55	0,85	8,88 mq	€ 11.100
5.70	144	PS1	19 mq	0,55	0,85	8,88 mq	€ 11.100

Valore di Stima Totale Lotto 5: € 711.200

(Euro settecentoundicimiladuecento/00)

Ing. Arch. Andrea Rachetta

Ordine degli Ingegneri della provincia di

Ingegneria civile e ambientale,
industriale e dell'informazione

RIEPILOGO VALORI DI STIMA

LOTTO 1

Bene n.01 Ufficio al piano primo di Palazzo Bettini, Jesi (AN), con ingresso in via XV Settembre n.16 (foglio 68 particella 706 subalterno 68)

Bene n.02 Box auto in autorimessa condominiale al piano interrato di Palazzo Bettini, Jesi (AN) (foglio 68 particella 706 subalterno 47)

Valore di stima: € 485.000 (Euro quattrocentottantacinquemila/00)

LOTTO 2

Bene n.03 Negozio al piano terra di Palazzo Bettini, con ingresso da via XV Settembre n.16 (foglio 68 particella 706 subalterno 12)

Bene n.04 Posto auto in autorimessa condominiale al piano interrato di Palazzo Bettini, Jesi (AN) (foglio 68 particella 706 subalterno 62)

Valore di stima: € 125.000 (Euro centoventicinquemila/00)

LOTTO 3

Bene n.05 Ristorante al piano interrato di Palazzo Bettini, Jesi (AN), con ingresso in via Mura Orientali n.3 (foglio 68 particella 706 subalterno 64)

Bene n.06 Posto auto in autorimessa condominiale al piano interrato di Palazzo Bettini, Jesi (AN) (foglio 68 particella 706 subalterno 63)

Valore di stima: € 405.000 (Euro quattrocentocinquemila/00)

LOTTO 4

Bene n.07 Ufficio ai piani secondo e terzo di un fabbricato a destinazione mista in via Ancona n.13, Jesi (AN) (foglio 53 particella 1645 subalterno 218)

Bene n.08 Box auto in autorimessa condominiale al piano interrato di un fabbricato a destinazione mista con ingresso in via C. Anconetani n.2, Jesi (AN) (foglio 53 particella 1645 subalterno 114)

Bene n.09 Box auto in autorimessa condominiale al piano interrato di un fabbricato a destinazione mista con ingresso in via C. Anconetani n.2, Jesi (AN) (foglio 53 particella 1645 subalterno 115)

Bene n.10 Box auto in autorimessa condominiale al piano interrato di un fabbricato a destinazione mista con ingresso in via C. Anconetani n.2, Jesi (AN) (foglio 53 particella 1645 subalterno 116)

Valore di stima: € 440.000 (Euro quattrocentoquarantamila/00)

LOTTO 5

Beni da n.11 a n.81 Box auto in autorimessa condominiale ai piani primo e secondo interrato di un fabbricato a destinazione mista in via C. Anconetani n.2, Jesi (AN) (foglio 53 particella 1645 subalterni 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 68, 69, 71, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 87, 88, 89, 90, 91, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 106, 107, 108, 112, 117, 118, 119, 124, 125, 126, 128, 136, 139, 140, 141, 142, 143, 144)

Valore totale di stima: € 711.200 (Euro settecentoundicimiladuecento/00)

