TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

GRUPPO IMMOBILI N.1 assegnato a **** Omissis ****

- Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **** Omissis **** nell'Esecuzione Immobiliare 41/2024 del R.G. Es.

Per conto di:
**** ***Omissis*** ****

contro:
**** ***Omissis*** ****

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

SOMMARIO

TRIBUNALE DI ANCONA 1
LOTTO DI VENDITA 1.1 15
LOTTO DI VENDITA 1.2 24
LOTTO DI VENDITA 1.3 32
LOTTO DI VENDITA 1.4 41
LOTTO DI VENDITA 1.5 48
LOTTO DI VENDITA 1.6 56
LOTTO DI VENDITA 1.7 65
LOTTO DI VENDITA 1.8 73
LOTTO DI VENDITA 1.9 81
LOTTO DI VENDITA 1.10 89
LOTTO DI VENDITA 1.11 97
LOTTO DI VENDITA 1.12 105
LOTTO DI VENDITA 1.13 113
LOTTO DI VENDITA 1.14 120
LOTTO DI VENDITA 1.15 129
LOTTO DI VENDITA 1.16 138
LOTTO DI VENDITA 1.17 146
LOTTO DI VENDITA 1.18 153
LOTTO DI VENDITA 1.19 160
LOTTO DI VENDITA 1.20 167
LOTTO DI VENDITA 1.21 174
LOTTO DI VENDITA 1.22 181
LOTTO DI VENDITA 1.23 188
LOTTO DI VENDITA 1.24 195
LOTTO DI VENDITA 1.25 202
LOTTO DI VENDITA 1.26 209
LOTTO DI VENDITA 1.27 216
LOTTO DI VENDITA 1.28 223
LOTTO DI VENDITA 1.29 230
LOTTO DI VENDITA 1.30 237
LOTTO DI VENDITA 1.31 244
LOTTO DI VENDITA 1.32 251
LOTTO DI VENDITA 1.33 258
LOTTO DI VENDITA 1.34 265
LOTTO DI VENDITA 1.35 272
LOTTO DI VENDITA 1.36 279
LOTTO DI VENDITA 1.37 286

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

LOTTO DI VENDITA 1.38 ... 293
LOTTO DI VENDITA 1.39 ... 300
LOTTO DI VENDITA 1.40 ... 307
LOTTO DI VENDITA 1.41 ... 314
LOTTO DI VENDITA 1.42 ... 321
LOTTO DI VENDITA 1.43 ... 328
LOTTO DI VENDITA 1.44 ... 335
LOTTO DI VENDITA 1.45 ... 342
LOTTO DI VENDITA 1.46 ... 349
LOTTO DI VENDITA 1.47 ... 356
LOTTO DI VENDITA 1.48 ... 363
LOTTO DI VENDITA 1.49 ... 370
LOTTO DI VENDITA 1.50 ... 377
LOTTO DI VENDITA 1.51 ... 384
LOTTO DI VENDITA 1.52 ... 391
LOTTO DI VENDITA 1.53 ... 398
LOTTO DI VENDITA 1.54 ... 405
LOTTO DI VENDITA 1.55 ... 411
LOTTO DI VENDITA 1.56 ... 417
LOTTO DI VENDITA 1.57 ... 424
LOTTO DI VENDITA 1.58 ... 431
LOTTO DI VENDITA 1.59 ... 438
LOTTO DI VENDITA 1.60 ... 445
LOTTO DI VENDITA 1.61 ... 451
LOTTO DI VENDITA 1.62 ... 458
LOTTO DI VENDITA 1.63 ... 465
LOTTO DI VENDITA 1.64 ... 472
LOTTO DI VENDITA 1.65 ... 479
LOTTO DI VENDITA 1.66 ... 486
LOTTO DI VENDITA 1.67 ... 493
LOTTO DI VENDITA 1.68 ... 500
LOTTO DI VENDITA 1.69 ... 507
LOTTO DI VENDITA 1.70 ... 514
LOTTO DI VENDITA 1.71 ... 521
LOTTO DI VENDITA 1.72 ... 528

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

PREMESSA

- Al fine di ottimizzare i tempi di svolgimento dell'attività peritale, gli Esperti nominati dal Giudice (**** Omissis ****) hanno stabilito di suddividere gli immobili da stimare in tre gruppi e di assegnare un gruppo a ciascun Consulente che resterà responsabile, per conto proprio, dell'attività peritale svolta relativamente agli immobili assegnati.

GRUPPO IMMOBILI N.1 assegnato a ****Omissis****

AUTORIMESSA CONDOMINIALE

- **BENE n.4: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 25)
- **BENE n.8: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 29)
- **BENE n.9: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 30)
- **BENE n.13: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 37)
- **BENE n.16: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 45)
- **BENE n.18: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 47)
- **BENE n.19: Cantina al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 48)
- **BENE n.20: Cantina al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 49)
- **BENE n.21: Cantina al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 50)
- **BENE n.22: Cantina al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 51)
- **BENE n.23: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 52)
- **BENE n.24: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 53)
- **BENE n.25: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 54)
- **BENE n.26: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 55)
- **BENE n.27: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 61)
- **BENE n.28: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 62)
- **BENE n.30: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 64)
- **BENE n.33: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 69)
- **BENE n.34: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 70)
- **BENE n.35: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 71)
- **BENE n.36: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 72)
- **BENE n.37: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 73)
- **BENE n.38: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 74)
- **BENE n.39: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 75)
- **BENE n.40: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 76)
- **BENE n.41: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 77)
- **BENE n.42: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 78)

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

- **BENE n.43: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 79)
- **BENE n.44: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 80)
- **BENE n.45: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 81)
- **BENE n.46: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 82)
- **BENE n.48: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 84)
- **BENE n.49: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 85)
- **BENE n.50: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 86)
- **BENE n.51: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 87)
- **BENE n.52: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 88)
- **BENE n.53: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 89)
- **BENE n.54: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 90)
- **BENE n.55: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 91)
- **BENE n.56: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 92)
- **BENE n.57: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 93)
- **BENE n.58: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 94)
- **BENE n.59: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 95)
- **BENE n.65: Posto Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 102)
- **BENE n.68: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 106)
- **BENE n.69: Posto Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 108)
- **BENE n.70: Posto Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 109)
- **BENE n.71: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 110)
- **BENE n.72: Posto Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 111)
- **BENE n.73: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 112)
- **BENE n.74: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 113)
- **BENE n.75: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 114)
- **BENE n.77: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 116)
- **BENE n.78: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 117)
- **BENE n.79: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 118)
- **BENE n.80: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 119)
- **BENE n.81: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 120)
- **BENE n.82: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 121)
- **BENE n.83: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 122)
- **BENE n.84: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 123)
- **BENE n.85: Posto Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 125)
- **BENE n.86: Posto Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 126)
- **BENE n.87: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 131)

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

- **BENE n.88: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 132)
- **BENE n.89: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 134)
- **BENE n.90: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 135)
- **BENE n.91: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 136)
- **BENE n.92: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 137)
- **BENE n.93: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 138)
- **BENE n.94: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 139)
- **BENE n.95: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 140)
- **BENE n.96: Posto Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 141)
- **BENE n.97: Posto Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 142)
- **BENE n.98: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 143)
- **BENE n.100: Box Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 151)
- **BENE n.101: Posto Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 153)
- **BENE n.102: Posto Auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 154)

BLOCCO A

- **BENE n.110: Appartamento al piano primo** (foglio 8 particella 937 subalterno 166)
- **BENE n.111: Appartamento al piano primo** (foglio 8 particella 937 subalterno 167)
- **BENE n.116: Appartamento al piano secondo e terzo** (foglio 8 particella 937 subalterno 177)
- **BENE n.127: Appartamento al piano secondo e terzo** (foglio 8 particella 937 subalterno 260)
- **BENE n.128: Appartamento al piano secondo** (foglio 8 particella 937 subalterno 261)

BLOCCO C

- **BENE n.136: Negozio al piano terra** (foglio 8 particella 937 subalterno 203)
- **BENE n.137: Negozio al piano terra** (foglio 8 particella 937 subalterno 204)
- **BENE n.138: Negozio al piano terra** (foglio 8 particella 937 subalterno 206)
- **BENE n.139: Appartamento al piano primo** (foglio 8 particella 937 subalterno 207)
- **BENE n.140: Appartamento al piano primo** (foglio 8 particella 937 subalterno 209)
- **BENE n.141: Appartamento al piano primo** (foglio 8 particella 937 subalterno 210)
- **BENE n.142: Appartamento al piano primo** (foglio 8 particella 937 subalterno 212)
- **BENE n.143: Appartamento al piano primo** (foglio 8 particella 937 subalterno 214)
- **BENE n.144: Appartamento al piano secondo** (foglio 8 particella 937 subalterno 215)
- **BENE n.145: Appartamento al piano secondo** (foglio 8 particella 937 subalterno 220)
- **BENE n.146: Ufficio al piano terra** (foglio 8 particella 937 subalterno 262)

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

LOTTI DA VALUTARE appartenenti al GRUPPO 1: **** Omissis ****

Il Gruppo Immobili n.1 è costituito da n.12 appartamenti, n.3 negozi, n.1 ufficio, n.63 box auto, n.14 posti auto e n.4 cantine: si propone, dunque, la formazione di n.72 lotti.

LOTTO DI VENDITA 1.1: valore di stima: € 102.700

- **BENE n.110: Appartamento al piano primo con ingresso in P.le della Fornace n.1**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 166)
- **BENE n.18: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/A**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 47)
- **BENE n.22: Cantina al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/A**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 51)

LOTTO DI VENDITA 1.2: valore di stima: € 90.900

- **BENE n.111: Appartamento al piano primo con ingresso in P.le della Fornace n.1**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 167)
- **BENE n.19: Cantina al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/A**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 48)
- **BENE n.4: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/A**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 25)

LOTTO DI VENDITA 1.3: valore di stima: € 96.300

- **BENE n.116: Appartamento ai piani secondo/terzo con ingresso in P.le della Fornace n.1**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 177)
- **BENE n.13: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/A**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 37)

LOTTO DI VENDITA 1.4: valore di stima: € 100.800

- **BENE n.136: Negozio al piano terra con ingresso in P.le della Fornace n.9/C-9/D**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 203)
- **BENE n.89: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/A**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 134)

LOTTO DI VENDITA 1.5: valore di stima: € 55.100

- **BENE n.137: Negozio al piano terra con ingresso in Piazzale della Fornace n.9/E**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 204)
- **BENE n.80: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/A**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 119)

LOTTO DI VENDITA 1.6: valore di stima: € 120.600

- **BENE n.138: Negozio al piano terra con ingresso in Piazzale della Fornace n.8/A-8/B**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 206)

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

- **BENE n.81: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/A**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 120)
- **BENE n.87: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/A**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 131)

LOTTO DI VENDITA 1.7: valore di stima: € 96.400

- **BENE n.139: Appartamento al piano primo con ingresso in Piazzale della Fornace n.9**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 207)
- **BENE n.74: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/A**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 113)

LOTTO DI VENDITA 1.8: valore di stima: € 98.500

- **BENE n.140: Appartamento al piano primo con ingresso in Piazzale della Fornace n.9**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 209)
- **BENE n.79: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/A**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 118)

LOTTO DI VENDITA 1.9: valore di stima: € 97.300

- **BENE n.141: Appartamento al piano primo con ingresso in Piazzale della Fornace n.9**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 210)
- **BENE n.73: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/A**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 112)

LOTTO DI VENDITA 1.10: valore di stima: € 103.800

- **BENE n.142: Appartamento al piano primo con ingresso in Piazzale della Fornace n.8**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 212)
- **BENE n.82: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/A**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 121)

LOTTO DI VENDITA 1.11: valore di stima: € 134.400

- **BENE n.143: Appartamento al piano primo con ingresso in Piazzale della Fornace n.8**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 214)
- **BENE n.83: Box Auto al piano interrato**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 122)

LOTTO DI VENDITA 1.12: valore di stima: € 105.500

- **BENE n.144: Appartamento al piano secondo con ingresso in Piazzale della Fornace n.9**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 215)
- **BENE n.93: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/A**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 138)

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

LOTTO DI VENDITA 1.13: valore di stima: € 90.700

- **BENE n.145: Appartamento al piano secondo con ingresso in Piazzale della Fornace n.8**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 220)
- **BENE n.84: Box Auto al piano interrato**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 123)

LOTTO DI VENDITA 1.14: valore di stima: € 88.500

- **BENE n.127: Appartamento ai piani secondo/terzo con ingresso in P.le della Fornace n.1**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 260)
- **BENE n.21: Cantina al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/A**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 50)
- **BENE n.16: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/A**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 45)

LOTTO DI VENDITA 1.15: valore di stima: € 47.200

- **BENE n.128: Appartamento al piano secondo con ingresso in P.le della Fornace n.9/A-9/B**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 261)
- **BENE n.8: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/A**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 29)
- **BENE n.20: Cantina al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/A**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 49)

LOTTO DI VENDITA 1.16: valore di stima: € 123.000

- **BENE n.146: Ufficio al piano terra con ingresso in Piazzale della Fornace n.9/A – 9/B**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 262)
- **BENE n.71: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/A**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 110)

LOTTO DI VENDITA 1.17: valore di stima: € 10.900

- **BENE n.9: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/A**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 30)

LOTTO DI VENDITA 1.18: valore di stima: € 9.100

- **BENE n.23: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/B**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 52)

LOTTO DI VENDITA 1.19: valore di stima: € 7.800

- **BENE n.24: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/B**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 53)

LOTTO DI VENDITA 1.20: valore di stima: € 8.000

- **BENE n.25: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/B**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 54)

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

LOTTO DI VENDITA 1.21: valore di stima: € 8.200

- **BENE n.26: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 55)

LOTTO DI VENDITA 1.22: valore di stima: € 8.800

- **BENE n.27: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 61)

LOTTO DI VENDITA 1.23: valore di stima: € 9.600

- **BENE n.28: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 62)

LOTTO DI VENDITA 1.24: valore di stima: € 8.800

- **BENE n.30: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 64)

LOTTO DI VENDITA 1.25: valore di stima: € 11.700

- **BENE n.33: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 69)

LOTTO DI VENDITA 1.26: valore di stima: € 7.500

- **BENE n.34: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 70)

LOTTO DI VENDITA 1.27: valore di stima: € 7.100

- **BENE n.35: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 71)

LOTTO DI VENDITA 1.28: valore di stima: € 7.300

- **BENE n.36: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 72)

LOTTO DI VENDITA 1.29: valore di stima: € 7.300

- **BENE n.37: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 73)

LOTTO DI VENDITA 1.30: valore di stima: € 7.700

- **BENE n.38: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 74)

LOTTO DI VENDITA 1.31: valore di stima: € 7.700

- **BENE n.39: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 75)

LOTTO DI VENDITA 1.32: valore di stima: € 7.800

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

- **BENE n.40: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 76)

LOTTO DI VENDITA 1.33: valore di stima: € 8.000

- **BENE n.41: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 77)

LOTTO DI VENDITA 1.34: valore di stima: € 12.900

- **BENE n.42: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 78)

LOTTO DI VENDITA 1.35: valore di stima: € 16.100

- **BENE n.43: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 79)

LOTTO DI VENDITA 1.36: valore di stima: € 10.900

- **BENE n.44: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 80)

LOTTO DI VENDITA 1.37: valore di stima: € 8.600

- **BENE n.45: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 81)

LOTTO DI VENDITA 1.38: valore di stima: € 15.200

- **BENE n.46: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 82)

LOTTO DI VENDITA 1.39: valore di stima: € 10.900

- **BENE n.48: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 84)

LOTTO DI VENDITA 1.40: valore di stima: € 16.600

- **BENE n.49: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 85)

LOTTO DI VENDITA 1.41: valore di stima: € 18.400

- **BENE n.50: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 86)

LOTTO DI VENDITA 1.42: valore di stima: € 9.800

- **BENE n.51: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 87)

LOTTO DI VENDITA 1.43: valore di stima: € 8.700

- **BENE n.52: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 88)

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

LOTTO DI VENDITA 1.44: valore di stima: € 14.400

- **BENE n.53: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 89)

LOTTO DI VENDITA 1.45: valore di stima: € 14.700

- **BENE n.54: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 90)

LOTTO DI VENDITA 1.46: valore di stima: € 8.700

- **BENE n.55: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 91)

LOTTO DI VENDITA 1.47: valore di stima: € 9.000

- **BENE n.56: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 92)

LOTTO DI VENDITA 1.48: valore di stima: € 8.900

- **BENE n.57: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 93)

LOTTO DI VENDITA 1.49: valore di stima: € 9.800

- **BENE n.58: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 94)

