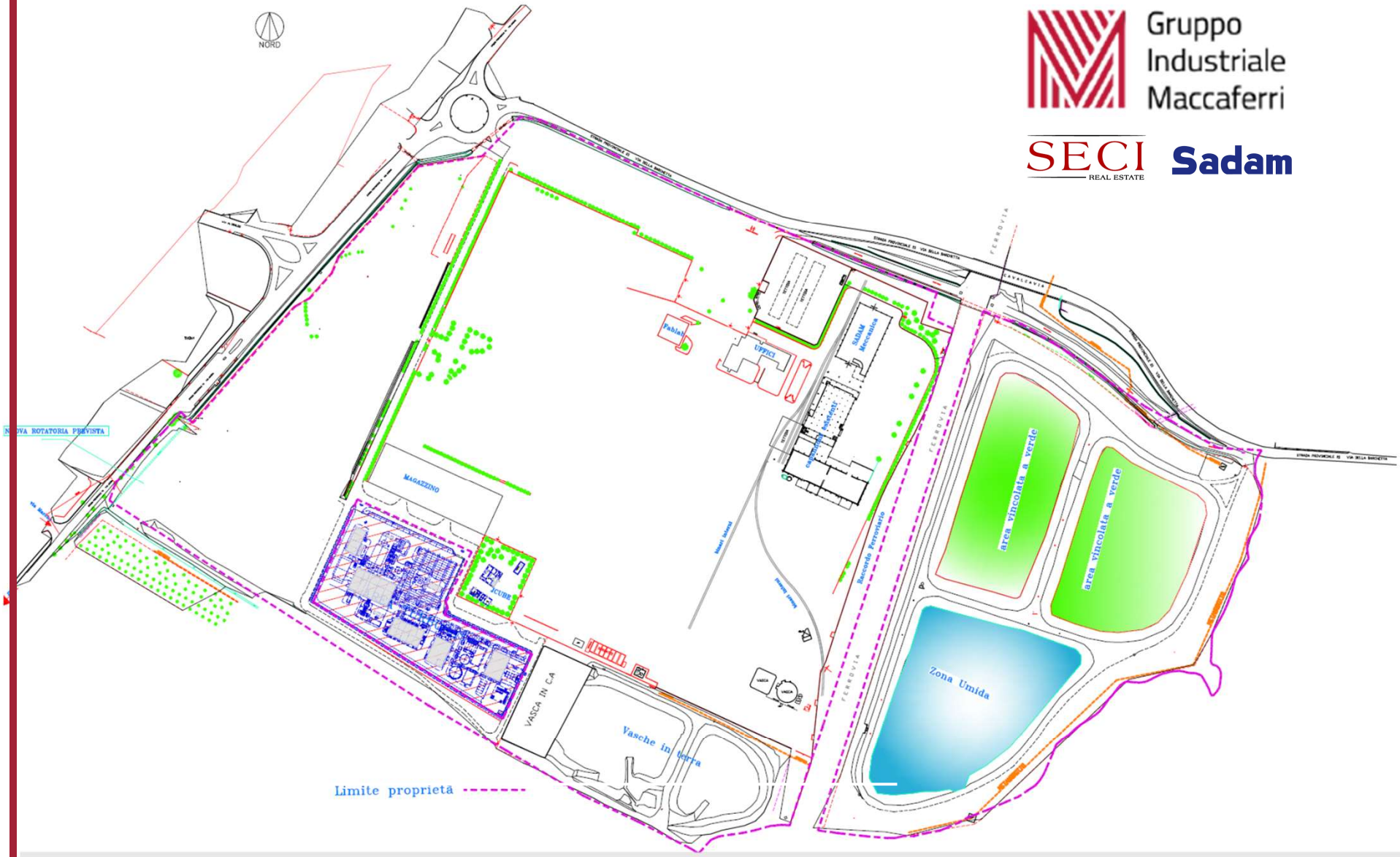
Gruppo Industriale Maccaferri

SECI REAL ESTATE Sadam



LOGISTICA

JESI, MARCHE

INFORMATION MEMORANDUM

Zona Barchette
SS76
SP17
Ospedale "Carlo Urbani"
Palazzo Pianetti
Arco Clementino
SP9
Strada Statale 76
SP9
Pantiere
Ponte Pio
SS76
SP9
Santa Maria
Nuova
SP9
Pian del
Medico
SP362
Collina