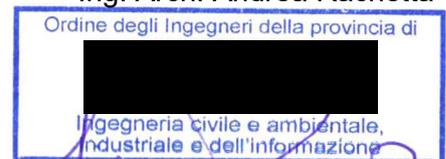
Identificativo		Foglio	Part.	Sub.	Valore di Stima	
SUB-LOTTO	5.1	53	1645	36	€ 10.100	(Euro diecimilacento/00)
SUB-LOTTO	5.2	53	1645	38	€ 9.600	(Euro novemilaseicento/00)
SUB-LOTTO	5.3	53	1645	39	€ 9.600	(Euro novemilaseicento/00)
SUB-LOTTO	5.4	53	1645	40	€ 9.600	(Euro novemilaseicento/00)
SUB-LOTTO	5.5	53	1645	41	€ 10.100	(Euro diecimilacento/00)
SUB-LOTTO	5.6	53	1645	42	€ 9.600	(Euro novemilaseicento/00)
SUB-LOTTO	5.7	53	1645	43	€ 9.600	(Euro novemilaseicento/00)
SUB-LOTTO	5.8	53	1645	44	€ 9.600	(Euro novemilaseicento/00)
SUB-LOTTO	5.9	53	1645	45	€ 9.600	(Euro novemilaseicento/00)
SUB-LOTTO	5.10	53	1645	46	€ 9.600	(Euro novemilaseicento/00)
SUB-LOTTO	5.11	53	1645	47	€ 9.600	(Euro novemilaseicento/00)
SUB-LOTTO	5.12	53	1645	48	€ 9.600	(Euro novemilaseicento/00)
SUB-LOTTO	5.13	53	1645	49	€ 10.100	(Euro diecimilacento/00)
SUB-LOTTO	5.14	53	1645	50	€ 10.100	(Euro diecimilacento/00)
SUB-LOTTO	5.15	53	1645	51	€ 9.600	(Euro novemilaseicento/00)
SUB-LOTTO	5.16	53	1645	52	€ 9.600	(Euro novemilaseicento/00)
SUB-LOTTO	5.17	53	1645	53	€ 9.600	(Euro novemilaseicento/00)
SUB-LOTTO	5.18	53	1645	54	€ 9.600	(Euro novemilaseicento/00)
SUB-LOTTO	5.19	53	1645	55	€ 10.100	(Euro diecimilacento/00)
SUB-LOTTO	5.20	53	1645	56	€ 10.100	(Euro diecimilacento/00)
SUB-LOTTO	5.21	53	1645	57	€ 10.650	(Euro diecimilaseicentocinquanta/00)
SUB-LOTTO	5.22	53	1645	58	€ 10.100	(Euro diecimilacento/00)
SUB-LOTTO	5.23	53	1645	61	€ 10.650	(Euro diecimilaseicentocinquanta/00)
SUB-LOTTO	5.24	53	1645	62	€ 10.100	(Euro diecimilacento/00)