LOTTO DI VENDITA 1.50: valore di stima: € 10.700

- **BENE n.59: Box Auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile, 2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 95)

LOTTO DI VENDITA 1.51: valore di stima: € 11.700

- **BENE n.64: Posto Auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.3** (foglio 8 particella 937 subalterno 101)
- **BENE n.65: Posto Auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.3** (foglio 8 particella 937 subalterno 102)

LOTTO DI VENDITA 1.52: valore di stima: € 8.600

- **BENE n.68: Box Auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.3** (foglio 8 particella 937 subalterno 106)

LOTTO DI VENDITA 1.53: valore di stima: € 8.500

- **BENE n.69: Posto Auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.3** (foglio 8 particella 937 subalterno 108)

LOTTO DI VENDITA 1.54: valore di stima: € 6.100

- **BENE n.70: Posto Auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.3** (foglio 8 particella 937 subalterno 109)

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

LOTTO DI VENDITA 1.55: valore di stima: € 7.400

- **BENE n.72: Posto Auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.3** (foglio 8 particella 937 subalterno 111)

LOTTO DI VENDITA 1.56: valore di stima: € 8.600

- **BENE n.75: Box Auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.3** (foglio 8 particella 937 subalterno 114)

LOTTO DI VENDITA 1.57: valore di stima: € 10.400

- **BENE n.77: Box Auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.3** (foglio 8 particella 937 subalterno 116)

LOTTO DI VENDITA 1.58: valore di stima: € 11.400

- **BENE n.78: Box Auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.3** (foglio 8 particella 937 subalterno 117)

LOTTO DI VENDITA 1.59: valore di stima: € 5.400

- **BENE n.85: Posto Auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.3** (foglio 8 particella 937 subalterno 125)

LOTTO DI VENDITA 1.60: valore di stima: € 6.100

- **BENE n.86: Posto Auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.3** (foglio 8 particella 937 subalterno 126)

LOTTO DI VENDITA 1.61: valore di stima: € 11.600

- **BENE n.88: Box Auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.1** (foglio 8 particella 937 subalterno 132)

LOTTO DI VENDITA 1.62: valore di stima: € 10.400

- **BENE n.90: Box Auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.1** (foglio 8 particella 937 subalterno 135)

LOTTO DI VENDITA 1.63: valore di stima: € 10.700

- **BENE n.91: Box Auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.1** (foglio 8 particella 937 subalterno 136)

LOTTO DI VENDITA 1.64: valore di stima: € 10.400

- **BENE n.92: Box Auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.1** (foglio 8 particella 937 subalterno 137)

LOTTO DI VENDITA 1.65: valore di stima: € 10.700

- **BENE n.94: Box Auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.1** (foglio 8 particella 937 subalterno 139)

LOTTO DI VENDITA 1.66: valore di stima: € 9.600

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

- **BENE n.95: Box Auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.1** (foglio 8 particella 937 subalterno 140)

LOTTO DI VENDITA 1.67: valore di stima: € 7.400

- **BENE n.96: Posto Auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.1** (foglio 8 particella 937 subalterno 141)

LOTTO DI VENDITA 1.68: valore di stima: € 9.500

- **BENE n.97: Posto Auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.1** (foglio 8 particella 937 subalterno 142)

LOTTO DI VENDITA 1.69: valore di stima: € 8.900

- **BENE n.98: Box Auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.1** (foglio 8 particella 937 subalterno 143)

LOTTO DI VENDITA 1.70: valore di stima: € 15.800

- **BENE n.100: Box Auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.1** (foglio 8 particella 937 subalterno 151)

LOTTO DI VENDITA 1.71: valore di stima: € 3.600

- **BENE n.101: Posto Auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.1** (foglio 8 particella 937 subalterno 153)

LOTTO DI VENDITA 1.72: valore di stima: € 3.800

- **BENE n.102: Posto Auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.1** (foglio 8 particella 937 subalterno 154)

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

LOTTO DI VENDITA 1.1

- **BENE n.110: Appartamento al piano primo con ingresso in P.le della Fornace n.1**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 166)
- **BENE n.22: Cantina al piano interrato**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 51)
- **BENE n.18: Box auto al piano interrato**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 47)

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento, di una cantina 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.

L'appartamento distinto al sub.166 appartiene al blocco A, si sviluppa al piano primo ed ha accesso tramite il portone condominiale corrispondente al civico 1 di Piazzale della Fornace. L'unità immobiliare è costituita da una piccola zona di ingresso e da cucina/soggiorno open-space con balcone, la zona notte è composta da una camera matrimoniale, due camere singole e due bagni, oltre al disimpegno.

La cantina distinta al sub.51 è costituita da un unico ambiente di forma rettangolare, che ha accesso attraverso due disimpegni comuni (subb.6 e 231) collegati alla corsia di manovra comune.

Il box auto distinto al sub.47 è costituito da un unico ambiente di forma rettangolare con accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'appartamento, la cantina ed il box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterni 166, 51 e 47 sono di proprietà di:

- **** Omissis ****

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

CONFINI

L'appartamento confina a nord, sud ed ovest con l'esterno, a est con il vano scala e ascensore condominiale (sub.7) e un appartamento di proprietà terza (sub.167).

La cantina confina a nord con il disimpegno comune (sub.6), a sud con un box auto di proprietà terza (sub.52), a est con un magazzino di proprietà terza (sub.50), a ovest con l'esterno.

Il box auto confina a nord con lo spazio di manovra comune (sub.4), a sud e a est con box auto di proprietà terza (subb.55-46), a ovest con un disimpegno comune (sub.231) e con il vano scala e ascensore condominiale (sub.7).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Abitazione	115,00 mq	2,70 m	1
Balcone coperto	7,80 mq	2,70 m	1
Cantina	20,00 mq	2,55 m	S1
Box auto	35,00 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	166	A/2	2	6,5 vani	Totale: 117 mq Totale escluse aree scoperte: 115 mq	€ 503,55	1	NO
8	937	51	C/2	1	17 mq	Totale: 20 mq	€ 37,75	S1	NO
8	937	47	C/6	2	32 mq	Totale: 35 mq	€ 56,19	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 **non è conforme** alla planimetria catastale. Le difformità riscontrate 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

- tra l'ingresso e la cucina è presente una parete divisoria;
- l'ingresso è separato dal disimpegno della zona notte da una parete divisoria e relativa porta;
- la camera singola adiacente al vano scala è più ampia e comprende anche una porzione del disimpegno.

Per la **regolarizzazione catastale** sarà necessario aggiornare la planimetria catastale dopo aver concluso l'iter per la regolarizzazione urbanistica (vedere il paragrafo della *corrispondenza urbanistica*).

Lo stato dei luoghi della cantina e del box auto corrisponde alle planimetrie catastali.

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 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

Gli immobili tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trovano in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle

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

unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni i beni comuni non censibili all'appartamento (sub.166) sono il subalterno 7 (vano scala, ascensore, locali tecnici e loggia di ingresso), il subalterno 231 (disimpegno) e il subalterno 237 (portico). I beni comuni non censibili alla cantina (sub.51) sono il subalterno 4 (rampa di accesso e spazio di manovra), il subalterno 6 (disimpegno) e il subalterno 231 (disimpegno). Il bene comune non censibile al box auto (sub.47) è il subalterno 4 (rampa di accesso e spazio di manovra).

Si segnala che sulla copertura dell'edificio A sono presente 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 ed un doppio accesso carrabile 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

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

alluminio con doppi vetri e sono prive di schermature, ai piani superiori hanno telaio in legno e sono schermate da tapparelle in pvc.

Le finiture interne dell'appartamento sono semplici, costituite da pavimenti e rivestimenti in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati bianchi, porte interne in legno e portone di ingresso blindato.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori a parete, alimentati da caldaia installata a lato della loggia. L'appartamento è dotato di un impianto solare termico installato in copertura.

La cantina ed il box auto hanno le pareti in calcestruzzo grezzo ed il pavimento con finitura industriale in cemento; il garage ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento (sub.166) e il box auto (sub.47) risultano locati a **** Omissis **** con contratto di locazione convenzionata del 01/07/2014 registrato in data 17/07/2014 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ancona in scadenza il 30/06/2039.

La cantina (sub.51) è libera.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) datato 12/03/2024 attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in merito alla proprietà dei beni 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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 **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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:

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

- 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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), gli immobili sorgono 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 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*);
- Comunicazione di Inizio Lavori per attività edilizia libera prot. n.3883 del 21/05/2014 – *Installazione in copertura di n.3 impianti solari fotovoltaici e di n.18 impianti solari termici a servizio di unità immobiliari a destinazione residenziale*.

La cantina ed il box auto hanno conseguito l'Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010. L'appartamento ha ottenuto l'Autorizzazione di Agibilità del 05/09/2014.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non è stato reperito un attestato di prestazione energetica dell'appartamento (APE) in corso di validità, la certificazione energetica allegata alla presente perizia è stata redatta dal sottoscritto Esperto;
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico, idrico e del gas dell'appartamento sono allegate all'Agibilità parziale del 05/09/2014;
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010;
- 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 **non è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune che ha interessato l'immobile (DIA prot. n.7875 del 24/10/2012). Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- tra l'ingresso e la cucina è presente una parete divisoria;
- l'ingresso è separato dal disimpegno della zona notte da una parete divisoria e relativa porta;
- la camera singola adiacente al vano scala è più ampia e comprende anche una porzione del disimpegno.

Sono inoltre presenti lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione degli ambienti rispetto a quanto dichiarato negli elaborati grafici.

Per la **regolarizzazione urbanistica** 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.

Lo stato dei luoghi della cantina e del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica urbanistica presentate in Comune che ha interessato gli immobili (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) 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 (**** Omissis ****) sito a Monte Roberto (AN), frazione Pianello Vallesina, Piazzale Della Fornace è affidata a **** Omissis ****, il quale ha riferito quanto segue in merito alle unità immobiliari oggetto di stima:

- I millesimi di proprietà generale (supercondominio costituito dalle Palazzine A, B, C e D) dell'appartamento sono 12,37, della cantina sono 0,27 e del box auto sono 0,67;

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

- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 607,50 per l'appartamento, a € 61,50 per la cantina e a € 154,50 per il box auto;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 1.104,25 per l'appartamento, a € 10,10 per la cantina e a € 236,38 per il box auto;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.1

Il valore commerciale dell'appartamento, della cantina e del box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterni 166, 51 e 47, ubicati al piano primo e al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Piazzale della Fornace n.1, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Abitazione	115,00 mq	1,00	115,00 mq
Balcone coperto	7,40 mq	0,40	2,96 mq
Totale superficie ragguagliata appartamento:			**117,96 mq**
Cantina	20,00 mq	0,20	4,00 mq
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq
Totale superficie ragguagliata cantina e box auto:			**15,50 mq**

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

Valore di stima appartamento (sub.166): 117,96 mq x 1.000 €/mq = 117.960 €

Valore di stima cantina e box auto (sub.51 e sub.47): 15,50 mq x 1.000 €/mq = 15.500 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 133.460

Al valore di stima vengono applicate le detrazioni relative a:

- **costi da sostenere per sanatoria urbanistica**
- **costi da sostenere per aggiornamento della planimetria catastale**
- **deprezzamento delle unità immobiliari facenti parte dell'autorimessa condominiale**
- **deprezzamento relativo agli immobili locali**

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

Costi per Sanatoria Urbanistica ed Aggiornamento Planimetria Catastale:

- oneri professionali per predisposizione CILA in sanatoria € 1.500
- oneri professionali per l'aggiornamento della planimetria catastale € 500

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

- sanzione pecuniaria prevista € 1.000,00

Totale Costi Stimati: € 3.537,60

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto e della cantina: € 15.500 x 0,90 = € 13.950

Deprezzamento Immobili Locati:

Nel caso specifico, essendo gli immobili locati a canone convenzionato con scadenza 30/06/2039, si applica il coefficiente di svalutazione pari a 0,80:

Appartamento: (€ 117.960 – € 3.537,60) x 0,80 = € 91.537,92

Box Auto e cantina: € 13.950 x 0,80 = € 11.160

Il Valore di Stima del Lotto 1.1 è pari a: € 102.700

(Euro centoduemilasettecento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.2

- **BENE n.111: Appartamento al piano primo con ingresso in P.le della Fornace n.1**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 167)
- **BENE n.19: Cantina al piano interrato**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 48)
- **BENE n.4: Box auto al piano interrato**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 25)

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento, di una cantina 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.

L'appartamento distinto al sub.167 appartiene al blocco A ed ha accesso tramite il portone condominiale corrispondente al civico 1 di Piazzale della Fornace. L'unità immobiliare è costituita da una piccola zona di ingresso e da cucina/soggiorno open-space con balcone, la zona notte è composta da una camera matrimoniale, una camera singola, un bagno e un ripostiglio, oltre al disimpegno.

La cantina distinta al sub.48 è costituita da un unico ambiente di forma regolare, avente larghezza ridotta in prossimità dell'ingresso, accessibile attraverso due disimpegni comuni (subb.6 e 231) collegati alla corsia di manovra comune.

Il box auto distinto al sub.25 è costituito da un ambiente unico rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'appartamento, la cantina ed il box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterni 167, 48 e 25 sono di proprietà di:

- **** Omissis ****

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

CONFINI

L'appartamento confina a nord e sud con l'esterno, a est e ovest con due appartamenti di proprietà terza (rispettivamente sub.168 e sub.166).

La cantina confina a nord con il disimpegno condominiale (sub.6), a sud con il vano scala e ascensore condominiale (sub.7), a est con il disimpegno condominiale (sub.231) e il vano scala e ascensore condominiale (sub.7), a ovest con una cantina di proprietà terza (sub.49).

Il box auto confina a nord con un box auto di proprietà terza (sub.24), a sud e a est con lo spazio di manovra comune (sub.4), a ovest con l'esterno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Abitazione	96,00 mq	2,70 m	1
Balcone coperto	7,90 mq	2,70 m	1
Cantina	17,00 mq	2,55 m	S1
Box auto	25,00 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	167	A/2	2	5 vani	Totale: 98 mq Totale escluse aree scoperte: 96 mq	€ 387,34	1	NO
8	937	48	C/2	1	15 mq	Totale: 17 mq	€ 33,31	S1	NO
8	937	45	C/6	2	23 mq	Totale: 25 mq	€ 40,39	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, della cantina e del box auto **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

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 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

Gli immobili, tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trovano in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni i beni comuni non censibili all'appartamento (sub.167) sono il subalterno 7 (vano scala, ascensore, locali tecnici e loggia di ingresso), il subalterno 231 (disimpegno) e il subalterno 237 (portico).

I beni comuni non censibili alla cantina (sub.48) sono il subalterno 4 (rampa di accesso e spazio di manovra), il subalterno 6 (disimpegno) e il subalterno 231 (disimpegno).

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

Il bene comune non censibile al box auto (sub.45) è il subalterno 4 (rampa di accesso e spazio di manovra).

Si segnala che sulla copertura dell'edificio A sono presente 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 ed un doppio accesso carrabile 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.
Le finiture interne dell'appartamento sono semplici, costituite da pavimenti e rivestimenti in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati bianchi, porte interne in legno e portone di ingresso blindato.
L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori a parete, alimentati da caldaia installata a lato della loggia. L'appartamento è dotato di un impianto solare termico installato in copertura.
La cantina ed il box auto hanno le pareti in calcestruzzo grezzo ed il pavimento con finitura industriale in cemento; il garage ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento (sub.167) risulta locato a **** Omissis **** con contratto di locazione convenzionata del 15/10/2021 registrato in data 08/10/2021 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ancona in scadenza il 30/06/2039.

La cantina (sub.48) ed il box auto (sub.45) sono liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) datato 12/03/2024 attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in merito alla proprietà dei beni 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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 **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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.

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

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), gli immobili sorgono 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 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A;*
- Comunicazione di Inizio Lavori per attività edilizia libera prot. n.3883 del 21/05/2014 – *Installazione in copertura di n.3 impianti solari fotovoltaici e di n.18 impianti solari termici a servizio di unità immobiliari a destinazione residenziale*.