LOCATION

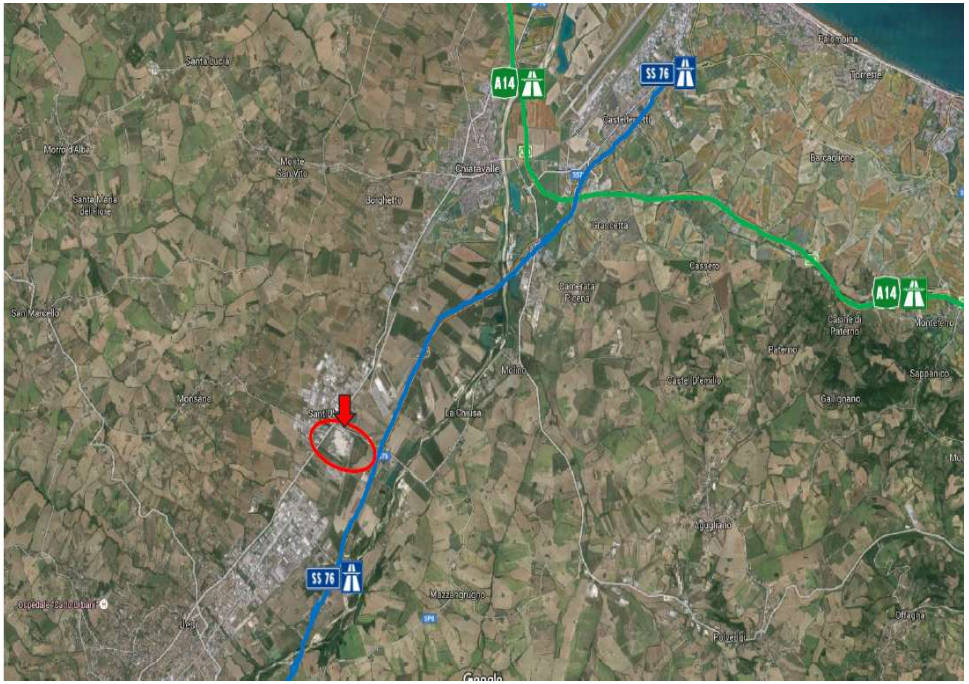
INQUADRAMENTO GENERALE

L'area, con una superficie di circa 42 ettari, si trova in posizione favorevole rispetto al sistema infrastrutturale della Vallesina; infatti essa sorge:

- a 5 km dal centro storico di Jesi
- a 2 km dall'Interporto delle Marche
- presso l'uscita 19 della Strada Statale n.76
- a circa 9 km dall'aeroporto di Ancona e dal casello A14_Ancona Nord
- a circa 22 km dal porto di Ancona
- al margine dell'area industriale ZIPA
- a circa 2,5 Km dalla Riserva Naturale Ripa Bianca (oasi WWF)

INQUADRAMENTO GENERALE

L'area dell'ex zuccherificio Eridania-Sadam, situato in comune JESI, cittadina di circa 40.000 abitanti in provincia di Ancona, occupa una superficie territoriale pari a circa 421.700 mq. L'ambito è posizionato a Nord-Est rispetto al centro di Jesi, da cui dista circa 5 Km, in località Monsano a ridosso dell'uscita n. 19 – Monsano della Strada Statale 76, a circa 9 km dal casello dell'Autostrada di Ancona Nord.



Descrizione dell'area

Le aree sono state utilizzate a fini produttivi e su parte delle stesse insistevano diversi fabbricati adibiti alla lavorazione delle barbabietole ed allo stoccaggio dello zucchero; gran parte di tali fabbricati sono stati completamente demoliti.

