LOTTO DI VENDITA 3.13

- **BENE n.129: Negozio al piano terra con ingresso in P.le della Fornace n.7/E-F** (foglio 8 particella 937 subalterno 190)
- **BENE n.103: Autorimessa al piano interrato con ingresso in Via Giovanni Paolo II n.1** (foglio 8 particella 937 subalterno 156)

DESCRIZIONE

Trattasi di un negozio e di un box auto situati nel complesso a destinazione mista residenziale e commerciale ubicato in località Pianello Vallesina, frazione del Comune di Monte Roberto (AN).

Il complesso è composto da quattro corpi di fabbrica (A, B, C e D) con due o tre piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, serviti da più corpi scale ed ascensori condominiali che si affacciano sull'ampia area pedonale denominata "Piazzale della Fornace". Al piano interrato è presente un'autorimessa condominiale che si estende al di sotto dell'intero piazzale pedonale ed ha un doppio accesso carrabile su via XXV Aprile e su Via Giovanni Paolo II.

Il negozio distinto al sub 190 appartiene al blocco B, si sviluppa al piano terra ed ha accesso principale tramite degli infissi di ingresso sul portico lato Piazzale della Fornace, sia da infissi posti sul lato opposto. L'unità immobiliare è costituita da un unico locale, a pianta pressoché rettangolare, con un servizio igienico cieco ed antibagno.

Il box auto distinto al sub 156 è costituito da un ambiente unico con forma planimetrica pressoché rettangolare, ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura manuale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

L'appartamento ed il box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterni 190 e 156 sono di proprietà di:

- *****

CONFINI

Il negozio confina a nord con il vano scale comune esterno e vano ascensore (sub 10) e con altro locale commerciale (sub 244), ad est con il portico comune esterno (sub 238), a sud e ad ovest con l'esterno.

Il box auto confina a nord con lo spazio di manovra comune (sub 2), ad est con altro box auto (sub 155), a sud e ad ovest con l'esterno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Altezza	Piano
Negozio	269 mq	3,20 m	T
Box Auto	42 mq	2,55 m	S1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	937	190	C/1	1	253 mq		€ 3.606,32	T	NO
8	937	156	C/6	2	39 mq		€ 68,48	S1	NO

Corrispondenza Catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale con il rilievo eseguito in occasione del sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'appartamento è **conforme** alla planimetria catastale.

PRECISAZIONI

L'Esperto ha eseguito la ricerca, presso il Comune di Monte Roberto (AN), delle pratiche urbanistiche ed edilizie che hanno legittimato la costruzione del complesso a destinazione mista residenziale, direzionale e commerciale e che hanno interessato le unità immobiliari oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate le visure storiche, le planimetrie e l'estratto di mappa relativi agli immobili oggetto di stima.

L'Esperto non ha acquisito trascrizioni ed annotazioni presso la Conservatoria dei Registri di Ancona, in quanto negli atti di causa è già presente il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Notaio Dott. ***** datato 12/03/2024.

PATTI

- non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge;
- non vi sono domande giudiziali.

STATO CONSERVATIVO

Il negozio è al grezzo, gli impianti elettrici, idricosanitari e termici non sono completati, la posa dei pavimenti e delle porte interne.

L'autorimessa è in buono stato tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni, i beni comuni non censibili al negozio (sub 190) sono limitati al subalterno 238 (portico). Il bene comune non censibile al box auto (sub 156) è il subalterno 2 (rampa di accesso, spazio di manovra e scala di emergenza).

Si segnala che in copertura dell'edificio A sono presenti n.3 impianti fotovoltaici che risultano collegati al contatore condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non sono gravati da servitù.

Il piazzale pavimentato (lastrico solare) comprese le scalinate e due piccoli portici di cui ai subalterni 232, 233, 234 e 235 sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale, in base alla Convenzione Urbanistica stipulata in data 11/05/2004, è stato ceduto al Comune di Monte Roberto e destinato ad uso pubblico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso a destinazione residenziale e commerciale è stato edificato nel 2004, in virtù del Permesso di Costruire n.2180/2004 del 03/11/2004 e successive varianti ed è composto da quattro corpi di fabbrica denominati A, B, C e D. Il fabbricato A si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, fabbricati B, C e D si elevano su due piani fuori terra, oltre al piano sottotetto abitabile. Al piano interrato è presente un'autorimessa condominiale che si estende al di sotto dell'intero piazzale pedonale ed ha un doppio accesso carrabile su via XXV Aprile e su via Giovanni Paolo II.