La cantina ed il box auto hanno conseguito l'Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010. L'appartamento ha ottenuto l'Autorizzazione di Agibilità del 05/09/2014.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito un attestato di prestazione energetica dell'appartamento (APE) in corso di validità, la certificazione energetica allegata alla presente perizia è stata redatta dal sottoscritto Esperto;
- Le dichiarazioni 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 allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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

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

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, della cantina e del box auto **sono conformi** agli elaborati relativi alle ultime pratiche edilizie presentate in Comune (rispettivamente DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 e DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) 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 (**** Omissis ****) sito a Monte Roberto (AN), frazione Pianello Vallesina, Piazzale Della Fornace è affidata a **** Omissis ****, il quale ha riferito quanto segue in merito alle unità immobiliari oggetto di stima:

- I millesimi di proprietà generale (supercondominio costituito dalle Palazzine A, B, C e D) dell'appartamento sono 10,59, della cantina sono 0,27 e del box auto sono 0,50;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 525,00 per l'appartamento, a € 55,50 per la cantina e a € 115,50 per il box auto;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 69,29 per l'appartamento, a € 8,88 per la cantina;
- 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 1.2

Il valore commerciale dell'appartamento, della cantina e del box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterni 167, 48, 25, ubicati al piano primo e al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Piazzale della Fornace n.1, 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 unità immobiliari:

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

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Abitazione	96,00 mq	1,00	96,00 mq
Balcone coperto	7,90 mq	0,40	3,16 mq
Totale superficie ragguagliata appartamento:			**99,16 mq**
Cantina	17,00 mq	0,20	3,40 mq
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**12,90 mq**

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

Valore di stima appartamento (sub.167): 99,16 mq x 1.000 €/mq = 99.160 €

Valore di stima cantina e box auto (sub.48 e sub.25): 12,90 mq x 1.000 €/mq = 12.900 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 112.060

Al valore di stima vengono applicate le detrazioni relative a:

- **deprezzamento delle unità immobiliari facenti parte dell'autorimessa condominiale**
- **deprezzamento relativo agli immobili locali**

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto e della cantina: € 12.900 x 0,90 = € 11.610

Deprezzamento Immobili Locati:

Nel caso specifico, essendo l'appartamento locato a canone convenzionato con scadenza 30/06/2039, si applica il coefficiente di svalutazione pari a 0,80:

Appartamento: € 99.160 x 0,80 = € 79.328

Box auto e cantina: €11.610

Il Valore di Stima del Lotto 1.2 è pari a: € 90.900

(Euro novantamilanovecento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.3

- **BENE n.116: Appartamento ai piani secondo/terzo con ingresso in P.le della Fornace n.1** (foglio 8 particella 937 subalterno 177)
- **BENE n.13: Box auto al piano interrato** (foglio 8 particella 937 subalterno 37)

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
L'appartamento distinto al sub.177 appartiene al blocco A ed ha accesso tramite il portone condominiale corrispondente al civico 1 di Piazzale della Fornace. L'unità immobiliare è distribuita su due piani: il piano secondo è composto da una piccola zona di ingresso, un soggiorno/cucina open-space con balcone, una zona notte composta da una camera matrimoniale con ripostiglio e un bagno, oltre al disimpegno. Dall'ingresso, attraverso una scala interna, si arriva al piano terzo (sottotetto) in cui è presente un unico ampio locale di altezza variabile in base alla pendenza delle falde di copertura, illuminato da n.3 finestre a tetto.
Il box auto distinto al sub.37 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

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 177 e 37 sono di proprietà di:

- **** Omissis ****

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

CONFINI

L'appartamento confina a nord e a sud con l'esterno, a est con due appartamenti di proprietà terza (sub.178 e sub.179), a ovest con il vano scala e ascensore condominiale (sub.7) e con due appartamenti di proprietà terza (sub.260 e sub.261).

Il box auto confina a nord-est con un box auto di proprietà terza (sub.36), a nord-ovest con lo spazio di manovra comune (sub.4), a sud-est e a sud-ovest con due box auto di proprietà terza (rispettivamente sub.64 e sub.38).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Abitazione P2	83,75 mq	2,70 m	2
Balcone coperto	14,80 mq	2,70 m	2
Abitazione P3	20,65 mq	2,20 ÷ 2,70 m	3
Soffitta	14,85 mq	2,20 m ÷ 1,55 m	3
Box auto	26,00 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	177	A/2	2	5 vani	Totale: 107 mq Totale escluse aree scoperte: 103 mq	€ 387,34	2-3	NO
8	937	37	C/6	2	25 mq	Totale: 26 mq	€ 43,90	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 **non è conforme** alla planimetria catastale. La difformità riscontrata è la seguente:

- allo stato di fatto il piano terzo (sottotetto) risulta indiviso, le pareti divisorie che separano la porzione destinata a soffitta dalla camera non sono presenti.

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

La **regolarizzazione catastale** non sarà necessaria una volta concluso l'iter per la regolarizzazione urbanistica (vedere il paragrafo della *corrispondenza urbanistica*).

Lo stato dei luoghi del box auto corrisponde 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 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

Gli immobili tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trovano in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

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

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni, i beni comuni non censibili all'abitazione (sub.177) sono il subalterno 7 (vano scala, ascensore, locali tecnici e loggia di ingresso), il subalterno 231 (disimpegno) e il subalterno 237 (portico). Il bene comune non censibile al box auto (sub.37) è il subalterno 4 (rampa di accesso e spazio di manovra).

Si segnala che sulla copertura dell'edificio A sono presente 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 ed un doppio accesso carrabile 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.

Le finiture interne dell'appartamento sono semplici, costituite da pavimenti e rivestimenti in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati bianchi, porte interne in legno e portone di ingresso blindato.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori a parete, alimentati da caldaia installata a lato della loggia. L'abitazione è dotata di un impianto solare termico installato in copertura.

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

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento (sub.177) risulta locato a **** Omissis **** con contratto di locazione convenzionata del 01/05/2019 registrato in data 13/03/2019 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ancona in scadenza il 30/06/2039.

Il box auto (sub.37) è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) datato 12/03/2024 attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in merito alla proprietà dei beni 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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 **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi del 27/02/2013 rep.29695;

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

- 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), gli immobili sorgono 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 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*);
- Comunicazione di Inizio Lavori per attività edilizia libera prot. n.3883 del 21/05/2014 – *Installazione in copertura di n.3 impianti solari fotovoltaici e di n.18 impianti solari termici a servizio di unità immobiliari a destinazione residenziale;*
- CILA prot. n.3540 del 09/05/2014 - *Opere interne di manutenzione straordinaria*.

Il box auto ha conseguito l'Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010. L'abitazione ha ottenuto l'Autorizzazione di Agibilità del 05/09/2014.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito un attestato di prestazione energetica dell'appartamento (APE) in corso di validità, la certificazione energetica allegata alla presente perizia è stata redatta dal sottoscritto Esperto;

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

- Le dichiarazioni 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 allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 **non è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica urbanistica presentata in Comune (CILA prot. n.3540 del 09/05/2014). La difformità riscontrata è la seguente:

- allo stato di fatto il piano terzo (sottotetto) risulta indiviso, le pareti divisorie che separano la porzione destinata a soffitta dalla camera non sono presenti.

Si evidenziano inoltre lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione degli ambienti e nelle altezze interne rispetto a quanto dichiarato negli elaborati grafici.

Per la **regolarizzazione urbanistica** delle difformità presenti al piano sottotetto sarà necessario realizzare le partizioni interne che delimitano la superficie destinata a camera (h > 2,20 m) dalla superficie destinata a soffitta, ed autorizzare preventivamente le opere mediante il deposito di una pratica urbanistica CILA.

Lo stato dei luoghi del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009).

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale (supercondominio costituito dalle Palazzine A, B, C e D) dell'appartamento sono 9,42 e del box auto sono 0,52;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 496,50 per l'appartamento e a € 120,00 per il box auto;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 183,58 per l'appartamento e a € 94,26 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.

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

STIMA LOTTO 1.3

Il valore commerciale dell'appartamento e del box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterni 177 e 37, ubicati al piano secondo/terzo e al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Piazzale della Fornace n.1, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Abitazione P2	83,75 mq	1,00	83,75 mq
Balcone coperto	14,80 mq	0,40	5,92 mq
Abitazione P3	20,65 mq	1,00	20,65 mq
Soffitta	14,85 mq	0,33	4,90 mq
Totale superficie ragguagliata appartamento:			**115,22 mq**
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	16,00 mq	0,20	3,20 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**10,70 mq**

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

Valore di stima appartamento (sub.177): 115,22 mq x 1.000 €/mq = 115.220 €

Valore di stima box auto (sub.37): 10,70 mq x 1.000 €/mq = 10.700 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 125.920

Al valore di stima vengono applicate le detrazioni relative a:

- **costi da sostenere per opere interne e pratica urbanistica**
- **deprezzamento delle unità immobiliari facenti parte dell'autorimessa condominiale**
- **deprezzamento relativo agli immobili locali**

Costi per Opere Interne e Pratica Urbanistica:

- costo totale stimato per la realizzazione delle partizioni interne al piano terzo secondo la configurazione autorizzata con la CILA prot. n.3540 del 09/05/2014 (pareti in cartongesso, tinteggiatura, porte interne, battiscopa) a cui andrà applicata l'iva di legge € 5.000,00
- oneri professionali per predisposizione CILA compresi C.N.P.A.I.A. e I.V.A. € 1.903,20

Totale Costi Stimati: € 6.903,20

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

Deprezzamento Box Auto:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:

€ 10.700 x 0,90 = € 9.630

Deprezzamento Immobili Locati:

Nel caso specifico, essendo l'appartamento locato a canone convenzionato con scadenza 30/06/2039, si applica il coefficiente di svalutazione pari a 0,80:

Appartamento: (€ 115.220 – € 6.903,20) x 0,80 = € 86.653,44

Box auto: € 9.630

Il Valore di Stima del Lotto 1.3 è pari a: € 96.300

(Euro novantaseimilatrecento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.4

- **BENE n.136: Negozio al piano terra con ingresso in P.le della Fornace n.9/C – 9/D**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 203)
- **BENE n.89: Box auto al piano interrato**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 134)

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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il negozio distinto al sub.203 appartiene al blocco C ed ha accesso al civico 9/C – 9/D di Piazzale della Fornace. L'unità immobiliare si apre su un unico ambiente a pianta pressoché rettangolare, servito da un servizio igienico cieco, situato sul lato interno, accanto all'ascensore comune. Le pareti perimetrali sono per buona parte vetrate e comprendono più porzioni apribili tra cui n.2 portoni di ingresso.
Il box auto distinto al sub.134 è costituito da un ambiente unico rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il negozio e il box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterni 203 e 134 sono di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il negozio confina a nord e ovest con l'esterno, a sud con un ufficio di proprietà terza (sub.262), a est con il vano scala e ascensore condominiale (sub.11) e un negozio di proprietà terza (sub.204).

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

Il box auto confina a nord e ad est con il vano scala e ascensore condominiale (sub.11), a sud con un box auto di proprietà terza (sub.135) e a ovest con lo spazio di manovra comune (sub.2).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Negozio	84,20 mq	3,20 m	T
Box auto	47,00 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	203	C/1	2	72 mq	Totale: 79 mq	€ 1.193,64	T	NO
8	937	134	C/6	2	44 mq	Totale: 47 mq	€ 77,26	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 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) datato 12/03/2024.

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

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

Gli immobili tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trovano in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni, i beni comuni non censibili al negozio (sub.203) è il subalterno 239 (portico). Il bene comune non censibile al box auto (sub.134) è il subalterno 2 (rampa di accesso, spazio di manovra e scala di emergenza).

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

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

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 ed un doppio accesso carrabile 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.

Le finiture interne dell'appartamento sono semplici, costituite da pavimenti e rivestimenti in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati bianchi, porte interne in legno.

Nel negozio sono installati un generatore di calore (caldaia) e due differenti tipi di terminali, un radiatore nel bagno e due split a parete nel vano principale, ma l'impianto di riscaldamento e di raffrescamento non sono mai stati attivati.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il negozio ed il box auto allo stato attuale risultano liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) datato 12/03/2024 attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in merito alla proprietà dei beni 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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 **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

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.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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), gli immobili sorgono 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 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);

Il negozio ed il box auto hanno conseguito l'Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito un attestato di prestazione energetica del negozio (APE) in corso di validità, la certificazione energetica allegata alla presente perizia è stata redatta dal sottoscritto Esperto;
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico, idrico e del gas del negozio è allegata all'Agibilità parziale del 05/09/2014.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del negozio e del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) 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 (**** Omissis ****) sito a Monte Roberto (AN), frazione Pianello Vallesina, Piazzale Della Fornace è affidata a **** Omissis ****, il quale ha riferito quanto segue in merito alle unità immobiliari oggetto di stima:

- I millesimi di proprietà generale (supercondominio costituito dalle Palazzine A, B, C e D) del negozio sono 10,45 e del box auto sono 0,92;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 145,50 per il negozio e a € 228,00 per il box auto;
- non sono presenti quote condominiali arretrate per il negozio, sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 44,59 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.

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

STIMA LOTTO 1.4

Il valore commerciale del negozio e del box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterni 203 e 134, ubicati al piano terra e al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Piazzale della Fornace n.9/C – 9/D, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Negozio	84,20 mq	1,00	84,20 mq
Totale superficie ragguagliata appartamento:			**84,20 mq**
Box Auto (n.2 posti auto)	30,00 mq	0,50	15,00 mq
sup. eccedente 30,00 mq	17,00 mq	0,20	3,40 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**18,40 mq**

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

Valore di stima negozio (sub.203): 84,20 mq x 1.000 €/mq = 84.200 €

Valore di stima box auto (sub.134): 18,40 mq x 1.000 €/mq = 18.400 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 102.600

Al valore di stima vengono applicate le detrazioni relative a:

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

Deprezzamento Box Auto:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:

€ 18.400 x 0,90 = € 16.560

Negozio: € 84.200

Box Auto: € 16.560

Il Valore di Stima del Lotto 1.4 è pari a: € 100.800

(Euro centomilaottocento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.5

- **BENE n.137: Negozio al piano terra con ingresso in P.le della Fornace n.9/E**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 204)
- **BENE n.80: Box Auto al piano interrato**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 119)

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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il negozio distinto al sub.204 appartiene al blocco C ed ha accesso al civico 9/E di Piazzale della Fornace. L'unità immobiliare si apre su un unico ambiente a pianta pressoché rettangolare, servito da un servizio igienico cieco, dotato di antibagno, situato sul lato interno, accanto all'ascensore comune. Le pareti perimetrali sono per buona parte vetrate e comprendono più porzioni apribili tra cui un portone di ingresso ed un'uscita di sicurezza.
Il box auto distinto al sub 119 è costituito da un ambiente unico rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il negozio ed il box auto, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterni 204 e 119 sono di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il negozio confina a nord ed est con l'esterno, a sud con il vano scale e ascensore condominiale (sub.11), a ovest con un negozio di proprietà terza (sub.203) e il vano scala e ascensore condominiale (sub.11).

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

Il box auto confina a nord con un box auto di proprietà terza (sub.118), a sud e a ovest con il vano scala e ascensore condominiale (sub.11), a est con la corsia di manovra comune (sub.3).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Negozio	101,80 mq	3,20 m	T
Box Auto	41,00 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	204	C/1	2	88 mq	Totale: 96 mq	€ 1.458,89	T	NO
8	937	119	C/6	2	41 mq	Totale: 43 mq	€ 71,99	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 e commerciale 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) datato 12/03/2024.

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

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, non risultano ancora completati: parte degli impianti elettrico, idraulico e termico, la posa dei pavimenti e delle porte interne. Il box auto è in stato conservativo buono, tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate che causano infiltrazioni di acqua piovana in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, sarà necessario, nel breve periodo, effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.
In particolare, ai sensi dell'articolo 1126 C.C., i costi saranno posti a carico per 1/3 del Comune di Monte Roberto e per 2/3 dei proprietari delle singole unità immobiliari comprese nella proiezione verticale del piazzale stesso.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni, il bene comune non censibile al negozio (sub 204) è il subalterno 239 (portico). Il bene comune non censibile al box auto (sub 119) è il subalterno 3 (rampa di accesso e spazio di manovra).

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

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 comune che si estende al di sotto dell'intero piazzale pedonale ed ha un doppio accesso carrabile su via XXV Aprile ed un doppio accesso carrabile 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.

All'interno del negozio non risultano ancora completati: pavimenti e battiscopa, tinteggiature, porte interne; sono stati realizzati gli allacci idraulici compresa la cassetta di scarico del wc e le predisposizioni dell'impianto elettrico (passaggi e scatole).

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il negozio ed il box auto allo stato attuale risultano liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) datato 12/03/2024 attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in merito alla proprietà dei beni 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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 **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione del box auto individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sul box auto individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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), gli immobili sorgono 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 e commerciale 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,

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

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);

Il box auto ha conseguito l'Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010. Per il negozio, in cui non risultano ancora completati parte degli impianti elettrico, idraulico e termico, la posa dei pavimenti e delle porte interne, non è stata rilasciata l'Agibilità. La Segnalazione Certificata per l'Agibilità potrà essere inoltrata una volta completate le opere mancanti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è presente l'attestato di prestazione energetica del negozio (APE). I fabbricati "al grezzo", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici non sono ricompresi nell'obbligo di presentazione dell'APE per i contratti immobiliari;
- Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico, idrico e del gas del negozio in quanto non sono stati completati;
- 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 del negozio, per quanto realizzato, e del box auto **sono conformi** agli elaborati relativi alle ultime pratiche edilizie presentate in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009).

