

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Descrizione dell'immobile

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

L'area in questione, divisa in quattro appezzamenti tra loro separati, è ubicata nel prolungamento sud-ovest della cosiddetta area Z.I.P.A., laddove le attività più tipicamente produttive cedono progressivamente posto sia a quartieri residenziali che a numerosi insediamenti commerciali e di artigianato, andando a caratterizzare un tessuto cittadino periferico ma ben collegato al centro ed inoltre ritenuto interessante proprio per la presenza delle attività sopra citate, anche se decisamente meno qualificato, ai fini residenziali, rispetto ai quartieri collinari a nord-ovest della città.

L'area è perfettamente pianeggiante e ricade tra l'asse stradale di Via Rossi (che è la principale arteria al centro della zona Z.I.P.A.), la sede ferroviaria e Via Latini (già Via Cartiere Vecchie, un tracciato che taglia in diagonale l'area sino ad affiancarsi alla ferrovia). Sul lato nord vi è Via Belardinelli, una traversa che delimita alcuni edifici produttivi/artigianali di rilevanti dimensioni, già da tempo ultimati.

Le aree qui in esame ricadono, insieme a quelle dei Lotti A.25.2, A.25.3 e A.26.1- [REDACTED] ed a quelle di vari altri proprietari privati, in un comparto rimasto ancora quasi ineditato benché inserito in un tessuto da tempo raggiunto dall'espansione urbanistica, per il quale detta espansione risulta, oltre che la naturale conseguenza del processo evolutivo del tessuto

[REDACTED]

urbano, anche un'auspicabile occasione per dare maggior dignità ad una zona della città sinora "incompleta" e priva di sostanziale identità.

Nelle adiacenze delle aree in esame, ed all'interno del comparto di cui sopra, esistono anche vari piccoli fabbricati residenziali ed a destinazione diversa che costituiscono il retaggio delle edificazioni "storiche" (generalmente della seconda metà del Novecento) attuate senza un preciso disegno, che vanno a costituire una delle problematiche da risolvere con la nuova edificazione.

Consistenza

[REDACTED]

Condizioni dell'area

L'area è allo stato incolto, anche se con alcune porzioni che denotano un'attività di manutenzione (taglio erba).

Stato dell'immobile

[REDACTED]

Destinazione urbanistica

L'immobile è classificato dal P.R.G. negli *Ambiti di nuova urbanizzazione*, con la denominazione specifica di *Ambito edificatorio TT1.8 - Cartiere Vecchie* regolato dall'art.35 delle n.t.a. che prevede destinazioni ad "*industrie e artigianato di produzione, residenze, servizi ed attrezzature collettive di livello locale, parcheggi*". E' prevista – sull'intero comparto che ingloba diverse aree tra cui quelle qui in esame - una SUL complessiva di 20.600 mq, di cui 15.000 mq a destinazione industriale-artigianale, 5.000 mq a destinazione residenziale e 600 mq a destinazione residenziale agevolata (ERS).

[REDACTED]

Le aree incluse nel presente lotto sono solo una piccola parte di quelle che vanno a costituire l'Ambito edificatorio TT1.8, che si estende sino ad includere molte altre proprietà, su una superficie territoriale di 67.264 mq.

Dal momento che alcune delle proprietà dislocate nel settore ovest del comparto non hanno inteso per il momento aderire alla proposta di edificazione, l'insieme dei proprietari ha presentato un progetto generale – esteso all'intero ambito – e contemporaneamente un progetto di primo stralcio che include solo le proprietà dei soggetti favorevoli all'edificazione. Tale progetto, denominato “*Proposta di frazionamento ambito edificatorio TT1.8 «Cartiere Vecchie» in due sub comparti*” è stato già valutato dal Comune di Jesi, che ha espresso parere favorevole con delibera di C.C. n.198 in data 23.12.11.

Il progetto si configura come un piano di lottizzazione che prevede, nel mantenimento degli odierni assi stradali, la riorganizzazione delle aree in lotti suddivisi in due zone: una destinata a quattro lotti produttivi (ubicati sul lato est, a confine con gli analoghi edifici già esistenti) e ad un ulteriore lotto produttivo sul lato ovest; l'altra destinata a vari lotti residenziali. E' poi previsto un parco urbano al centro del comparto, un parcheggio pubblico nonché una zona verde nella fascia di rispetto della sede ferroviaria.

Trattandosi di una ripartizione del comparto è evidente che l'attribuzione delle capacità edificatorie dovrà avvenire secondo un sistema di perequazione, e quindi ad oggi all'area qui in esame può essere attribuita solo una superficie valutabile pro quota tra quelle destinate ad attività produttive e quelle per le residenze.