La struttura portante del complesso è a telaio, con travi e pilastri in cemento armato, chiusure in laterizio, solai di piano e copertura a falde in laterocemento. Il fabbricato A, a ridosso della facciata esposta a nord, è arricchito da una struttura aggettante in acciaio di sostegno dei balconi dei piani primo e secondo e della porzione a sbalzo della copertura.

I prospetti sono rifiniti in mattoni a facciavista alternati a porzioni di facciata intonacate e tinteggiate color ocre, il manto di copertura è in coppi. Le aperture finestrate al piano terra hanno telaio in alluminio con doppi vetri e sono prive di schermature, ai piani superiori hanno telaio in legno e sono schermate da tapparelle in pvc.

All'interno del negozio non risultano ancora completati gli impianti elettrici, di illuminazione, idricosanitari e termici. Sono da completare i pavimenti ed il battiscopa, eventuali divisori, le tinteggiature. È anche presente una predisposizione per canna fumaria di estrazione.

Il box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura manuale di ingresso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il negozio (sub 190) risulta libero, non locato. Stessa cosa il box auto (sub 156).

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. ***** datato 12/03/2024 attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in merito alla proprietà del bene in oggetto e alla cronistoria dei titoli di provenienza nel ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

La Certificazione Notarile Sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Dott. ***** attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sui beni in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore della *****
gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione del box auto individuato al NCEU al foglio 8 particella
937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore della *****
gravante sul box auto individuato al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Iscrizione ipoteca volontaria r.p. n.6357 del 26/11/2004 di Euro 20.090.000,00, a favore della
***** e nei confronti della ***** a garanzia di un mutuo di Euro 10.045.000,00,
concesso con atto a rogito del Notaio ***** del 24/11/2004 rep. 102683, racc.27782 al
tasso annuo del 3,492%, rimborsabile in anni 25. A margine si evidenziano le seguenti annotazioni:

- r.p. nn.1297, 1298, 1299 del 29/03/2013 **riduzione del mutuo** da Euro 10.045.000 a Euro
6.963.700,00 e della relativa ipoteca da Euro 20.090.000,00 a Euro 13.927.400,00,
erogazione a saldo dell'importo di Euro 9.781.533,00 e frazionamento del residuo mutuo in
quote con attribuzione ai beni in oggetto di un'unica quota capitale di Euro 6.868.700,00 e
relativa quota d'ipoteca di Euro 13.737.400,00 in virtù dell'atto a rogito del Notaio
***** del 27/02/2013 rep.29695;
- r,p, n.1839 del 25/02/2014 **convenzione con il Comune di Monte Roberto** avente ad
oggetto il recupero e realizzazione di alloggi da destinare ad edilizia agevolata a canone
sostenibile individuati al NCEU al foglio 8 particella 937 subb.166, 167, 170, 171, 173, 174,
177, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188.

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione in relazione alle formalità sopra citate risultano essere:

- Cancellazione ipoteca volontaria: € 35,00
- Cancellazione pignoramento: € 294,00 cad.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG vigente del Comune di Monte Roberto (AN), l'immobile sorge in zona di
completamento prevalentemente residenziale – B, Sottozona B6.1 – aree di riconversione, normata
dall'art.13.6 delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le pratiche urbanistiche ed edilizie che hanno legittimato la costruzione del complesso a
destinazione mista residenziale, direzionale e commerciale e che hanno interessato le unità
immobiliari oggetto di stima sono le seguenti:

- Permesso di Costruire n.2180 del 03/11/2004 – *Piano di recupero dell'Area Ex Fornace a Pianello
Vallesina, Comparto 1* e succ. Varianti (PC n. 2326 del 04/01/2006, PC n. 2478 del 26/05/2007,

Denuncia di Inizio Attività prot. n.9394 del 21/12/2007 - *Opere di completamento*, DIA prot. n.4619 del 16/06/2009, DIA prot. n.6455 del 02/09/2009, DIA prot. n.2752 del 09/04/2010