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale (supercondominio costituito dalle Palazzine A, B, C e D) del negozio sono 12,76 e del box auto sono 0,85;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 178,50 per il negozio e a € 205,50 per il box auto;
- non sono presenti quote condominiali arretrate per il negozio, sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 61,89 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.

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

STIMA LOTTO 1.5

Il valore commerciale del negozio e del box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterni 204 e 119, ubicati al piano terra e al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale è stato determinato sulla base dei criteri e dei valori esplicitati nella Premessa allegata alla presente perizia di stima.

Si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale delle unità immobiliari, ottenuta moltiplicando le superfici lorde per opportuni coefficienti di destinazione:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Negozio	101,80 mq	1,00	101,80 mq
Totale superficie ragguagliata negozio:			**101,80 mq**
Box Auto (n.2 posti auto)	15,00 mq x 2	0,50	15,00 mq
sup. eccedente 30,00 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq
Totale superficie ragguagliata box auto:			**17,20 mq**

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

Valore di stima negozio (sub.204): 101,80 mq x 610 €/mq = 62.098 €

Valore di stima box auto (sub.119): 17,20 mq x 1.000 €/mq = 17.200 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 79.298

Al valore di stima vengono applicate le detrazioni relative a:

- **costi per opere di completamento delle finiture interne e degli impianti**
- **costi pratica urbanistica relativa alle opere di completamento e richiesta di agibilità**
- **deprezzamento delle unità immobiliari facenti parte dell'autorimessa condominiale**

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 prende a riferimento il Prezzario DEI delle Tipologie Edilizie (anno 2019) con riferimento ai costi di costruzione di un negozio all'interno di un centro commerciale, il quale riporta una tabella dell'incidenza percentuale delle singole categorie di opere rispetto al costo di costruzione:

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

Opera	Incidenza %
Pavimenti e rivestimenti	7,30
Impianto elettrico	7,60
Impianto elettromeccanico	9,60
Finiture	4,70
Totale incidenza %	**29,20**

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:
€ 62.098 x 0,70 = € 43.468,60

Stima costi Pratica Urbanistica e Richiesta di Agibilità:

- oneri professionali per predisposizione CILA opere di completamento € 1.500
- oneri professionali per predisposizione Segnalazione Certificata per l'Agibilità € 1.500

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

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):
€ 17.200 x 0,90 = € 15.480

Non essendo gli immobili locati non si applica il relativo coefficiente di svalutazione, quindi:

Negozio: (€ 43.468,60 – € 3.806,40) = € 39.660

Box Auto: € 15.480

Il Valore di Stima del Lotto 1.5 è pari a € 55.100

(Euro cinquantacinquemilacento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.6

- **BENE n.138: Negozio al piano terra con ingresso in P.le della Fornace n.8/A – 8/B**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 206)
- **BENE n.81: Autorimessa al piano interrato**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 120)
- **BENE n.87: Autorimessa al piano interrato**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 131)

DESCRIZIONE

Trattasi di un negozio e di due 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il negozio distinto al sub.206 appartiene al blocco C ed ha accesso ai civici 8/A – 8/B di Piazzale della Fornace. L'unità immobiliare è costituita da un unico ambiente ad oggi indiviso, che si sviluppa tutto intorno al vano scala e ascensore condominiali di cui al sub.12, fatta eccezione dell'unico bagno cieco, dotato di antibagno, ricavato ad est del corpo scala. Le pareti perimetrali sono per la maggior parte vetrate e comprendono più porzioni apribili tra cui n.3 portoni di ingresso e n.2 uscite di emergenza, oltre alle aperture a battente delle porte finestre.
I box auto distinti ai subalterni 120 e131 sono costituiti da un ambiente unico rettangolare ed hanno accesso tramite basculanti in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il negozio ed i box auto, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterni 206, 120 e 131 sono di proprietà di:

- **** Omissis ****

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

CONFINI

Il negozio confina su tutti i lati con l'esterno, in particolare a nord e ad ovest confina con il portico comune (sub.239).

Il box auto di cui al sub.120 confina a nord con il vano scala e ascensore condominiale (sub.11), a est con la corsia di manovra comune (sub.3), a sud e a ovest con box auto di proprietà terza (subb.121 e 135).

Il box auto di cui al sub.131 confina a nord, est e ovest con la corsia di manovra e la rampa comuni (sub.3), a sud con un box auto di proprietà terza (sub.130).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Negozio	249,20 mq	3,20 m	T
Box auto (sub.120)	34,00 mq	2,55 m	S1
Box auto (sub.131)	21,00 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	206	C/1	1	210 mq	Totale: 234 mq	€ 2.993,38	T	NO
8	937	120	C/6	2	32 mq	Totale: 34 mq	€ 56,19	S1	NO
8	937	131	C/6	2	19 mq	Totale: 21 mq	€ 33,36	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 del negozio **non è conforme** alla planimetria catastale. La difformità riscontrata è la seguente:

- allo stato di fatto, nell'angolo esposto a sud-est è presente un pilastro sporgente dalla parete (cavedio o pilastro) non riportato nella planimetria catastale.

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

Lo stato dei luoghi dei box auto **è conforme** alle planimetrie catastali.

Per la **regolarizzazione catastale** sarà necessario aggiornare la planimetria catastale una volta completata l'unità immobiliare, prima del deposito della Segnalazione Certificata per l'Agibilità (vedere il paragrafo della *corrispondenza urbanistica*).

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 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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, non risultano ancora completati: parte degli impianti elettrico, idraulico e termico, la posa dei pavimenti e delle porte interne. I box auto sono in buono stato conservativo, tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate che causano infiltrazioni di acqua piovana in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, sarà necessario, nel breve periodo, effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.
In particolare, ai sensi dell'articolo 1126 C.C., i costi saranno posti a carico per 1/3 del Comune di Monte Roberto e per 2/3 dei proprietari delle singole unità immobiliari comprese nella proiezione verticale del piazzale stesso.

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

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni, il bene comune non censibile al negozio (sub.206) è il subalterno 239 (portico). Il bene comune non censibile ai box auto (subb.120-131) è il subalterno 3 (rampa di accesso e spazio di manovra).

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 comune che si estende al di sotto dell'intero piazzale pedonale ed ha un doppio accesso carrabile su via XXV Aprile ed un doppio accesso carrabile 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.

All'interno del negozio non risultano ancora completati: pavimenti e battiscopa, tinteggiature, porte interne; sono stati realizzati gli allacci idraulici compresa la cassetta di scarico del wc e le predisposizioni dell'impianto elettrico (passaggi e scatole).

I box auto hanno le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il negozio ed i box auto allo stato attuale risultano liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) datato 12/03/2024 attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in merito alla proprietà dei beni 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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 **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione del box auto individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sul box auto individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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.

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

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), gli immobili sorgono 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 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);

I box auto sono dotati di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Per il negozio, in cui non risultano ancora completati parte degli impianti elettrico, idraulico e termico, la posa dei pavimenti e delle porte interne, non è stata rilasciata l'Agibilità. La Segnalazione Certificata per l'Agibilità potrà essere inoltrata una volta completate le opere mancanti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è presente l'attestato di prestazione energetica del negozio (APE). I fabbricati "al grezzo", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici non sono ricompresi nell'obbligo di presentazione dell'APE per i contratti immobiliari;
- Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico, idrico e del gas del negozio in quanto non sono stati completati;
- 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

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

A seguito di un attento sopralluogo durante il quale è stato eseguito il rilievo degli immobili, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dei box auto e del negozio, per quanto realizzato, **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009), a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia. In particolare si evidenzia all'angolo sud-est del locale, la presenza di un elemento sporgente dalla parete perimetrale (pilastro o cavedio) non presente negli elaborati grafici depositati.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale (supercondominio costituito dalle Palazzine A, B, C e D) del negozio sono 31,46, del box auto di cui al sub.120 sono 0,67 e del box auto di cui al sub.131 sono 0,40;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 438,00 il negozio, a € 160,50 per il box auto di cui al sub.12), a € 97,50 per il box auto di cui al sub.131;
- non sono presenti quote condominiali arretrate per il negozio, sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 48,63 per il box auto di cui al sub.120 e a € 28,88 per il box auto di cui al sub.131;
- 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 1.6

Il valore commerciale del negozio e dei box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterni 206, 120 e 131, ubicati al piano terra e al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale, è stato determinato sulla base dei criteri e dei valori esplicitati nella Premessa allegata alla presente perizia di stima. Si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale delle unità immobiliari, ottenuta moltiplicando le superfici lorde per opportuni coefficienti di destinazione:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Negozio	249,20 mq	1,00	249,20 mq
Totale superficie ragguagliata negozio:			**249,20 mq**

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

Box Auto (n.2 posti auto)	15,00 mq x 2	0,50	15,00 mq
sup. eccedente 30,00 mq	25,00 mq	0,20	5,00 mq
Totale superficie ragguagliata box auto:			**20,00 mq**

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

Valore di stima negozio (sub.206): 249,20 mq x 610 €/mq = 152.012 €

Valore di stima box auto (subb.120 e 131): 20,00 mq x 1.000 €/mq = 20.000 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 172.012

Al valore di stima vengono applicate le detrazioni relative a:

- **costi per opere di completamento delle finiture interne e degli impianti**
- **costi pratica urbanistica relativa alle opere di completamento e richiesta di agibilità**
- **deprezzamento delle unità immobiliari facenti parte dell'autorimessa condominiale**

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 prende a riferimento il Prezzario DEI delle Tipologie Edilizie (anno 2019) con riferimento ai costi di costruzione di un negozio all'interno di un centro commerciale, il quale riporta una tabella dell'incidenza percentuale delle singole categorie di opere rispetto al costo di costruzione:

Opera	Incidenza %
Pavimenti e rivestimenti	7,30
Impianto elettrico	7,60
Impianto elettromeccanico	9,60
Finiture	4,70
Totale incidenza %	**29,20**

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:

€ 152.012 x 0,70 = € 106.408,40

Stima costi per pratica edilizia e richiesta di agibilità:

- oneri professionali per predisposizione CILA opere di completamento € 1.500
- oneri professionali per predisposizione Segnalazione Certificata per l'Agibilità € 1.500

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

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

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):

€ 20.000 x 0,90 = € 18.000

Non essendo gli immobili locati non si applica il relativo coefficiente di svalutazione, quindi:

Negozio: (€ 106.408,40 – € 3.806,40) = € 102.602
Box Auto: € 18.000

Il Valore di Stima del Lotto 1.6 è pari a € 120.600

(Euro centoventimilaseicento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.7

- **BENE n.139: Appartamento al piano primo con ingresso in P.le della Fornace n.9**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 207)
- **BENE n.74: Box auto al piano interrato**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 113)

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
L'appartamento distinto al sub.207 si trova al primo piano del blocco C ed ha accesso tramite il portone condominiale corrispondente al civico 9 di Piazzale della Fornace. L'unità immobiliare è costituita da una piccola zona di ingresso e da cucina/soggiorno open-space con loggia, la zona notte è composta da una camera matrimoniale, una camera singola e due bagni, oltre al disimpegno.
Il box auto distinto al sub.113 è costituito da un ambiente unico rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

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 207 e 113 sono di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento confina a nord ed est con l'esterno, a sud con un appartamento di proprietà terza (sub.209), a ovest con il vano scale e ascensore condominiale (sub.11) e con un appartamento di proprietà terza (sub.208).

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

Il box auto confina a nord e a sud con due box auto di proprietà terza (rispettivamente sub.114 e sub.112), a est e a ovest con lo spazio di manovra comune (sub.3).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Abitazione	95,30 mq	2,70 m	1
Loggia	3,80 mq	2,70 m	1
Box auto	23,00 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	207	A/2	2	5 vani	Totale: 97 mq Totale escluse aree scoperte: 96 mq	€ 387,34	1	NO
8	937	113	C/6	2	21 mq	Totale: 23 mq	€ 36,87	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 **non è conforme** alla planimetria catastale. La difformità riscontrata è la seguente:

- la parete, che divide il soggiorno dal disimpegno della zona notte, presenta una diversa configurazione rispetto a quella riportata nella planimetria catastale;
- il bagno più vicino all'ingresso presenta un elemento sporgente dalla parete (cavedio o pilastro) non presente nella planimetria catastale.

Per la **regolarizzazione catastale** sarà necessario aggiornare la planimetria catastale dopo aver concluso l'iter per la regolarizzazione urbanistica (vedere il paragrafo della *corrispondenza urbanistica*).

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

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 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

Gli immobili tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trovano in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni, i beni comuni non censibili all'abitazione (sub.207) sono il subalterno 11 (vano scala, ascensore, locali tecnici e loggia di ingresso) e il subalterno 239 (portico). Il bene comune non censibile al box auto (sub.113) è il subalterno 3 (rampa di accesso e spazio di manovra).

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

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 ed un doppio accesso carrabile 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.
Le finiture interne dell'appartamento sono semplici, costituite da pavimenti e rivestimenti in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati bianchi, porte interne in legno e portone di ingresso blindato.
L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori a parete, alimentati da caldaia.
Il box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento (sub.207) risulta locato a **** Omissis **** con contratto di locazione standard del 01/01/2024 registrato in data 07/12/2023 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ancona in scadenza il 31/12/2027.

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) datato 12/03/2024 attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in merito alla proprietà dei beni 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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 **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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.

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

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG vigente del Comune di Monte Roberto (AN), gli immobili sorgono 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 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

L'appartamento ha conseguito l'Autorizzazione di Agibilità del 05/09/2014, il box auto ha conseguito l'Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito un attestato di prestazione energetica dell'appartamento (APE) in corso di validità, la certificazione energetica allegata alla presente perizia è stata redatta dal sottoscritto Esperto;
- Le dichiarazioni 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 allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 **non è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009). Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- la parete, che divide il soggiorno dal disimpegno della zona notte, presenta una diversa configurazione rispetto a quella riportata nella planimetria catastale.

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

Sono inoltre presenti lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione degli ambienti rispetto a quanto dichiarato negli elaborati grafici.

Per la **regolarizzazione urbanistica** delle difformità presenti nell' unità immobiliare sarà necessario depositare una CILA per intervento realizzato in difformità allo stato legittimato e pagare un'oblazione pari a € 1.000, quindi si dovrà provvedere alla variazione catastale.

Lo stato dei luoghi del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009).

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale (supercondominio costituito dalle Palazzine A, B, C e D) dell'appartamento sono 10,03 e del box auto 0,44;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 688,50 per l'appartamento e a € 106,50 per il box auto;
- non sono presenti quote condominiali arretrate per l'appartamento, sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 31,72 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 1.7

Il valore commerciale dell'appartamento e del box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterni 207 e 113, ubicati al piano primo e al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Piazzale della Fornace n.9, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Abitazione	95,30 mq	1,00	95,30 mq
Loggia	3,80 mq	0,40	1,52 mq
Totale superficie ragguagliata appartamento:			**96,82 mq**

Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq

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

sup. eccedente 15,00 mq	8,00 mq	0,20	1,60 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**9,10 mq**

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

Valore di stima appartamento (sub.207): 96,82 mq x 1.000 €/mq = 96.820 €

Valore di stima box auto (sub.113): 9,10 mq x 1.000 €/mq = 9.100 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 105.920

Al valore di stima vengono applicate le detrazioni relative a:

- **costi da sostenere per sanatoria urbanistica**
- **costi da sostenere per aggiornamento della planimetria catastale**
- **deprezzamento delle unità immobiliari facenti parte dell'autorimessa condominiale**
- **deprezzamento relativo agli immobili locali**

Costi per Sanatoria Urbanistica e per aggiornamento Planimetria Catastale:

- oneri professionali per predisposizione CILA in sanatoria € 1.500
- oneri professionali per l'aggiornamento della planimetria catastale € 500

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

- sanzione pecuniaria prevista € 1.000,00

Totale Costi Stimati: € 3.537,60

Deprezzamento Box Auto:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:

€ 9.100 x 0,90 = € 8.190

Deprezzamento Immobili Locati:

Nel caso specifico, essendo l'appartamento locato con contratto standard, si applica il coefficiente di svalutazione pari a 0,95:

Appartamento: (€ 96.820 – € 3.537,60) x 0,95 = € 88.618,28

Box Auto: € 8.190 x 0,95 = € 7.780,50

Il Valore di Stima del Lotto 1.7 è pari a: € 96.400

(Euro novantaseimilaquattrocento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.8

- **BENE n.140: Appartamento al piano primo con ingresso in P.le della Fornace n.9**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 209)
- **BENE n.79: Box auto al piano interrato**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 118)

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
L'appartamento distinto al sub.209 si trova al piano primo del blocco C ed ha accesso tramite il portone condominiale corrispondente al civico 9 di Piazzale della Fornace. L'unità immobiliare è costituita da una zona di ingresso, cucina/soggiorno open-space con loggia, ed una zona notte composta da una camera matrimoniale, una camera singola, un bagno e un ripostiglio, oltre al disimpegno.
Il box auto distinto al sub.118 è costituito da un ambiente unico rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

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 209 e 118 sono di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento confina a nord e a sud con due appartamenti di proprietà terza (rispettivamente sub.207 e sub.211), ad est con l'esterno, a ovest con il vano scala e ascensore condominiale (sub.11) e con un appartamento di proprietà terza (sub.210).