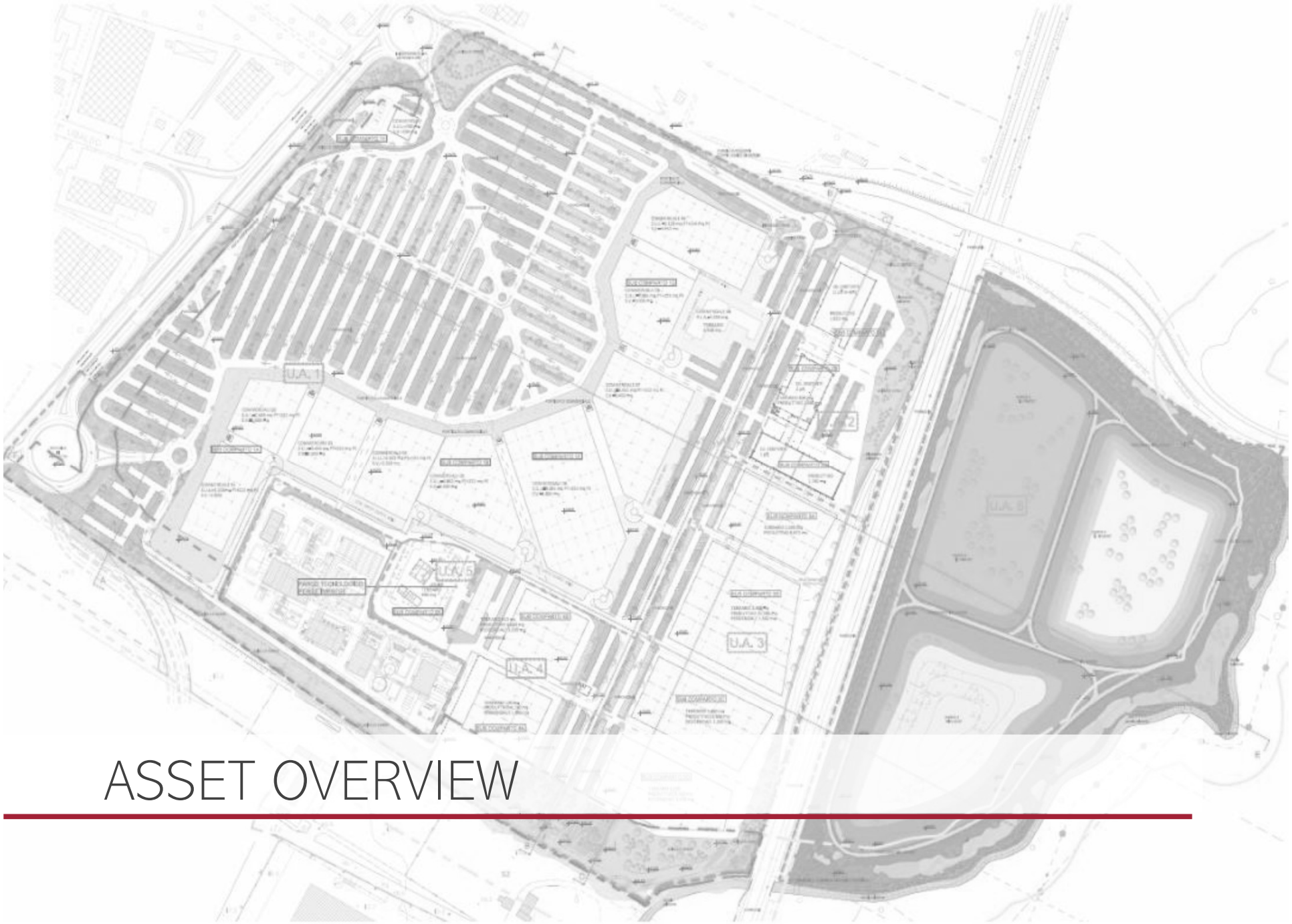
Circa 115.000 mq sono occupati dalle ex vasche di lagunaggio a servizio dello stabilimento saccarifero.

Nel corso del 2015 sono terminati i lavori di ricomposizione morfologica dei tre grossi bacini esistenti che hanno determinato il recupero di 2 bacini ed il rimodellamento naturalistico del terzo, che continuerà a costituire un ambiente umido di valenza prevalentemente naturalistica.

Le attività di ricomposizione morfologica dei bacini, (progetto regolarmente autorizzato che ha comportato un movimento di terreno per circa 90.000 mc) non hanno comportato modifiche agli attuali caratteri botanico-vegetazionali e gli esemplari protetti sono stati preservati, interrompendo il colmamento delle depressioni al margine delle cinte alberate.

Nel progetto predisposto per la realizzazione del retail park, uno di tali bacini assolve la funzione di vasca di laminazione a servizio dell'intera area produttiva, essendo direttamente collegato a questa tramite una tubazione esistente che passa sotto il binario ferroviario.

Sull'area è stato avviato un procedimento volto all'approvazione di un piano urbanistico attuativo in variante al PRG esistente secondo quanto previsto nell'accordo di Riconversione siglato nel Luglio 2011 tra Regione Marche, Provincia di Ancona, Comune di Jesi, Eridania Sadam S.P.A. e le Organizzazioni Sindacali dei Lavoratori.