LOTTO A.26.1- [REDACTED]
Area edificabile di 1.824 mq
a Jesi (AN), tra Via Rossi, Via
Belardinelli e Via Latini.

Descrizione catastale

Appezamento di terreno edificabile di complessivi 1.824 mq sito a Jesi (AN) tra le Vie Rossi, Belardinelli e Latini, censito a Catasto Terreni al **Foglio 53, Particelle 1553** (seminativo arborato di classe 3, superficie 231 mq, R.D. € 1,43, R.A. € 1,19), **1554** (seminativo arborato di classe 3, superficie 1.375 mq, R.D. € 8,52, R.A. € 7,10) ed **1555** (area urbana di 218 mq, senza redditi).

Confini: Via Rossi, Particella 1581, Particella 1552, salvo altri.

Descrizione dell'immobile

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

Per tutte le caratteristiche del comparto ed anche per le descrizioni della specifica area in esame si rimanda per intero a quanto già riferito per il Lotto A.25.1, in quanto il presente immobile è compreso tra le particelle descritte in detto lotto ed è parte integrante del medesimo comparto d'intervento.

Consistenza

L'area ha una consistenza di 1.824 mq catastali.

Condizioni dell'area

████████████████████
████████████████████

L'area è allo stato incolto, anche se con alcune porzioni che denotano un'attività di manutenzione (taglio erba).

Stato dell'immobile

L'immobile è di proprietà della ██████████ per l'intero.

Destinazione urbanistica

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto A.25.1.

Divisibilità - Accorpabilità

L'assoggettamento ad un intervento urbanistico preventivo rende indispensabile considerare in unico blocco il presente lotto. Sarebbe anzi preferibile accorpare nella vendita il presente lotto con il Lotto A.25.1.

Valutazione

Gli elementi rilevanti ai fini estimativi sono gli stessi già evidenziati per il Lotto A.25.1. Il lotto in esame è una componente minimale all'interno della lottizzazione.

Si propone dunque la seguente valutazione secondo criteri di mercato, tenendo conto sia delle potenzialità edificatorie che degli oneri per il completamento dell'urbanizzazione:

- superficie territoriale del presente lotto: 1.824 mq;
- superficie territoriale dell'intero comparto: 67.264 mq;
- aliquota di partecipazione: 2,71 % (corrisponde a quella riportata nelle relazioni, nonché desumibile considerando la superficie catastale: $1.824 \text{ mq} / 67.264 \text{ mq} = 2,71 \%$);
- destinazione: industriale-artigianale e residenziale (normale o agevolata);
- SUL realizzabile nell'intero comparto: 15.000 mq a destinazione in-

[REDACTED]
[REDACTED]

dustriale-artigianale, 5.000 mq a destinazione residenziale normale e 600 mq a destinazione residenziale agevolata (ERS);

- SUL attribuibile pro quota al lotto in esame: le tabelle di perequazione evidenziano che, mentre tutta l'edilizia agevolata viene assunta in carico dal Comune di Jesi, alla [REDACTED] vengono assegnati 520 mq a destinazione industriale-artigianale e 103 mq a destinazione residenziale normale;

- incidenza del valore dell'area: 20 % per quella industriale e 25 % per quella residenziale (percentuali cautelative, come già detto);

- valore unitario edifici costruibili: € 900,00/mq per la destinazione industriale; € 2.000,00/mq per l'edilizia residenziale;

- valore immobili al finito:

industriali 520 mq x € 900,00/mq = € 468.000,00

residenziali 103 mq x € 2.000,00/mq = € 206.000,00

€ 674.000,00

- valore area già lottizzata:

20 % x € 468.000,00/mq = € 93.600,00

25 % x € 206.000,00/mq = € 51.500,00

Sommano € 145.100,00

(pari ad € 145.100,00/1.824 mq = € 79,55/mq)

- detrazione per costi delle opere di urbanizzazione e

relative spese progettuali:

67.264 mq x € 25,00/mq x (1.824/67.264) ≅ € 45.600,00

Totale..... € 99.500,00

In arrotondamento € 100.000,00



(pari ad € 100.000,00/1.824 mq = € 54,82/mq)

(segue)

Elenco allegati

- Documentazione fotografica.
- Estratto di mappa.
- Visura a Catasto Fabbricati (stralcio).
- Visura a Catasto Terreni (stralcio).
- Stralcio dal P.R.G.
- Tavola 1C di pianificazione dell'intero Ambito TT1.8.
- Tavola 1D di pianificazione del solo 1° stralcio dell'Ambito TT1.8.

(seguono allegati per il presente lotto)