SUB-LOTTO	5.25	53	1645	63	€ 10.100	(Euro diecimilacento/00)
SUB-LOTTO	5.26	53	1645	64	€ 10.650	(Euro diecimilaseicentocinquanta/00)
SUB-LOTTO	5.27	53	1645	65	€ 10.100	(Euro diecimilacento/00)
SUB-LOTTO	5.28	53	1645	68	€ 10.650	(Euro diecimilaseicentocinquanta/00)
SUB-LOTTO	5.29	53	1645	69	€ 10.100	(Euro diecimilacento/00)
SUB-LOTTO	5.30	53	1645	71	€ 10.100	(Euro diecimilacento/00)
SUB-LOTTO	5.31	53	1645	75	€ 10.100	(Euro diecimilacento/00)
SUB-LOTTO	5.32	53	1645	76	€ 9.600	(Euro novemilaseicento/00)
SUB-LOTTO	5.33	53	1645	77	€ 9.600	(Euro novemilaseicento/00)
SUB-LOTTO	5.34	53	1645	78	€ 10.100	(Euro diecimilacento/00)
SUB-LOTTO	5.35	53	1645	79	€ 9.600	(Euro novemilaseicento/00)
SUB-LOTTO	5.36	53	1645	80	€ 9.600	(Euro novemilaseicento/00)
SUB-LOTTO	5.37	53	1645	81	€ 10.100	(Euro diecimilacento/00)
SUB-LOTTO	5.38	53	1645	82	€ 10.100	(Euro diecimilacento/00)
SUB-LOTTO	5.39	53	1645	83	€ 9.600	(Euro novemilaseicento/00)
SUB-LOTTO	5.40	53	1645	84	€ 9.600	(Euro novemilaseicento/00)
SUB-LOTTO	5.41	53	1645	85	€ 9.600	(Euro novemilaseicento/00)
SUB-LOTTO	5.42	53	1645	87	€ 9.600	(Euro novemilaseicento/00)
SUB-LOTTO	5.43	53	1645	88	€ 9.600	(Euro novemilaseicento/00)
SUB-LOTTO	5.44	53	1645	89	€ 10.100	(Euro diecimilacento/00)
SUB-LOTTO	5.45	53	1645	90	€ 9.600	(Euro novemilaseicento/00)
SUB-LOTTO	5.46	53	1645	91	€ 10.100	(Euro diecimilacento/00)
SUB-LOTTO	5.47	53	1645	93	€ 9.600	(Euro novemilaseicento/00)
SUB-LOTTO	5.48	53	1645	94	€ 9.600	(Euro novemilaseicento/00)
SUB-LOTTO	5.49	53	1645	95	€ 10.100	(Euro diecimilacento/00)
SUB-LOTTO	5.50	53	1645	96	€ 10.100	(Euro diecimilacento/00)
SUB-LOTTO	5.51	53	1645	97	€ 10.100	(Euro diecimilacento/00)
SUB-LOTTO	5.52	53	1645	98	€ 10.100	(Euro diecimilacento/00)
SUB-LOTTO	5.53	53	1645	106	€ 10.100	(Euro diecimilacento/00)
SUB-LOTTO	5.54	53	1645	107	€ 10.100	(Euro diecimilacento/00)
SUB-LOTTO	5.55	53	1645	108	€ 10.100	(Euro diecimilacento/00)
SUB-LOTTO	5.56	53	1645	112	€ 10.100	(Euro diecimilacento/00)
SUB-LOTTO	5.57	53	1645	117	€ 11.100	(Euro undecimilacento/00)
SUB-LOTTO	5.58	53	1645	118	€ 11.100	(Euro undecimilacento/00)

SUB-LOTTO	5.59	53	1645	119	€ 11.100	(Euro undicimilacento/00)
SUB-LOTTO	5.60	53	1645	124	€ 11.700	(Euro undicimilasettecento/00)
SUB-LOTTO	5.61	53	1645	125	€ 11.100	(Euro undicimilacento/00)
SUB-LOTTO	5.62	53	1645	126	€ 10.500	(Euro diecimilacinquecento/00)
SUB-LOTTO	5.63	53	1645	128	€ 11.100	(Euro undicimilacento/00)
SUB-LOTTO	5.64	53	1645	136	€ 11.700	(Euro undicimilasettecento/00)
SUB-LOTTO	5.65	53	1645	139	€ 11.700	(Euro undicimilasettecento/00)
SUB-LOTTO	5.66	53	1645	140	€ 11.100	(Euro undicimilacento/00)
SUB-LOTTO	5.67	53	1645	141	€ 11.100	(Euro undicimilacento/00)
SUB-LOTTO	5.68	53	1645	142	€ 11.100	(Euro undicimilacento/00)
SUB-LOTTO	5.69	53	1645	143	€ 11.100	(Euro undicimilacento/00)
SUB-LOTTO	5.70	53	1645	144	€ 11.100	(Euro undicimilacento/00)

Ancona, 05/03/2025

Ing. Arch. Andrea Rachetta



Andrea Rachetta

ALLEGATI

- L1 Allegato 1 – Visure catastali storiche fg.68 part.706 subb.68-47
- L1 Allegato 2 – Planimetrie catastali fg.68 part.706 subb.68-47
- L1 Allegato 3 – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni fg.68 part.706
- L1 Allegato 4 – Mappa catastale fg.68 part.706
- L1 Allegato 5 – Pratiche urbanistiche relative al recupero di Palazzo Bettini
- L1 Allegato 6 – Pratiche urbanistiche relative alla costruzione dell'autorimessa
- L1 Allegato 7 – Pratiche urbanistiche che hanno interessato l'ufficio ai PT-P1
- L1 Allegato 8 – Quotazioni immobiliari
- L1 Allegato 9 – Rilievo e schema di calcolo superfici
- L1 Allegato 10 – Attestato di Prestazione Energetica ufficio al PT-P1
- L1 Allegato 11 – Documentazione fotografica