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

Il box auto confina a nord e a sud con due box auto di proprietà terza (rispettivamente sub.117 e sub.119), ad est con lo spazio di manovra comune (sub.3) e a ovest con il vano scala e ascensore condominiale (sub.11).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Abitazione	92,80 mq	2,70 m	1
Loggia	3,60 mq	2,70 m	1
Box auto	30,00 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	209	A/2	2	4,5 vani	Totale: 94 mq Totale escluse aree scoperte: 93 mq	€ 348,61	1	NO
8	937	118	C/6	2	28 mq	Totale: 30 mq	€ 49,17	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 e del box auto **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 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.

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

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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

Gli immobili tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trovano in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni, i beni comuni non censibili all'abitazione (sub.209) sono il subalterno 11 (vano scala, ascensore, locali tecnici e loggia di ingresso), il subalterno 239 (portico). Il bene comune non censibile al box auto (sub.118) è il subalterno 3 (rampa di accesso e spazio di manovra).

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

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 ed un doppio accesso carrabile 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.

Le finiture interne dell'appartamento sono semplici, costituite da pavimenti e rivestimenti in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati bianchi, porte interne in legno e portone di ingresso blindato.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori a parete, alimentati da caldaia.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento (sub.209) ed il box auto (sub.118) risultano locati a **** Omissis **** con contratto di locazione standard del 01/09/2023 registrato in data 01/08/2023 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ancona in scadenza il 31/08/2027.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) datato 12/03/2024 attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in merito alla proprietà dei beni in oggetto e alla cronistoria dei titoli di provenienza nel ventennio.

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

La Certificazione Notarile Sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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 **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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), gli immobili sorgono in zona di completamento prevalentemente residenziale – B, Sottozona B6.1 – aree di riconversione, normata dall'art.13.6 delle N.T.A.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le pratiche urbanistiche ed edilizie che hanno legittimato la costruzione del complesso a destinazione mista residenziale 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.6455 del 02/09/2009, DIA prot. n.2752 del 09/04/2010, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

L'appartamento ha conseguito l'Autorizzazione di Agibilità del 05/09/2014, il box auto ha conseguito l'Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito un attestato di prestazione energetica dell'appartamento (APE) in corso di validità, la certificazione energetica allegata alla presente perizia è stata redatta dal sottoscritto Esperto;
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico, idrico e del gas dell'appartamento sono allegate all'Agibilità parziale del 05/09/2014.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) 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 (**** Omissis ****) sito a Monte Roberto (AN), frazione Pianello Vallesina, Piazzale Della Fornace è affidata a **** Omissis ****, il quale ha riferito quanto segue in merito alle unità immobiliari oggetto di stima:

- I millesimi di proprietà generale (supercondominio costituito dalle Palazzine A, B, C e D) dell'appartamento sono 8,61 e del box auto sono 0,59;

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

- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 622,50 per l'appartamento e a € 142,50 per il box auto;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 51,36 per l'appartamento e a € 44,48 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 1.8

Il valore commerciale dell'appartamento e del box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterni 209 e 118, ubicati al piano primo e al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Piazzale della Fornace n.9, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Abitazione	92,80 mq	1,00	92,80 mq
Loggia	3,60 mq	0,40	1,44 mq
Totale superficie ragguagliata appartamento:			**94,24 mq**
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**10,50 mq**

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

Valore di stima appartamento (sub.209): 94,24 mq x 1.000 €/mq = 94.240 €

Valore di stima box auto (sub.118): 10,50 mq x 1.000 €/mq = 10.500 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 104.740

Al valore di stima vengono applicate le detrazioni relative a:

- **deprezzamento delle unità immobiliari facenti parte dell'autorimessa condominiale**
- **deprezzamento relativo agli immobili locali**

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

Deprezzamento Box Auto:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:

€ 10.500 x 0,90 = € 9.450

Deprezzamento Immobili Locati:

Nel caso specifico, essendo gli immobili locati con contratto standard, si applica il coefficiente di svalutazione pari a 0,95:

Appartamento: € 94.240 x 0,95 = € 89.528

Box Auto: € 9.450 x 0,95 = € 8.977,50

Il Valore di Stima del Lotto 1.8 è pari a: € 98.500

(Euro novantottomilacinquecento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.9

- **BENE n.141: Appartamento al piano primo con ingresso in P.le della Fornace n.9**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 210)
- **BENE n.73: Box auto al piano interrato**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 112)

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
L'appartamento distinto al sub.210 si trova al piano primo del blocco C ed ha accesso tramite il portone condominiale corrispondente al civico 9 di Piazzale della Fornace. L'unità immobiliare è costituita da una zona di ingresso, cucina/soggiorno open-space con loggia, ed una zona notte composta da una camera matrimoniale, una camera singola, un bagno e un ripostiglio, oltre al disimpegno.
Il box auto distinto al sub.112 è costituito da un ambiente unico rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

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 210 e 112 sono di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento confina a nord e a sud con due appartamenti di proprietà terza (rispettivamente sub.208 e sub.212), ad est con il vano scala e ascensore condominiale (sub.11) e con un appartamento di proprietà terza (sub.209), a ovest con l'esterno.

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

Il box auto confina a nord con un box auto di proprietà terza (sub.113), a sud, ad est e a ovest con lo spazio di manovra comune (sub.3).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Abitazione	92,70 mq	2,70 m	1
Loggia	3,70 mq	2,70 m	1
Box auto	23,00 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	210	A/2	2	4,5 vani	Totale: 93 mq Totale escluse aree scoperte: 92 mq	€ 348,61	1	NO
8	937	112	C/6	2	21 mq	Totale: 23 mq	€ 36,87	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 e del box auto **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 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.

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

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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

Gli immobili tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trovano in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni, i beni comuni non censibili all'abitazione (sub.210) sono il subalterno 11 (vano scala, ascensore, locali tecnici e loggia di ingresso), il subalterno 239 (portico). Il bene comune non censibile al box auto (sub.112) è il subalterno 3 (rampa di accesso e spazio di manovra).

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

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 ed un doppio accesso carrabile 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.

Le finiture interne dell'appartamento sono semplici, costituite da pavimenti e rivestimenti in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati bianchi, porte interne in legno e portone di ingresso blindato.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori a parete, alimentati da caldaia.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento (sub.210) ed il box auto (sub.112) risultano locati a **** Omissis **** con contratto di locazione standard del 01/05/2022 registrato in data 13/04/2022 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ancona in scadenza il 30/04/2026.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) datato 12/03/2024 attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in merito alla proprietà dei beni in oggetto e alla cronistoria dei titoli di provenienza nel ventennio.

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

La Certificazione Notarile Sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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 **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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), gli immobili sorgono in zona di completamento prevalentemente residenziale – B, Sottozona B6.1 – aree di riconversione, normata dall'art.13.6 delle N.T.A.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le pratiche urbanistiche ed edilizie che hanno legittimato la costruzione del complesso a destinazione mista residenziale 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.6455 del 02/09/2009, DIA prot. n.2752 del 09/04/2010, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

L'appartamento ha conseguito l'Autorizzazione di Agibilità del 05/09/2014, il box auto ha conseguito l'Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito un attestato di prestazione energetica dell'appartamento (APE) in corso di validità, la certificazione energetica allegata alla presente perizia è stata redatta dal sottoscritto Esperto;
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico, idrico e del gas dell'appartamento sono allegate all'Agibilità parziale del 05/09/2014.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) 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 (**** Omissis ****) sito a Monte Roberto (AN), frazione Pianello Vallesina, Piazzale Della Fornace è affidata a **** Omissis ****, il quale ha riferito quanto segue in merito alle unità immobiliari oggetto di stima:

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

- I millesimi di proprietà generale (supercondominio costituito dalle Palazzine A, B, C e D) dell'appartamento sono 8,64 e del box auto sono 0,43;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 625,50 per l'appartamento e a € 105,00 per il box auto;
- non sono presenti quote condominiali arretrate per l'appartamento, sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 25,20 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 1.9

Il valore commerciale dell'appartamento e del box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterni 210 e 112, ubicati al piano primo e al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Piazzale della Fornace n.9, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Abitazione	92,70 mq	1,00	92,70 mq
Loggia	3,70 mq	0,40	1,48 mq
Totale superficie ragguagliata appartamento:			**94,18 mq**
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	8,00 mq	0,20	1,60 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**9,10 mq**

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

Valore di stima appartamento (sub.210): 94,18 mq x 1.000 €/mq = 94.180 €

Valore di stima box auto (sub.112): 9,10 mq x 1.000 €/mq = 9.100 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 103.280

Al valore di stima vengono applicate le detrazioni relative a:

- **deprezzamento delle unità immobiliari facenti parte dell'autorimessa condominiale**
- **deprezzamento relativo agli immobili locali**

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

Deprezzamento Box Auto:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:

€ 9.100 x 0,90 = € 8.190

Deprezzamento Immobili Locati:

Nel caso specifico, essendo gli immobili locati con contratto standard, si applica il coefficiente di svalutazione pari a 0,95:

Appartamento: € 94.180 x 0,95 = € 89.471

Box Auto: € 8.190 x 0,95 = € 7.780,50

Il Valore di Stima del Lotto 1.9 è pari a: € 97.300

(Euro novantasettemilatrecento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.10

- **BENE n.142: Appartamento al piano primo con ingresso in P.le della Fornace n.8**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 212)
- **BENE n.82: Box auto al piano interrato**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 121)

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II. ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
L'appartamento distinto al sub.212 si trova al piano primo del blocco C ed ha accesso tramite il portone condominiale corrispondente al civico 8 di Piazzale della Fornace. L'unità immobiliare è costituita da una piccola zona di ingresso, cucina/soggiorno open-space con loggia, e dalla zona notte che comprende una camera matrimoniale, una camera singola, un bagno e un ripostiglio, oltre al disimpegno.
Il box auto distinto al sub.121 è costituito da un ambiente unico rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

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 212 e 121 sono di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento confina a nord, a sud ed a est con tre appartamenti di proprietà terza (rispettivamente sub.210, sub.214 e sub.211), a ovest con l'esterno.

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

Il box auto confina a nord, a sud e a ovest con tre box auto di proprietà terza (rispettivamente sub.120, sub.122 e sub.136), ad est con lo spazio di manovra comune (sub.3).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Abitazione	94,25 mq	2,70 m	1
Balcone coperto	10,35 mq	2,70 m	1
Box auto	35,00 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	212	A/2	2	4,5 vani	Totale: 97 mq Totale escluse aree scoperte: 94 mq	€ 348,61	1	NO
8	937	121	C/6	2	33 mq	Totale: 35 mq	€ 57,95	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 e del box auto **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 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.

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

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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

Gli immobili tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trovano in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni, i beni comuni non censibili all'abitazione (sub.212) sono il subalterno 12 (vano scala, ascensore, locali tecnici e loggia di ingresso), il subalterno 239 (portico). Il bene comune non censibile al box auto (sub.121) è il subalterno 3 (rampa di accesso e spazio di manovra).

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

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 ed un doppio accesso carrabile 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.

Le finiture interne dell'appartamento sono semplici, costituite da pavimenti e rivestimenti in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati bianchi, porte interne in legno e portone di ingresso blindato.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori a parete, alimentati da caldaia.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento (sub.212) risulta locato a **** Omissis **** con contratto di locazione standard del 01/07/2022 registrato in data 31/05/2022 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ancona in scadenza il 30/06/2026.

Il box auto è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) datato 12/03/2024 attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in merito alla proprietà dei beni in oggetto e alla cronistoria dei titoli di provenienza nel ventennio.

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

La Certificazione Notarile Sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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 **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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), gli immobili sorgono in zona di completamento prevalentemente residenziale – B, Sottozona B6.1 – aree di riconversione, normata dall'art.13.6 delle N.T.A.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le pratiche urbanistiche ed edilizie che hanno legittimato la costruzione del complesso a destinazione mista residenziale 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.6455 del 02/09/2009, DIA prot. n.2752 del 09/04/2010, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

L'appartamento ha conseguito l'Autorizzazione di Agibilità del 05/09/2014, il box auto ha conseguito l'Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito un attestato di prestazione energetica dell'appartamento (APE) in corso di validità, la certificazione energetica allegata alla presente perizia è stata redatta dal sottoscritto Esperto;
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico, idrico e del gas dell'appartamento sono allegate all'Agibilità parziale del 05/09/2014.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) 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 (**** Omissis ****) sito a Monte Roberto (AN), frazione Pianello Vallesina, Piazzale Della Fornace è affidata a **** Omissis ****, il quale ha riferito quanto segue in merito alle unità immobiliari oggetto di stima:

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

- I millesimi di proprietà generale (supercondominio costituito dalle Palazzine A, B, C e D) dell'appartamento sono 9,76 e del box auto sono 0,69;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 705,00 per l'appartamento e a € 166,50 per il box auto;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 292,67 per l'appartamento e a € 50,81 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 1.10

Il valore commerciale dell'appartamento e del box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterni 212 e 121, ubicati al piano primo e al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Piazzale della Fornace n.8, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Abitazione	94,25 mq	1,00	94,25 mq
Loggia	10,35 mq	0,40	4,14 mq
Totale superficie ragguagliata appartamento:			**98,39 mq**
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**11,50 mq**

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

Valore di stima appartamento (sub.212): 98,39 mq x 1.000 €/mq = 98.390 €

Valore di stima box auto (sub.121): 11,50 mq x 1.000 €/mq = 11.500 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 109.890

Al valore di stima vengono applicate le detrazioni relative a:

- **deprezzamento delle unità immobiliari facenti parte dell'autorimessa condominiale**
- **deprezzamento relativo agli immobili locali**

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

Deprezzamento Box Auto:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:

€ 11.500 x 0,90 = € 10.350

Deprezzamento Immobili Locati:

Nel caso specifico, essendo l'appartamento locato con contratto standard, si applica il coefficiente di svalutazione pari a 0,95:

Appartamento: € 98.390 x 0,95 = € 93.470,50

Box Auto: € 10.350

Il Valore di Stima del Lotto 1.10 è pari a: € 103.800

(Euro centotremilaottocento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.11

- **BENE n.142: Appartamento al piano primo con ingresso in P.le della Fornace n.8**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 214)
- **BENE n.82: Box auto al piano interrato**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 122)

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
L'appartamento distinto al sub.214 si trova al piano primo del blocco C ed ha accesso tramite il portone condominiale corrispondente al civico 8 di Piazzale della Fornace. L'unità immobiliare è costituita da una piccola zona di ingresso, uno studio, la cucina e il soggiorno entrambi con accesso alla loggia, e dalla zona notte che comprende una camera matrimoniale con loggia, una camera singola, due bagni ed un ripostiglio, oltre al disimpegno.
Il box auto distinto al sub.122 è costituito da un ambiente unico rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

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 214 e 122 sono di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento confina a nord con un appartamento di proprietà terza (sub.212), a sud e a ovest con l'esterno, a est con il vano scale e ascensore condominiale (sub.12).

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

Il box auto confina a nord, a sud e a ovest con tre box auto di proprietà terza (rispettivamente sub.121, sub.123 e sub.137), ad est con lo spazio di manovra comune (sub.3).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Abitazione	131,00 mq	2,70 m	1
Logge	10,05 mq	2,70 m	1
Box auto	33,00 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	214	A/2	2	6,5 vani	Totale: 134 mq Totale escluse aree scoperte: 131 mq	€ 503,55	1	NO
8	937	122	C/6	2	31 mq	Totale: 33 mq	€ 54,43	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 **non è conforme** alla planimetria catastale. La difformità riscontrata è la seguente:

- allo stato di fatto, nell'angolo sud-ovest del soggiorno è presente un elemento sporgente dalla parete (cavedio o pilastro) non riportato nella planimetria catastale.

