Ing. Jonathan Carbonetti
Corso Amendola, 40/B – 60123 Ancona
jonathan.carbonetti@fgb-engineering.com

LOTTO DI VENDITA 3.14

- **BENE n.135: Negozio al piano terra con ingresso in P.le della Fornace n.7/A-B** (foglio 8 particella 937 subalterno 245)
- **BENE n.104: Autorimessa al piano interrato con ingresso in Via Giovanni Paolo II n.1** (foglio 8 particella 937 subalterno 155)

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 (destinato urbanisticamente a studio medico con la pratica CILA per modifiche interne prot. 6364 del 23/07/2019), distinto al sub 245, appartiene al blocco B, si sviluppa al piano terra ed ha accesso principale tramite degli infissi di ingresso sul lato opposto al portico, Piazzale della Fornace. L'unità immobiliare è costituita da un ingresso su disimpegno, tre stanze, ed un bagno. Una delle tre stanze ha un secondo accesso diretto verso l'esterno.
Il box auto distinto al sub 155 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 245 e 155 sono di proprietà di:

- **********

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ing. Jonathan Carbonetti
Corso Amendola, 40/B – 60123 Ancona
jonathan.carbonetti@fgb-engineering.com

CONFINI

Il negozio confina a nord con il lastrico solare ad uso pubblico con scale (F/5, sub 232), ad est con altro locale commerciale (sub 244), a sud con vano scale, ascensore, locali tecnici e loggia di ingresso agli appartamenti del blocco B (sub 10), 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 154), ad ovest con altro box auto (sub 156), a sud con l'esterno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Altezza	Piano
Negozio	**99,7 mq**	**3,20 m**	**T**
Box Auto	**37 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	245	C/1	2	87 mq		€ 1.442,31	T	NO
8	937	155	C/6	2	35 mq		€ 61,46	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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ing. Jonathan Carbonetti
Corso Amendola, 40/B – 60123 Ancona
jonathan.carbonetti@fgb-engineering.com

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 in stato di conservazione ottimo, recentemente oggetto di lavori di ristrutturazione (2019). 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 non ci sono beni comuni non censibili al negozio (sub 245). Il bene comune non censibile al box auto (sub 155) è il subalterno 2 (rampa di accesso, spazio di manovra e scala di emergenza).

Si segnala che sulla 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ing. Jonathan Carbonetti
Corso Amendola, 40/B – 60123 Ancona
jonathan.carbonetti@fgb-engineering.com

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 ocra, 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.

Il negozio (attualmente adibito a studio medico/pedagogico) è in ottimo stato di conservazione, recentemente ristrutturato.

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 245) risulta locato alla ********** con durata 6+6 (prossima scadenza 31/08/2031), contratto del 09/07/2019, registrato il 10/07/2019 presso l'Agenzia Entrate di Ancona.

Il box auto (sub 155) risulta libero.

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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 Enrico Falsini di Fabriano 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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
- CILA per modifiche interne prot. 6364 del 23/07/2019

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;
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate 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 13,19 e del box auto sono 0,73;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano ad € 312,00 per l'appartamento e ad € 184,50 per il box auto;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano ad € 38,52 per il box auto e ad € 39,47 per il negozio;
- 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ing. Jonathan Carbonetti
Corso Amendola, 40/B – 60123 Ancona
jonathan.carbonetti@fgb-engineering.com

STIMA LOTTO 3.14

Il valore commerciale del negozio e del box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterni 245 e 155, 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	99,7 mq	1,00	99,7 mq
Totale superficie ragguagliata negozio:			**99,7 mq**
Box Auto (n.1 posto auto)	15 mq	0,50	7,5 mq
sup. eccedente 15,00 mq	22 mq	0,20	4,4 mq
Totale superficie ragguagliata box auto:			**11,9 mq**

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

Valore di stima negozio (sub 245): 99,7 mq x 610,00 €/mq = 60.817,00 €

Valore di stima box auto (sub 155): 11,90 mq x 1.000 €/mq = 11.900,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 72.717,00

Al valore di stima vengono applicate le detrazioni relative a:

- **deprezzamento delle unità immobiliari facenti parte dell'autorimessa condominiale**
- **deprezzamento per immobili locati**

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):

€ 11.900,00 x 0,90 = € 10.710,00

Deprezzamento Immobili Locati:

Nel caso specifico, essendo gli immobili locati con prossima scadenza al 2031, si applica il coefficiente di svalutazione pari a 0,85:

Appartamento: € 60.817,00,00 x 0,85 = € 51.694,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ing. Jonathan Carbonetti
Corso Amendola, 40/B – 60123 Ancona
jonathan.carbonetti@fgb-engineering.com

Il Valore di Stima del Lotto 3.14 è pari ad € 62.404,00, arrotondato ad € 62.400,00

(Euro sessantaduemilaquattrocento/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009