ASSET OVERVIEW

SITUAZIONE URBANISTICA

Il piano regolatore attualmente vigente, prevede per l'area le seguenti destinazioni:

- Gran parte dell'area, per circa **274.000 mq** (Sup. Territoriale) rientra in zona omogenea **Te2.2** (Città consolidata con prevalenza di attività economiche).
  Le destinazioni d'uso ammesse sono: industrie e artigianato di produzione, residenze ed uffici connesse all'attività produttiva, centri commerciali, esercizi commerciali e commercio all'ingrosso, attività ricettive e pubblici esercizi
- una superficie pari a circa **18.300 mq** ha destinazione M3.2 – **Parcheggi** a standard
- una fascia di terreno pari a circa **13.400 mq** posta lungo la strada presenta il **vincolo** di corridoio ecologico, con divieto di edificazione;
- un'area pari a circa **115.690 mq** (l'area delle ex vasche di lagunaggio) ricade in zona agricola

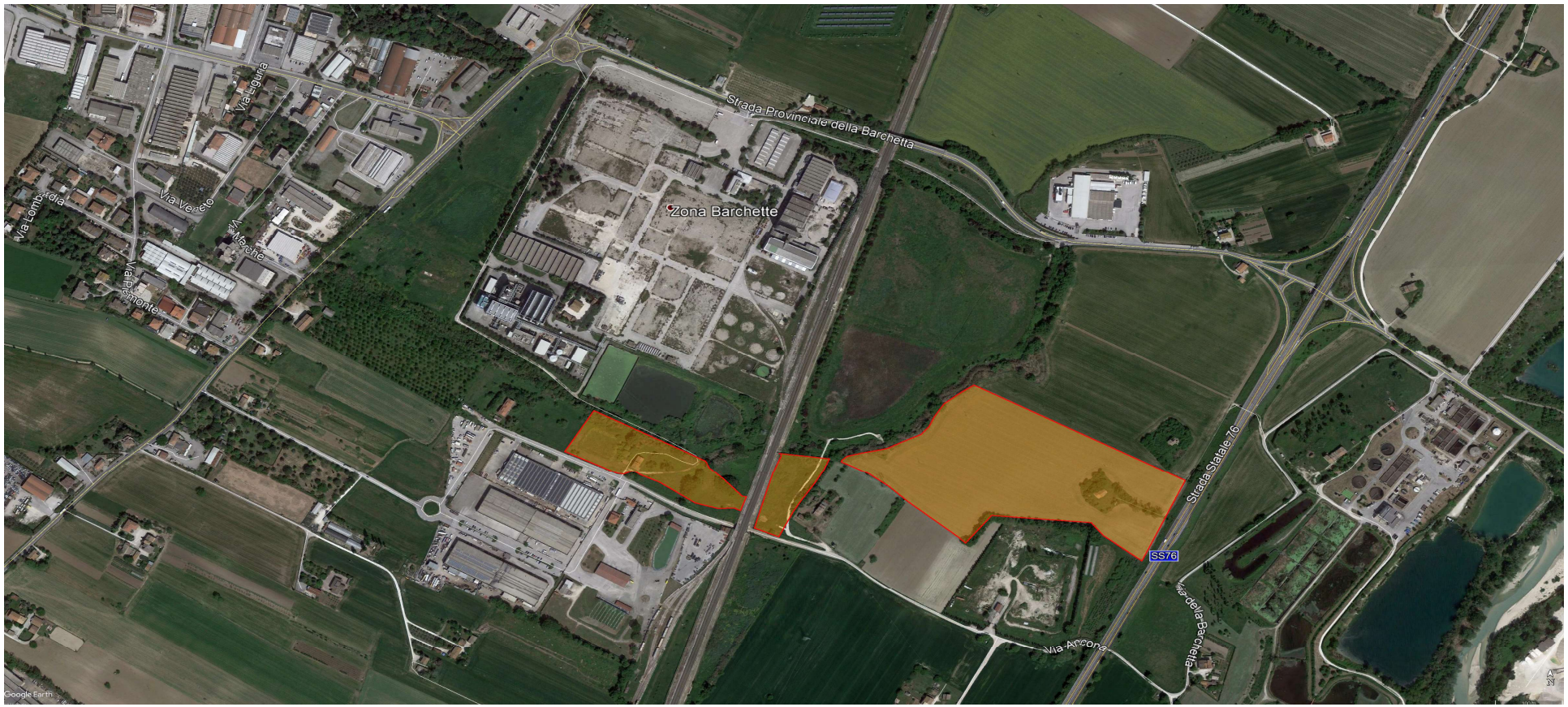
Il PRG nella categoria denominata «industrie e artigianato di produzione» comprende le attività di spedizione e logistica (art. 22 delle NTA – Destinazione d'uso).