Per la **regolarizzazione catastale** è necessario aggiornare la planimetria catastale dopo aver concluso l'iter per la regolarizzazione urbanistica (vedere il paragrafo della *corrispondenza urbanistica*).

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 e commerciale e che hanno interessato le unità immobiliari oggetto di stima.

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

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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

Gli immobili tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trovano in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni, i beni comuni non censibili all'appartamento (sub.214) sono il subalterno 12 (vano scala, ascensore, locali tecnici e loggia di ingresso), il subalterno 239 (portico). Il bene comune non censibile all'autorimessa (sub.122) è il subalterno 3 (rampa di accesso e spazio di manovra).

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,

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

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 ed un doppio accesso carrabile 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.

Le finiture interne dell'appartamento sono semplici, costituite da pavimenti e rivestimenti in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati bianchi, porte interne in legno e portone di ingresso blindato.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori a parete, alimentati da caldaia installata nel ripostiglio. È presente nel soggiorno un impianto per la climatizzazione estiva costituito da uno split a parete, alimentato da una pompa di calore installata sulla loggia della zona giorno.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento (sub.214) ed il box auto (sub.122) risultano locati a **** Omissis **** con contratto di locazione standard del 01/12/2020 registrato in data 04/11/2020 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ancona in scadenza il 30/11/2028.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) datato 12/03/2024 attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in merito alla proprietà dei beni in oggetto e alla cronistoria dei titoli di provenienza nel ventennio.

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

La Certificazione Notarile Sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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 **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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), gli immobili sorgono in zona di completamento prevalentemente residenziale – B, Sottozona B6.1 – aree di riconversione, normata dall'art.13.6 delle N.T.A.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le pratiche urbanistiche ed edilizie che hanno legittimato la costruzione del complesso a destinazione mista residenziale 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.6455 del 02/09/2009, DIA prot. n.2752 del 09/04/2010, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

L'appartamento ha conseguito l'Autorizzazione di Agibilità del 05/09/2014, il box auto ha conseguito l'Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito un attestato di prestazione energetica dell'appartamento (APE) in corso di validità, la certificazione energetica allegata alla presente perizia è stata redatta dal sottoscritto Esperto;
- Le dichiarazioni 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 allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 **non è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009). Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- allo stato di fatto, nell'angolo sud-ovest del soggiorno è presente un elemento sporgente dalla parete (cavedio o pilastro) non riportato nella planimetria di progetto;

Sono inoltre presenti lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione degli ambienti rispetto a quanto dichiarato negli elaborati grafici.

Per la **regolarizzazione urbanistica** delle difformità presenti nell'unità immobiliare sarà necessario depositare una CILA per intervento realizzato in difformità allo stato legittimato e pagare un'oblazione pari a € 1.000, quindi si dovrà provvedere alla variazione catastale.

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

Lo stato dei luoghi del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica urbanistica presentate in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009).

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale (supercondominio costituito dalle Palazzine A, B, C e D) dell'appartamento sono 14,31 e del box auto sono 0,65;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 1.017,00 per l'appartamento e a € 159,00 per il box auto;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 25,74 per l'appartamento e a € 165,77 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 1.11

Il valore commerciale dell'appartamento e del box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterni 214 e 122, ubicati al piano primo e al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Piazzale della Fornace n.8, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Abitazione	131,00 mq	1,00	131,00 mq
Logge	10,05 mq	0,40	4,02 mq
Totale superficie ragguagliata appartamento:			**135,02 mq**
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	18,00 mq	0,20	3,60 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**11,10 mq**

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

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

Valore di stima appartamento (sub.214): 135,02 mq x 1.000 €/mq = 135.020 €

Valore di stima box auto (sub.122): 11,10 mq x 1.000 €/mq = 11.100 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 146.120

Al valore di stima vengono applicate le detrazioni relative a:

- **costi da sostenere per sanatoria urbanistica**
- **costi da sostenere per aggiornamento della planimetria catastale**
- **deprezzamento delle unità immobiliari facenti parte dell'autorimessa condominiale**
- **deprezzamento relativo agli immobili locali**

Costi per Sanatoria Urbanistica e per aggiornamento Planimetria Catastale:

- oneri professionali per predisposizione CILA in sanatoria	€ 1.500
- oneri professionali per l'aggiornamento della planimetria catastale	€ 500
Totale oneri professionali compresi C.N.P.A.I.A. e I.V.A.:	€ 2.537,60
- sanzione pecuniaria prevista	€ 1.000,00
Totale Costi Stimati:	€ 3.537,60

Deprezzamento Box Auto:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:

€ 11.100 x 0,90 = € 9.990

Deprezzamento Immobili Locati:

Nel caso specifico, essendo gli immobili locati con contratto standard, si applica il coefficiente di svalutazione pari a 0,95:

Appartamento: (€ 135.020 – € 3.537,60) x 0,95 = € 124.908,28

Box Auto: € 9.990 x 0,95 = € 9.490,50

Il Valore di Stima del Lotto 1.11 è pari a: € 134.400

(Euro centotrentaquattromilaquattrocento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.12

- **BENE n.144: Appartamento al piano secondo con ingresso in P.le della Fornace n.9**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 215)
- **BENE n.93: Box auto al piano interrato**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 138)

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
L'appartamento distinto al sub.215 si trova al piano secondo del blocco C ed ha accesso tramite il portone condominiale corrispondente al civico 9 di Piazzale della Fornace. L'unità immobiliare è costituita da un soggiorno, una cucina con accesso sull'ampia terrazza esclusiva e da una zona notte composta da una camera matrimoniale, una camera singola ed un bagno con affaccio su una piccola terrazza, un disimpegno, un ripostiglio ed un secondo bagno cieco.
Il box auto distinto al sub.138 è costituito da un ambiente unico rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

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 215 e 138 sono di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento confina a nord e ad est con l'esterno, a sud con un appartamento di proprietà terza (sub.217), a ovest con il vano scale e ascensore condominiale (sub.11) e con un appartamento di proprietà terza (sub.216).

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

Il box auto confina a nord, a sud e ad est con tre box auto di proprietà terza (rispettivamente sub.137, sub.139 e sub.123), a ovest con lo spazio di manovra comune (sub.2).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Abitazion	92,00 mq	2,25 ÷ 3,85 m	2
Terrazze scoperte	57,55 mq	-	2
Box auto	36,00 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	215	A/2	2	6 vani	Totale: 103 mq Totale escluse aree scoperte: 92 mq	€ 464,81	2	NO
8	937	138	C/6	2	34 mq	Totale: 36 mq	€ 59,70	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 e del box auto **è conforme** alle planimetrie catastali.

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 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) datato 12/03/2024.

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

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

Gli immobili tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trovano in ottimo stato conservativo. Si segnalano alcuni distacchi di intonaci e tinteggiatura localizzati sui parapetti delle terrazze, dovuti principalmente all'azione degli agenti atmosferici e all'assenza di manutenzione.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni, i beni comuni non censibili all'appartamento (sub.215) sono il subalterno 11 (vano scala, ascensore, locali tecnici e loggia di ingresso), il subalterno 239 (portico). Il bene comune non censibile al box auto (sub.138) è il subalterno 2 (rampa di accesso, spazio di manovra e scala di emergenza).

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

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 ed un doppio accesso carrabile 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.

Le finiture interne dell'appartamento sono semplici, costituite da pavimenti e rivestimenti in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati bianchi, porte interne in legno e portone di ingresso blindato.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori a parete, alimentati da caldaia installata nella cucina. È presente un impianto per la climatizzazione estiva costituito da split a parete alimentati da una pompa di calore esterna.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento (sub.215) ed il box auto (sub.138) risultano locati a **** Omissis **** con contratto di locazione standard del 01/08/2021 registrato in data 14/06/2021 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ancona in scadenza il 31/07/2025.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) datato 12/03/2024 attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in merito alla proprietà dei beni in oggetto e alla cronistoria dei titoli di provenienza nel ventennio.

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

La Certificazione Notarile Sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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 **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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), gli immobili sorgono in zona di completamento prevalentemente residenziale – B, Sottozona B6.1 – aree di riconversione, normata dall'art.13.6 delle N.T.A.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le pratiche urbanistiche ed edilizie che hanno legittimato la costruzione del complesso a destinazione mista residenziale 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.6455 del 02/09/2009, DIA prot. n.2752 del 09/04/2010, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

L'appartamento ha conseguito l'Autorizzazione di Agibilità del 05/09/2014, il box auto ha conseguito l'Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito un attestato di prestazione energetica dell'appartamento (APE) in corso di validità, la certificazione energetica allegata alla presente perizia è stata redatta dal sottoscritto Esperto;
- Le dichiarazioni 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 allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 lo stato dei luoghi dell'appartamento e del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) 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 (**** Omissis ****) sito a Monte Roberto (AN), frazione Pianello Vallesina, Piazzale Della Fornace è affidata a **** Omissis ****, il quale ha riferito quanto segue in merito alle unità immobiliari oggetto di stima:

- I millesimi di proprietà generale (supercondominio costituito dalle Palazzine A, B, C e D) dell'appartamento sono 11,24 e del box auto sono 0,70;

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

- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 1.098,00 per l'appartamento e a € 174,00 per il box auto;
- non sono presenti quote condominiali arretrate per l'appartamento, sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 32,90 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 1.12

Il valore commerciale dell'appartamento e del box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterni 215 e 138, ubicati al piano secondo e al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Piazzale della Fornace n.9, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Abitazione	92,00 mq	1,00	91,85 mq
Terrazze scoperte	57,55 mq	0,15	8,63 mq
Totale superficie ragguagliata appartamento:			**100,48 mq**
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	21,00 mq	0,20	4,20 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**11,70 mq**

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

Valore di stima appartamento (sub.215): 100,48 mq x 1.000 €/mq = 100.480 €

Valore di stima box auto (sub.138): 11,70 mq x 1.000 €/mq = 11.700 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 112.180

Al valore di stima vengono applicate le detrazioni relative a:

- **deprezzamento delle unità immobiliari facenti parte dell'autorimessa condominiale**
- **deprezzamento relativo agli immobili locali**

Deprezzamento Box Auto:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:

€ 11.700 x 0,90 = € 10.530

Deprezzamento Immobili Locati:

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

Nel caso specifico, essendo gli immobili locati con contratto standard, si applica il coefficiente di svalutazione pari a 0,95:

Appartamento: € 100.480 x 0,95 = € 95.456,00

Box Auto: € 10.530 x 0,95 = € 10.003,50

Il Valore di Stima del Lotto 1.12 è pari a: € 105.500 (Euro centocinquemilacinquecento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.13

- **BENE n.145: Appartamento al piano secondo con ingresso in P.le della Fornace n.8**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 220)
- **BENE n.84: Box auto al piano interrato**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 123)

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
L'appartamento distinto al sub.220 si trova al piano secondo del blocco C ed ha accesso tramite il portone condominiale corrispondente al civico 8 di Piazzale della Fornace. L'unità immobiliare è costituita da un soggiorno con accesso sull'ampia terrazza esclusiva, da un piccolo locale di servizio destinato a cucina con accesso ad una piccola terrazza, da una camera matrimoniale, una camera singola, un bagno, oltre al disimpegno.
Il box auto distinto al sub.123 è costituito da un ambiente unico rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

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 220 e 123 sono di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento confina a nord con un appartamento di proprietà terza (sub.218), a sud e a ovest con l'esterno, a est con il vano scale e ascensore condominiale (sub.12) e con un appartamento di proprietà terza (sub.218).

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

Il box auto confina a nord, a sud e a ovest con tre box auto di proprietà terza (rispettivamente sub.122, sub.124 e sub.138), a est con lo spazio di manovra comune (sub.3).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Abitazione	68,45 mq	2,30 ÷ 2,70 m	2
Terrazze scoperte	80,55 mq	-	2
Box auto	34,00 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	220	A/2	2	4,5 vani	Totale: 81 mq Totale escluse aree scoperte: 68 mq	€ 348,61	2	NO
8	937	123	C/6	2	33 mq	Totale: 34 mq	€ 57,95	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 e del box auto **è conforme** alle planimetrie catastali.

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 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) datato 12/03/2024.

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

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

Gli immobili tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trovano in ottimo stato conservativo. Si segnalano alcuni distacchi di intonaci e tinteggiatura localizzati sui parapetti delle terrazze, dovuti principalmente all'azione degli agenti atmosferici e all'assenza di manutenzione.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni, i beni comuni non censibili all'appartamento (sub.220) sono il subalterno 12 (vano scala, ascensore, locali tecnici e loggia di ingresso), il subalterno 239 (portico). Il bene comune non censibile al box auto (sub.123) è il subalterno 3 (rampa di accesso e spazio di manovra).

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

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 ed un doppio accesso carrabile 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.

Le finiture interne dell'appartamento sono semplici, costituite da pavimenti e rivestimenti in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati bianchi, porte interne in legno e portone di ingresso blindato.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori a parete, alimentati da caldaia installata nel bagno.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento ed il box auto allo stato attuale risultano liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) datato 12/03/2024 attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in merito alla proprietà dei beni 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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 **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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), gli immobili sorgono 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 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,

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

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.6455 del 02/09/2009, DIA prot. n.2752 del 09/04/2010, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

L'appartamento ha conseguito l'Autorizzazione di Agibilità del 05/09/2014, il box auto ha conseguito l'Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito un attestato di prestazione energetica dell'appartamento (APE) in corso di validità, la certificazione energetica allegata alla presente perizia è stata redatta dal sottoscritto Esperto;
- Le dichiarazioni 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 allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 lo stato dei luoghi dell'appartamento e del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) 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 (**** Omissis ****) sito a Monte Roberto (AN), frazione Pianello Vallesina, Piazzale Della Fornace è affidata a **** Omissis ****, il quale ha riferito quanto segue in merito alle unità immobiliari oggetto di stima:

- I millesimi di proprietà generale (supercondominio costituito dalle Palazzine A, B, C e D) dell'appartamento sono 10,14 e del box auto sono 0,69;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 909,00 per l'appartamento e a € 165,00 per il box auto;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 90,55 per l'appartamento e a € 49,58 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.

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

STIMA LOTTO 1.13

Il valore commerciale dell'appartamento e del box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterni 220 e 123, ubicati al piano secondo e al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Piazzale della Fornace n.8, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Abitazione	68,45 mq	1,00	68,45 mq
Terrazza scoperta	80,55 mq	0,15	12,08 mq
Totale superficie ragguagliata appartamento:			**80,53 mq**
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	19,00 mq	0,20	3,80 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**11,30 mq**

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

Valore di stima appartamento (sub.220): 80,53 mq x 1.000 €/mq = 80.530 €

Valore di stima box auto (sub.123): 11,30 mq x 1.000 €/mq = 11.300 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 91.830

Al valore di stima vengono applicate le detrazioni relative a:

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

Deprezzamento Box Auto:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:

€ 11.300 x 0,90 = € 10.170

Appartamento: € 80.530

Box Auto: € 10.170

Il Valore di Stima del Lotto 1.13 è pari a: € 90.700

(Euro novantamilasettecento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.14

- **BENE n.127: Appartamento ai piani secondo/terzo con ingresso in P.le della Fornace n.1**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 260)
- **BENE n.21: Cantina al piano interrato**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 50)
- **BENE n.16: Box auto al piano interrato**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 45)

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento, di una cantina 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.

L'appartamento distinto al sub.260 si trova ai piani secondo e sottotetto del blocco A ed ha accesso tramite il portone condominiale corrispondente al civico 1 di Piazzale della Fornace. L'unità immobiliare è distribuita su due piani: il piano secondo è composto da una piccola zona di ingresso, cucina/soggiorno open-space affacciati su due ampi balconi coperti, una zona notte composta da una camera matrimoniale con bagno ed un ripostiglio, oltre al disimpegno. Dall'ingresso, attraverso una scala interna, si arriva al piano terzo (sottotetto) in cui sono presenti un bagno, un ampio ambiente indiviso di altezza variabile con accesso ad una piccola terrazza, ed un disimpegno, ciascuno illuminato da n.3 finestre a tetto.

La cantina distinta al sub.50 è costituita da un unico ambiente a pianta rettangolare, accessibile attraverso due disimpegni comuni (subb.6 e 231) collegati alla corsia di manovra comune.

Il box auto distinto al sub.45 è costituito da un ambiente unico rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

L'appartamento, la cantina ed il box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterni 260, 50 e 45 sono di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento confina a nord e a ovest con l'esterno, a sud con un appartamento di proprietà terza, ad est con il vano scale e ascensore condominiale (sub.7) e con un appartamento di proprietà terza (sub.177).