- L2 Allegato 1 – Visure catastali storiche fg.68 part.706 subb.12-62
- L2 Allegato 2 – Planimetrie catastali fg.68 part.706 subb.12-62
- L2 Allegato 3 – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni fg.68 part.706
- L2 Allegato 4 – Mappa catastale fg.68 part.706
- L2 Allegato 5 – Pratiche urbanistiche relative al recupero di Palazzo Bettini
- L2 Allegato 6 – Pratiche urbanistiche relative alla costruzione dell'autorimessa
- L2 Allegato 7 – Pratiche urbanistiche che hanno interessato il negozio al PT
- L2 Allegato 8 – Quotazioni immobiliari
- L2 Allegato 9 – Rilievo e schema di calcolo superfici
- L2 Allegato 10 – Attestato di Prestazione Energetica negozio al PT
- L2 Allegato 11 – Documentazione fotografica

- L3 Allegato 1 – Visure catastali storiche fg.68 part.706 subb.64-63
- L3 Allegato 2 – Planimetrie catastali fg.68 part.706 subb.64-63
- L3 Allegato 3 – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni fg.68 part.706
- L3 Allegato 4 – Mappa catastale fg.68 part.706
- L3 Allegato 5 – Pratiche urbanistiche relative al recupero di Palazzo Bettini
- L3 Allegato 6 – Pratiche urbanistiche relative alla costruzione dell'autorimessa
- L3 Allegato 7 – Pratiche urbanistiche che hanno interessato il ristorante al PS1
- L3 Allegato 8 – Agibilità ristorante al PS1
- L3 Allegato 9 – Quotazioni immobiliari
- L3 Allegato 10 – Rilievo e schema di calcolo superfici
- L3 Allegato 11 – Attestato di Prestazione Energetica ristorante al PS1
- L3 Allegato 12 – Documentazione fotografica

- L4 Allegato 1 – Visure catastali storiche fg.53 part.1645 subb.218-114-115-116
- L4 Allegato 2 – Planimetrie catastali fg.53 part.1645 subb.218-114-115-116
- L4 Allegato 3 – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni fg.53 part.1645
- L4 Allegato 4 – Mappa catastale fg.53 part.1645
- L4 Allegato 5 – Pratiche urbanistiche relative alla costruzione del fabbricato
- L4 Allegato 6 – Pratiche urbanistiche che hanno interessato l'ufficio al P3-P4
- L4 Allegato 7 – Agibilità
- L4 Allegato 8 – Quotazioni immobiliari
- L4 Allegato 9 – Rilievo e schema di calcolo superfici
- L4 Allegato 10 – Attestato di Prestazione Energetica
- L4 Allegato 11 – Documentazione fotografica

L5 Allegato 1 – Visure catastali storiche fg.53 part.1645 subb.36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 68, 69, 71, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 87, 88, 89, 90, 91, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 106, 107, 108, 112, 117, 118, 119, 124, 125, 126, 128, 136, 139, 140, 141, 142, 143, 144

L5 Allegato 2 – Planimetrie catastali fg.53 part.1645 sub.36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 68, 69, 71, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 87, 88, 89, 90, 91, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 106, 107, 108, 112, 117, 118, 119, 124, 125, 126, 128, 136, 139, 140, 141, 142, 143, 144

L5 Allegato 3 – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni fg.53 part.1645

L5 Allegato 4 – Mappa catastale fg.53 part.1645

L5 Allegato 5 – Pratiche urbanistiche relative alla costruzione del fabbricato

L5 Allegato 6 – Agibilità

L5 Allegato 7 – Quotazioni immobiliari

L5 Allegato 8 – Schema individuazione sub-lotti

L5 Allegato 9 – Documentazione fotografica

Ing. Arch. Andrea Rachetta