AREA INDUSTRIALE

- All'interno dell'area sono ancora **presenti ed utilizzati una serie di edifici** per una **superficie complessiva di 16.000 mq.**
- Tra questi una serie di fabbricati completamente ristrutturati in cui aveva sede JCube, primo incubatore di imprese certificato del centro Italia.
- Le NTA prevedono un rapporto di copertura pari al 45%, attualmente è presente una sup. coperta pari a circa 12.000 mq., per cui **sarebbe possibile realizzare ulteriori 111.000 mq. circa di superficie coperta.**

Aree Esterne

- All'esterno del comparto dell'ex zuccherificio e ad esso adiacente, SADAM possiede ulteriori terreni tutti ricadenti in **area agricola per complessivi 123.000 mq. circa;**
- All'interno di queste aree sono presenti **una casa colonica da ristrutturare ed un edificio adibito a magazzino.**



Piano Urbanistico Attuativo

Il Piano Urbanistico che era stato predisposto prevede:

- Sviluppo di un'area con destinazione produttiva, terziaria, ricreativa e per il tempo libero che consente la realizzazione di 60.000 mq di nuove superfici edificabili. In tali superfici si prevede di includere anche la promozione di un parco tecnologico per le imprese;
- Possibilità di realizzare all'interno della dotazione di cui al punto precedente fino a 7.500 mq di SUL con destinazione Residenziale Temporanea e turistico/ricettiva;

- Sviluppo di una Grande Struttura di vendita commerciale (Retail Park) di 37.500 mq di superficie di vendita, corrispondente a circa 48.000 mq di GLA, con eventuali spazi per terziario e servizi;
- Realizzazione di un Parco di circa 10 ettari, con una vasca che fungerà da vasca di laminazione per l'intero ambito;
- Realizzazione di parcheggi per oltre mq 170.000 comprensivi delle aree di carico e scarico merci.

KEY DATA

Proprietà:	SADAM	
Quota Proprietà:	100%	
Break Down Destinazione del Comparto Industriale	Zona Omogenea **Te2.2**	274.000 MQ *ca.*
	Parcheggi a Standard **M3.2**	18.300 MQ *ca.*
	Vincolo di Corridoio ecologico	13.400 MQ *ca.*
	Aree Agricole **TR1**	115.690 MQ *ca.*
Area esterna al Comparto	Aree Agricole **TR1**	123.000 MQ *ca*

Il presente documento è circolarizzato su base ristretta e confidenziale ad uso esclusivo di potenziali acquirenti dell'immobile ivi descritto e costituisce una sollecitazione di manifestazione di interesse e non ha pertanto valore di offerta.
Le informazioni contenute nel presente documento sono state predisposte da Seci Real Estate S.p.A.
Seci Real Estate declina ogni implicita o esplicita responsabilità con riferimento all'uso delle informazioni e dei dati contenuti in questo documento e di ogni altra comunicazione orale o scritta ricevuta dai potenziali acquirenti, i loro affiliati, società controllanti, controllate o collegate, amministratori, sindaci, dipendenti, consulenti legali e finanziari, istituzioni finanziarie, durante il procedimento di valutazione dei loro interessi nell'Operazione. Accettando la consegna di questa Scheda Informativa ogni soggetto, con rispetto a sé stesso ed ai suoi rappresentanti e consulenti:

- accetta di usarlo, così come le informazioni qui contenute, solo per la valutazione dell'Operazione e decidere se confermare o declinare l'interesse nella stessa;
- si impegna a mantenere in stretta confidenza le informazioni qui contenute, accetta di non riprodurre o diffondere questo documento o parti di esso a soggetti non autorizzati senza il preventivo consenso scritto di Seci Real Estate S.p.A.

La presente Scheda Informativa non è la base di alcuna decisione d'investimento e non deve essere considerata come parte di alcuna offerta di vendita.

DISCLAIMER

Gruppo Industriale Maccaferri

Sadam

SECI REAL ESTATE

Proprietario immobile: SADAM S.p.A.
Service Vendita: SECI REAL ESTATE
(*entrambe società del Gruppo Industriale Maccaferri*)

PER MAGGIORI INFORMAZIONI:

ANDREA MARTINELLI
TEL. 051 2917769
CELL. 335 715 9629
a.martinelli@secirealestate.it

CONTATTI