- Non è presente Dichiarazione di Agibilità, non essendo stato completato. Si potrà presentare una Segnalazione Certificata per l'Agibilità una volta completate le opere mancanti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è presente un attestato di prestazione energetica dell'appartamento (APE) in corso di validità, lo stesso sarà redatto dall'Esperto;
- La dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico, idrico e del gas dell'appartamento è allegata all'Agibilità parziale del 05/09/2014;
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegata all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 05/03/2010;
- Il Certificato di Prevenzione Incendi dell'autorimessa condominiale è in fase di rinnovo: la pratica SCIA n.3381 è stata inviata al Comando VVF di Ancona in data 31/01/2025.

Corrispondenza Urbanistica

A seguito di un attento sopralluogo durante il quale è stato eseguito il rilievo degli immobili, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'appartamento e del box auto **sono conformi** agli elaborati relativi alle ultime pratiche edilizie presentate in Comune, a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

L'amministrazione del Condominio Piazzale della Fornace Pianello (c.f. 91032210428) sito a Monte Roberto (AN), frazione Pianello Vallesina, Piazzale Della Fornace è affidata allo Studio Immobiliare ***** il quale ha riferito quanto segue in merito alle unità immobiliari oggetto di stima:

- i millesimi di proprietà generale del negozio, riferiti al Supercondominio, sono 37,83 e del box auto sono 0,81;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano ad € 802,50 per l'appartamento e ad € 205,50 per il box auto;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano ad € 43,37 per il box auto;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea ordinaria prevista per il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 3.13

Il valore commerciale del negozio e del box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterni 190 e 156, ubicati al piano terra ed al piano interrato del complesso a destinazione residenziale-e commerciale di Piazzale della Fornace n.7, Monte Roberto (AN) viene determinato sulla base dei valori unitari e dei coefficienti di destinazione riportati nella premessa allegata alla presente perizia di stima.

Si riporta di seguito il calcolo delle superfici ragguagliate delle singole unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Negozio	269 mq	1,00	269 mq
Totale superficie ragguagliata negozio:			269 mq
Box Auto (n.1 posto auto)	15 mq	0,50	7,5 mq
sup. eccedente 15,00 mq	27 mq	0,20	5,4 mq
Totale superficie ragguagliata box auto:			12,9 mq

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:

Valore di stima negozio (sub 190): $269 \text{ mq} \times 610,00 \text{ €/mq} = 164.090,00 \text{ €}$

Valore di stima box auto (sub 156): $12,90 \text{ mq} \times 1.000 \text{ €/mq} = 12.900,00 \text{ €}$

Il valore di stima complessivo è pari a € 176.990,00

Al valore di stima vengono applicate le detrazioni relative a:

- **deprezzamento delle unità immobiliari facenti parte dell'autorimessa condominiale**
- **costi per opere di completamento delle finiture interne e degli impianti**

Stima costi per opere di completamento delle finiture interne e degli impianti

Per calcolare il costo delle opere di completamento del negozio al grezzo si prendono a riferimento i costi di costruzione di un negozio all'interno di un centro commerciale, con una tabella dell'incidenza percentuale delle singole categorie di opere rispetto al costo di costruzione che si può riassumere in questo modo:

Opera	Incidenza %
Pavimenti e rivestimenti	7,50
Impianto elettrico	7,50
Impianto elettromeccanico	9,50

Finiture	5,50
Totale incidenza %	30,00

- Si determina l'incidenza del 30% delle opere di completamento sul valore di stima del negozio, considerando il fatto che all'interno del negozio oggetto di stima sono stati già realizzati gli allacci idraulici (compresa la cassetta di scarico del wc) e le predisposizioni dell'impianto elettrico (tubazioni e scatole sottotraccia). Di conseguenza si applica al valore di stima del negozio il coefficiente 0,70:
- € 164.090,00 x 0,70 = € 114.863,00

Deprezzamento Box Auto:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto in relazione agli interventi di manutenzione del piazzale pavimentato ad uso pubblico (lastrico solare su autorimessa condominiale):

€ 12.900,00 x 0,90 = € 11.610,00

Il Valore di Stima del Lotto 3.13 è pari ad € 126.473,00, arrotondato ad €

126.500,00

(Euro centoventiseimilacinquecento/00)