La cantina confina a nord con il disimpegno comune (sub.6), a sud con un box auto di proprietà terza (sub.52), a est con il vano scale e ascensore condominiale (sub.7) e con una cantina di proprietà terza (sub.49), a ovest con una cantina di proprietà terza (sub.51).

Il box auto confina a nord con lo spazio di manovra comune (sub.4), a sud e a ovest con il vano scale e ascensore condominiale (sub.8), a est con un magazzino (sub.243).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Abitazione P2	67,70 mq	2,40 ÷ 4,25 m	2
Balcone coperto	12,90 mq	-	2
Abitazione P3	23,20 mq	2,70 ÷ 2,20 m	3
Soffitta	28,45 mq	-	3
Terrazza	8,55 mq	-	3
Cantina	19,00 mq	2,55 m	S1
Box auto	25,00 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

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

8	937	260	A/2	2	5,5 vani	Totale: 115 mq Totale escluse aree scoperte: 109 mq	€ 426,08	2-3	NO
8	937	50	C/2	1	18 mq	Totale: 19 mq	€ 39,97	S1	NO
8	937	45	C/6	2	23 mq	Totale: 25 mq	€ 40,39	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 **non è conforme** alla planimetria catastale. Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- allo stato di fatto, le partizioni interne del piano sottotetto sono diverse da quelle riportate nella planimetria catastale: sono presenti un disimpegno all'arrivo della scala interna e un bagno, il resto è indiviso.

La **regolarizzazione catastale** non sarà necessaria una volta concluso l'iter per la regolarizzazione urbanistica (vedere il paragrafo della *corrispondenza urbanistica*).

Lo stato dei luoghi del box auto e della cantina corrisponde 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 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

Gli immobili tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trovano in ottimo stato conservativo.

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

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni, i beni comuni non censibili all'appartamento (sub.260) sono il subalterno 7 (vano scala, ascensore, locali tecnici e loggia di ingresso), il subalterno 231 (disimpegno) e il subalterno 237 (portico). I beni comuni non censibili alla cantina (sub.50) sono il subalterno 4 (rampa di accesso e spazio di manovra), il subalterno 6 (disimpegno) e il subalterno 231 (disimpegno). Il bene comune non censibile al box auto è il subalterno 4 (rampa di accesso e spazio di manovra).

Si segnala che sulla copertura dell'edificio A sono presente 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.

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

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.
Le finiture interne dell'appartamento sono semplici, costituite da pavimenti e rivestimenti in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati bianchi, porte interne in legno e portone di ingresso blindato.
Le finiture interne dell'appartamento sono semplici, costituite da pavimenti e rivestimenti in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati bianchi, porte interne in legno e portone di ingresso blindato.
L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori a parete, alimentati da caldaia installata a lato della loggia. L'abitazione è dotata di un impianto solare termico installato in copertura.
La cantina ed il box auto hanno le pareti in calcestruzzo grezzo ed il pavimento con finitura industriale in cemento; il garage ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento (sub.260) risulta locato a **** Omissis **** con contratto di locazione convenzionata del 15/11/2022 registrato in data 04/11/2022 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ancona in scadenza il 30/06/2039.
La cantina (sub.50) ed il box auto (sub.45) sono liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) datato 12/03/2024 attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in merito alla proprietà dei beni 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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 **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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), gli immobili sorgono 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 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,

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

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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*);

- Comunicazione di Inizio Lavori per attività edilizia libera prot. n.3883 del 21/05/2014 – *Installazione in copertura di n.3 impianti solari fotovoltaici e di n.18 impianti solari termici a servizio di unità immobiliari a destinazione residenziale;*
- CILA prot. n.3540 del 09/05/2014 - *Opere interne di manutenzione straordinaria*.

Il box auto e la cantina hanno conseguito l'Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010. L'abitazione ha ottenuto l'Autorizzazione di Agibilità del 05/09/2014.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito un attestato di prestazione energetica dell'appartamento (APE) in corso di validità, la certificazione energetica allegata alla presente perizia è stata redatta dal sottoscritto Esperto;
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico, idrico e del gas dell'appartamento sono allegate all'Agibilità parziale del 05/09/2014.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 **non è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica urbanistica presentata in Comune (CILA prot. n.3540 del 09/05/2014). Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- allo stato di fatto, le partizioni interne del piano sottotetto sono diverse da quelle riportate negli elaborati progettuali: sono stati realizzati un disimpegno all'arrivo della scala interna e un bagno, il resto è indiviso.

Si evidenziano inoltre lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione degli ambienti e nelle altezze interne rispetto a quanto dichiarato negli elaborati grafici.

Per la **regolarizzazione urbanistica** delle difformità presenti al piano sottotetto sarà necessario riconfigurare le partizioni interne che delimitano il bagno e la superficie destinata a camera (h > 2,20 m) dalla superficie destinata a soffitta, ed autorizzare preventivamente le opere mediante il deposito di una pratica urbanistica CILA.

Lo stato dei luoghi del box auto e della cantina **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009).

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale (supercondominio costituito dalle Palazzine A, B, C e D) dell'appartamento sono _ della cantina sono 0,28 e del box auto sono 0,78;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 549,00 per l'appartamento, a € 64,50 per la cantina e a € 108,00 per il box auto;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 114,42 per l'appartamento, a € 10,57 per la cantina e a € 17,51 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 1.14

Il valore commerciale dell'appartamento, della cantina e del box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterni 260, 50 e 45, ubicati al piano secondo/terzo e al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Piazzale della Fornace n.1, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Abitazione P2	67,70 mq	1,00	67,70 mq
Balcone coperto	12,90 mq	0,40	5,16 mq
Abitazione P3	23,20 mq	1,00	23,20 mq
Soffitta	28,45 mq	0,33	9,39 mq
Terrazza	8,55 mq	0,25	2,14 mq
Totale superficie ragguagliata appartamento:			**107,59 mq**

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

Cantina	19,00 mq	0,20	3,80 mq
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**13,30 mq**

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

Valore di stima appartamento (sub.260): 107,59 mq x 1.000 €/mq = 107.590 €

Valore di stima cantina e box auto (sub.50 e sub.45): 13,30 mq x 1.000 €/mq = 13.300 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 120.890

Al valore di stima vengono applicate le detrazioni relative a:

- **costi da sostenere per opere interne e pratica urbanistica**
- **deprezzamento delle unità immobiliari facenti parte dell'autorimessa condominiale**
- **deprezzamento relativo agli immobili locati**

Costi per Opere Interne e Pratica Urbanistica:

- costo totale stimato per la realizzazione delle partizioni interne al piano terzo secondo la configurazione autorizzata con la CILA prot. n.3540 del 09/05/2014 (pareti in cartongesso, pavimenti, tinteggiatura, porte interne, battiscopa) a cui andrà applicata l'iva di legge € 10.000,00
- oneri professionali per predisposizione CILA compresi C.N.P.A.I.A. e I.V.A. € 1.903,20

Totale Costi Stimati: € 11.903,20

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto e della cantina: € 13.300 x 0,90 = € 11.970

Deprezzamento Immobili Locati:

Nel caso specifico, essendo l'appartamento locato a canone convenzionato con scadenza 30/06/2039, si applica il coefficiente di svalutazione pari a 0,80:

Appartamento: (€ 107.590 – € 11.903,20) x 0,80 = € 76.549,44

Box Auto e cantina: € 11.970

Il Valore di Stima del Lotto 1.14 è pari a: € 88.500

(Euro ottantottomilacinquecento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.15

- **BENE n.128: Appartamento al piano secondo con ingresso in P.le della Fornace n.1**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 261)
- **BENE n.20: Cantina al piano interrato**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 49)
- **BENE n.8: Box auto al piano interrato**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 29)

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento, di una cantina 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.

L'appartamento distinto al sub.261 si trova al piano secondo del blocco A ed ha accesso tramite il portone condominiale corrispondente al civico 1 di Piazzale della Fornace. L'unità immobiliare è costituita da una zona di ingresso, cucina/soggiorno open-space con accesso al balcone coperto e dalla zona notte composta da una camera, un bagno ed un disimpegno.

La cantina distinta al sub.49 è costituita da un unico ambiente di forma regolare, avente larghezza ridotta in prossimità dell'ingresso, accessibile attraverso due disimpegni comuni (subb.6 e 231) collegati alla corsia di manovra comune.

Il box auto distinto al sub.29 è costituito da un ambiente unico rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'appartamento, la cantina ed il box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterni 261, 49 e 29 sono di proprietà di:

- **** Omissis ****

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

CONFINI

L'appartamento confina a nord con un appartamento di proprietà terza (sub.260) e con il vano scale e ascensore condominiale (sub.7), a sud e a ovest con l'esterno, ad est con un appartamento di proprietà terza (sub.177) e con il vano scale e ascensore condominiale (sub.7).

La cantina confina a nord con il disimpegno comune (sub.6), a sud con il vano scale e ascensore condominiale (sub.7), a est e a ovest con due cantine (rispettivamente sub.48 e sub.50).

Il box auto confina a nord e a ovest con l'esterno, a sud con lo spazio di manovra comune (sub.4) e a est con un box auto di proprietà terza (sub.30).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Abitazione	46,70 mq	2,70 m	2
Balcone coperto	11,10 mq	2,70 m	2
Cantina	12,00 mq	2,55 m	S1
Box auto	21,00 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	261	A/2	2	2,5 vani	Totale: 50 mq Totale escluse aree scoperte: 47 mq	€ 193,67	2	NO
8	937	49	C/2	1	10 mq	Totale: 12 mq	€ 22,21	S1	NO
8	937	29	C/6	2	18 mq	Totale: 21 mq	€ 31,61	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 **non è conforme** alla planimetria catastale. Le difformità riscontrate 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

- allo stato di fatto, nella zona di ingresso sono presenti due spallette murarie non riportate nella planimetria catastale;
- tra l'ingresso e la camera è presente un disimpegno da cui si accede anche al bagno, mentre nella planimetria catastale dall'ingresso si accede direttamente alla camera e la porta del bagno è nella camera.

Per la **regolarizzazione catastale** è necessario aggiornare la planimetria catastale dopo aver concluso l'iter per la regolarizzazione urbanistica (vedere il paragrafo della *corrispondenza urbanistica*).

Lo stato dei luoghi della cantina e del box auto corrisponde alle planimetrie catastali.

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 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

Gli immobili tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trovano in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle

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

unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni, i beni comuni non censibili all'appartamento (sub.260) sono il subalterno 7 (vano scala, ascensore, locali tecnici e loggia di ingresso), il subalterno 231 (disimpegno) e il subalterno 237 (portico). I beni comuni non censibili alla cantina sono il subalterno 4 (rampa di accesso e spazio di manovra), il subalterno 6 (disimpegno) e il subalterno 231 (disimpegno). Il bene comune non censibile al box auto (sub.29) è il subalterno 4 (rampa di accesso e spazio di manovra).

Si segnala che sulla copertura dell'edificio A sono presente 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 ed un doppio accesso carrabile 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

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

alluminio con doppi vetri e sono prive di schermature, ai piani superiori hanno telaio in legno e sono schermate da tapparelle in pvc.

Le finiture interne dell'appartamento sono semplici, costituite da pavimenti e rivestimenti in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati bianchi, porte interne in legno e portone di ingresso blindato.

L'impianto di riscaldamento e di raffrescamento è ad espansione diretta con split a parete, alimentati da pompa di calore installata all'esterno.

La cantina ed il box auto hanno le pareti in calcestruzzo grezzo ed il pavimento con finitura industriale in cemento; il garage ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento (sub.261) risulta locato a **** Omissis **** con contratto di locazione convenzionata del 01/09/2015 registrato in data 23/07/2015 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ancona in scadenza il 30/06/2039.

La cantina (sub.49) ed il box auto (sub.29) sono liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) datato 12/03/2024 attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in merito alla proprietà dei beni 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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 **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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:

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

- 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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), gli immobili sorgono 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 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*);
- Comunicazione di Inizio Lavori per attività edilizia libera prot. n.3883 del 21/05/2014 – *Installazione in copertura di n.3 impianti solari fotovoltaici e di n.18 impianti solari termici a servizio di unità immobiliari a destinazione residenziale;*
- CILA prot. n.3540 del 09/05/2014 - *Opere interne di manutenzione straordinaria*.

Il box auto e la cantina hanno conseguito l'Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010. L'abitazione ha ottenuto l'Autorizzazione di Agibilità del 05/09/2014.

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito un attestato di prestazione energetica dell'appartamento (APE) in corso di validità, la certificazione energetica allegata alla presente perizia è stata redatta dal sottoscritto Esperto. Si precisa che non è stato possibile trasmettere l'APE alla Regione Marche tramite il portale informatico dedicato in quanto l'impianto è sprovvisto di libretto;
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico, idrico e del gas è allegata all'Agibilità parziale del 05/09/2014.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 **non è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica urbanistica presentata in Comune (CILA prot. n.3540 del 09/05/2014). Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- allo stato di fatto, nella zona di ingresso sono presenti due spallette murarie non riportate negli elaborati grafici;
- tra l'ingresso e la camera è presente un disimpegno da cui si accede anche al bagno, mentre secondo la pianta di progetto dall'ingresso si accede direttamente alla camera e la porta del bagno è nella camera.

Per la **regolarizzazione urbanistica** delle difformità presenti nell'unità immobiliare sarà necessario depositare una CILA per intervento realizzato in difformità allo stato legittimato e pagare un'oblazione pari a € 1.000, quindi si dovrà provvedere alla variazione catastale.

Lo stato dei luoghi del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica urbanistica presentate in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009).

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale (supercondominio costituito dalle Palazzine A, B, C e D) dell'appartamento sono _ e della cantina sono 0,43 e del box auto sono 0,38;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 310,50 per l'appartamento, a € 37,50 per la cantina e a € 87,00 per il box auto;

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

- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 67,24 per l'appartamento, a € 5,70 per la cantina e a € 13,45 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 1.15

Il valore commerciale dell'appartamento e dell'autorimessa distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterni 261, 49 e 29, ubicati al piano secondo e al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Piazzale della Fornace n.1, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Abitazione	46,70 mq	1,00	46,70 mq
Balcone coperto	11,10 mq	0,30	3,33 mq
Totale superficie ragguagliata appartamento:			**50,03 mq**
Cantina	12,00 mq	0,20	2,40 mq
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**11,10 mq**

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

Valore di stima appartamento (sub.261): 50,03 mq x 1.000 €/mq = 50.030 €
Valore di stima cantina e box auto (sub.49 e sub.29): 11,10 mq x 1.000 €/mq = 11.100 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 61.130

Al valore di stima vengono applicate le detrazioni relative a:

- **costi da sostenere per sanatoria urbanistica**
- **costi da sostenere per aggiornamento della planimetria catastale**
- **deprezzamento delle unità immobiliari facenti parte dell'autorimessa condominiale**
- **deprezzamento relativo agli immobili locali**

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

Costi per Sanatoria Urbanistica e per aggiornamento Planimetria Catastale:

- oneri professionali per predisposizione CILA in sanatoria € 1.500
- oneri professionali per l'aggiornamento della planimetria catastale € 500

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

- sanzione pecuniaria prevista € 1.000,00

Totale Costi Stimati: € 3.537,60

Deprezzamento Box Auto:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:

€ 11.100 x 0,90 = € 9.990

Deprezzamento Immobili Locati:

Nel caso specifico, essendo l'appartamento locato a canone convenzionato con scadenza 30/06/2039, si applica il coefficiente di svalutazione pari a 0,80:

Appartamento: (€ 50.030 – € 3.537,60) x 0,80 = € 37.193,92

Box Auto: € 9.990

Il Valore di Stima del Lotto 1.15 è pari a: € 47.200

(Euro quarantasettemiladuecento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.16

- **BENE n.146: Ufficio al piano terra con ingresso in P.le della Fornace n.9/A – 9/B**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 262)
- **BENE n.71: Posto auto al piano interrato**
  (foglio 8 particella 937 subalterno 110)

DESCRIZIONE

Trattasi di un ufficio e di un posto 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
L'ufficio distinto al sub.262 si trova al piano terra del blocco C ed ha accesso tramite il portone condominiale corrispondente ai civici 9/A – 9/B di Piazzale della Fornace. L'unità immobiliare è costituita da una zona di ingresso, servita da bagno e relativo antibagno, tre uffici e un archivio. Le pareti perimetrali sono per buona parte vetrate e comprendono più porzioni apribili tra cui n.2 portoni di ingresso a est e ad ovest dell'unità immobiliare.
Il posto auto distinto al sub.110 si trova in adiacenza alla parete di contenimento perimetrale ed è accessibile dalla rampa di accesso comune.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'ufficio ed il posto auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterni 262 e 110 sono di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

L'ufficio confina a nord con un negozio di proprietà terza (sub.203) e con il vano scale e ascensore condominiale (sub.11), a sud, a est e a ovest con l'esterno.

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

Il posto auto confina a nord con lo spazio di manovra comune (sub.3), a sud con la parete di contenimento perimetrale, ad est e a ovest con due posti auto (rispettivamente sub.109 e sub.111).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Ufficio	154,70 mq	2,70 m	T
Posto auto	16,00 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	262	A/10	U	6 vani	Totale: 147 mq	€ 867,65	T	NO
8	937	110	C/6	1	14 mq	Totale: 16 mq	€ 20,97	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'ufficio **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 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) datato 12/03/2024.

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

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

Gli immobili tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trovano in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni, il bene comune non censibile all'ufficio (sub 206) è il subalterno 239 (portico). Il bene comune non censibile al posto auto (sub.110) è il subalterno 3 (rampa di accesso e spazio di manovra).

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

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

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 ed un doppio accesso carrabile 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.

Le finiture interne dell'ufficio sono semplici, costituite da pavimenti e rivestimenti in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati bianchi.

L'impianto di riscaldamento e di raffrescamento è ad espansione diretta con split a parete, alimentati da pompa di calore installata all'esterno, la produzione di acqua calda sanitaria è affidata ad uno scaldacqua elettrico.

Il posto auto è confinato da pareti in calcestruzzo grezzo ed il pavimento ha finitura industriale in cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'ufficio (sub.262) e il posto auto (sub.110) risultano locati a **** Omissis **** con contratto di locazione standard del 01/02/2018 registrato in data 14/02/2018 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ancona in scadenza il 31/01/2030.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) datato 12/03/2024 attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in merito alla proprietà dei beni 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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 **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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), gli immobili sorgono 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 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,

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

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);

- SCIA prot. n.10709 del 30/12/2017 – *Opere di completamento e cambio destinazione d'uso.*

Il posto auto ha conseguito l'Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010, per l'ufficio è stata depositata la Segnalazione Certificata di Agibilità in data 24/01/2018.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- È stato reperito l'attestato di prestazione energetica dell'appartamento (APE) in corso di validità.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico, idrico e del gas dell'ufficio sono allegate alla Segnalazione Certificata per l'Agibilità del 24/01/2018.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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'ufficio e del posto auto **è conforme** agli elaborati relativi alle ultime pratiche edilizie presentate in Comune (rispettivamente SCIA prot. n.10709 del 30/12/2017 e DIA prot. n.9394 del 21/12/2007) 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 (**** Omissis ****) sito a Monte Roberto (AN), frazione Pianello Vallesina, Piazzale Della Fornace è affidata a **** Omissis ****, il quale ha riferito quanto segue in merito alle unità immobiliari oggetto di stima:

- I millesimi di proprietà generale (supercondominio costituito dalle Palazzine A, B, C e D) dell'ufficio sono _ e del posto auto sono 0,22;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 310,50 per l'ufficio e a € 54,00 per il posto auto;
- non sono presenti quote condominiali arretrate per l'ufficio, sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 14,54 per il posto 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.

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

STIMA LOTTO 1.16

Il valore commerciale dell'ufficio e del posto auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterni 262 e 110, ubicati al piano terra e al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Piazzale della Fornace n.9/A – 9/B, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Ufficio	154,70 mq	1,00	154,70 mq
Totale superficie ragguagliata appartamento:			**154,70 mq**
Posto auto coperto	16,00 mq	0,40	6,40 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**6,40 mq**

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

Si precisa che l'immobile di cui al sub.262 destinato ad ufficio, essendo ubicato al piano terra, ha caratteristiche simili a quelle dei negozi ma ha un livello di finiture superiore rispetto a quello dei locali commerciali. Il valore unitario di stima viene assunto pari alla media dei valori unitari di riferimento adottati per i locali commerciali (€/mq 610) e per gli uffici (€/mq 1.000), ovvero €/mq 800.

Valore di stima ufficio (sub.262): 154,70 mq x 800 €/mq = 123.760 €

Valore di stima posto auto coperto (sub.110): 6,40 mq x 1.000 €/mq = 6.400 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 130.160

Al valore di stima vengono applicate le detrazioni relative a:

- **deprezzamento delle unità immobiliari facenti parte dell'autorimessa condominiale**
- **deprezzamento relativo agli immobili locali**

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:

€ 6.400 x 0,90 = € 5.760

Deprezzamento Immobili Locati:

Nel caso specifico, essendo gli immobili locati con contratto standard, si applica il coefficiente di svalutazione pari a 0,95:

Ufficio: € 123.760 x 0,95 = € 117.572

Posto Auto: € 5.760 x 0,95 = € 5.472

Il Valore di Stima del Lotto 1.16 è pari a: € 123.000

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

(Euro centoventitremila/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.17

- **BENE n.9: Box auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile n.2/A** (foglio 8 particella 937 subalterno 30)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.30 è costituito da un ambiente unico di forma triangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 30 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord e a est con l'esterno, a sud con lo spazio di manovra comune (sub.4), a ovest con un box auto di proprietà terza (sub.29).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	41,00 mq	2,55 m	S1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	937	30	C/6	2	37 mq	Totale: 41 mq	€ 64,97	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di

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

evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.30) è il subalterno 4 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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 box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.30) risulta locato a **** Omissis **** con contratto di locazione normale del 01/12/2020 registrato in data 23/11/2020 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ancona in scadenza il 30/11/2026.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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.

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

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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) 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 (**** Omissis ****) sito a Monte Roberto (AN), frazione Pianello Vallesina, Piazzale Della Fornace è affidata a **** Omissis ****, il quale ha riferito quanto segue in merito alle unità immobiliari oggetto di stima:

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,77;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 175,50;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 27,59;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.17

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 30, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via XXV Aprile n.2/A, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	26,00 mq	0,20	5,20 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**12,70 mq**

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

Valore di stima box auto (sub.30): 12,70 mq x 1.000 €/mq = 12.700,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 12.700

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

Al valore di stima vengono applicate le detrazioni relative a:

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

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:

€ 12.700 x 0,90 = € 11.430,00

Deprezzamento Immobili Locati:

Nel caso specifico, essendo gli immobili locati con contratto standard, si applica il coefficiente di svalutazione pari a 0,95:

Box Auto: € 11.430 x 0,95 = € 10.858,50

Il Valore di Stima del Lotto 1.18 è pari a: € 10.900

(Euro diecimilanovecento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.18

- **BENE n.23: Box auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile n.2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 52)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.52 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 52 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord con due magazzini (subb.50 e 51), a sud con lo spazio di manovra comune (sub.5), a est con un box auto di proprietà terza (sub.53) e a ovest con l'esterno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	28,00 mq	2,55 m	S1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	937	52	C/6	2	25 mq	Totale: 28 mq	€ 43,90	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di

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

evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.52) è il subalterno 5 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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 box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.52) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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.

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia.

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,53;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 57,00;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 4,72;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.18

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 52, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via XXV Aprile n.2/B, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**10,10 mq**

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

Valore di stima box auto (sub.52): 10,10 mq x 1.000 €/mq = 10.100,00 €

<u>Il valore di stima complessivo è pari a € 10.100</u>

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:

€ 10.100 x 0,90 = € 9.090,00

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

Il Valore di Stima del Lotto 1.18 è pari a: € 9.100 (Euro novemilacento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.19

- **BENE n.24: Box auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile n.2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 53)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.53 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 53 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord con il vano scala e ascensore condominiale (sub.7), a sud con lo spazio di manovra comune (sub.5), a est con un box auto di proprietà terza (sub.54) e il vano scala e ascensore condominiale (sub.7), a ovest con un box auto di proprietà terza (sub.52).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	21,00 mq	2,55 m	S1

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

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	53	C/6	2	20 mq	Totale: 21 mq	€ 35,12	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

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

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.53) è il subalterno 5 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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.

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

Il box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.53) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni

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

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 (**** Omissis ****) sito a Monte Roberto (AN), frazione Pianello Vallesina, Piazzale Della Fornace è affidata a **** Omissis ****, il quale ha riferito quanto segue in merito alle unità immobiliari oggetto di stima:

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,41;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 45,00;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 2,95;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.19

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 53, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via XXV Aprile n.2/B, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**8,70 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.53): 8,70 mq x 1.000 €/mq = 8.700,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 8.700

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Autorimessa:

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

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:
€ 8.700 x 0,90 = € 7.830,00

Il Valore di Stima del Lotto 1.19 è pari a: € 7.800

(Euro settemilaottocento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.20

- **BENE n.25: Box auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile n.2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 54)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.54 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 54 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord con il vano scala e ascensore condominiale (sub.7), a sud con lo spazio di manovra comune (sub.5), a est con un box auto di proprietà terza (sub.55), a ovest con il vano scala e ascensore condominiale (sub.7) e con un box auto di proprietà terza (sub.53).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	22,00 mq	2,55 m	S1

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

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	54	C/6	2	20 mq	Totale: 22 mq	€ 35,12	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

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

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.54) è il subalterno 5 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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.

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

Il box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.54) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni

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

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 (**** Omissis ****) sito a Monte Roberto (AN), frazione Pianello Vallesina, Piazzale Della Fornace è affidata a **** Omissis ****, il quale ha riferito quanto segue in merito alle unità immobiliari oggetto di stima:

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,42;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 45,00;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 3,42;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.20

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 54, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via XXV Aprile n.2/B, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	7,00 mq	0,20	1,40 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**8,90 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.54): 8,90 mq x 1.000 €/mq = 8.900,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 8.900

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Autorimessa:

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

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:
€ 8.900 x 0,90 = € 8.010,00

Il Valore di Stima del Lotto 1.20 è pari a: € 8.000

(Euro ottomila/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.21

- **BENE n.26: Box auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile n.2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 55)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.55 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 55 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord con un box auto di proprietà terza (sub.47), a sud con lo spazio di manovra comune (sub.5), a est e a ovest con due box auto di proprietà terza (rispettivamente sub.56 e sub.54).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	23,00 mq	2,55 m	S1

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

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	55	C/6	2	22 mq	Totale: 23 mq	€ 38,63	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

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

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.55) è il subalterno 5 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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.

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

Il box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.55) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni

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

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 (**** Omissis ****) sito a Monte Roberto (AN), frazione Pianello Vallesina, Piazzale Della Fornace è affidata a **** Omissis ****, il quale ha riferito quanto segue in merito alle unità immobiliari oggetto di stima:

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,45;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 49,50;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 3,83;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.21

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 55, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via XXV Aprile n.2/B, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	8,00 mq	0,20	1,60 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**9,10 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.55): 9,10 mq x 1.000 €/mq = 9.100 €

<u>Il valore di stima complessivo è pari a € 9.100</u>

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Autorimessa:

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

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:
€ 9.100 x 0,90 = € 8.190,00

Il Valore di Stima del Lotto 1.21 è pari a: € 8.200

(Euro ottomiladuecento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.22

- **BENE n.27: Box auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile n.2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 61)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.61 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 61 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord con un box auto di proprietà terza (sub.40), a sud con lo spazio di manovra comune (sub.5), a est con il vano scala e ascensore (sub.5), a ovest con un box auto di proprietà terza (sub.60).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	29,00 mq	2,55 m	S1

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

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	61	C/6	2	26 mq	Totale: 29 mq	€ 45,65	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

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

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.61) è il subalterno 5 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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.

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

Il box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.61) risulta locato a **** Omissis **** con contratto di locazione normale del 15/06/2022 registrato in data 09/06/2022 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ancona in scadenza il 14/06/2028.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi del 27/02/2013 rep.29695;

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

- 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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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.

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

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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) 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 (**** Omissis ****) sito a Monte Roberto (AN), frazione Pianello Vallesina, Piazzale Della Fornace è affidata a **** Omissis ****, il quale ha riferito quanto segue in merito alle unità immobiliari oggetto di stima:

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,54;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 58,50;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 3,83;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.22

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 61, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via XXV Aprile n.2/B, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	14,00 mq	0,20	2,80 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**10,30 mq**

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

Valore di stima box auto (sub.61): 10,30 mq x 1.000 €/mq = 10.300 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 10.300

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

Al valore di stima vengono applicate le detrazioni relative a:

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

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:

€ 10.300,00 x 0,90 = € 9.207,00

Deprezzamento Immobili Locati:

Nel caso specifico, essendo gli immobili locati con contratto standard, si applica il coefficiente di svalutazione pari a 0,95:

Box Auto: € 9.207,00 x 0,95 = € 8.806,50

Il Valore di Stima del Lotto 1.22 è pari a: € 8.800

(Euro ottomilaottocento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.23

- **BENE n.28: Box auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile n.2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 62)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.62 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 62 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord con un box auto di proprietà terza (sub.39), a sud con lo spazio di manovra comune (sub.5), a est con un box auto di proprietà terza (sub.63), a ovest con il vano scala e ascensore (sub.5).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	31,00 mq	2,55 m	S1

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

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	62	C/6	2	28 mq	Totale: 31 mq	€ 49,17	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

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

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.62) è il subalterno 5 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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.

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

Il box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.62) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni

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

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 (**** Omissis ****) sito a Monte Roberto (AN), frazione Pianello Vallesina, Piazzale Della Fornace è affidata a **** Omissis ****, il quale ha riferito quanto segue in merito alle unità immobiliari oggetto di stima:

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,59;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 64,50;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 5,17;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.23

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 62, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via XXV Aprile n.2/B, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	16,00 mq	0,20	3,20 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**10,70 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.62): 10,70 mq x 1.000 €/mq = 10.700,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 10.700

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Autorimessa:

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

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:
€ 10.700,00 x 0,90 = € 9.630,00

Il Valore di Stima del Lotto 1.23 è pari a: € 9.600

(Euro novemilaseicento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.24

- **BENE n.30: Box auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile n.2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 64)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.64 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 64 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord con un box auto di proprietà terza (sub.37), a sud con lo spazio di manovra comune (sub.5), a est e a ovest con due box auto di proprietà terza (rispettivamente sub.65 e sub.63).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	29,00 mq	2,55 m	S1

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

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	64	C/6	2	27 mq	Totale: 29 mq	€ 47,41	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

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

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.64) è il subalterno 5 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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.

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

Il box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.64) risulta locato a **** Omissis **** con contratto di locazione normale del 01/12/2021 registrato in data 23/11/2021 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ancona in scadenza il 30/11/2027.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi del 27/02/2013 rep.29695;

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

- 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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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.

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

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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) 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 (**** Omissis ****) sito a Monte Roberto (AN), frazione Pianello Vallesina, Piazzale Della Fornace è affidata a **** Omissis ****, il quale ha riferito quanto segue in merito alle unità immobiliari oggetto di stima:

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,56;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 61,50;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 49,42;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.24

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 64, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via XXV Aprile n.2/B, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	14,00 mq	0,20	2,80 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**10,30 mq**

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

Valore di stima box auto (sub.64): 10,30 mq x 1.000 €/mq = 10.300,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 10.300

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

Al valore di stima vengono applicate le detrazioni relative a:

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

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:

€ 10.300,00 x 0,90 = € 9.270,00

Deprezzamento Immobili Locati:

Nel caso specifico, essendo gli immobili locati con contratto standard, si applica il coefficiente di svalutazione pari a 0,95:

Box Auto: € 9.270,00 x 0,95 = € 8.806,50

Il Valore di Stima del Lotto 1.24 è pari a: € 8.800

(Euro ottomilaottocento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.25

- **BENE n.33: Box auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile n.2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 69)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.69 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 69 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord con un box auto di proprietà terza (sub.31), a sud con lo spazio di manovra comune (sub.5), a est con l'esterno e a ovest con un box auto di proprietà terza (sub.68).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	46,00 mq	2,55 m	S1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	937	69	C/6	2	42 mq	Totale: 46 mq	€ 73,75	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di

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

evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.69) è il subalterno 5 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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 box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.69) risulta locato a **** Omissis **** con contratto di locazione normale del 15/04/2023 in scadenza il 14/04/2029.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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.

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia.

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,88;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 96,00;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 4,14;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.25

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 69, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via XXV Aprile n.2/B, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	31,00 mq	0,20	6,20 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**13,70 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.69): 13,70 mq x 1.000 €/mq = 13.700,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 13.700

Al valore di stima vengono applicate le detrazioni relative a:

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

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

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:

€ 13.700,00 x 0,90 = € 12.330,00

Deprezzamento Immobili Locati:

Nel caso specifico, essendo gli immobili locati con contratto standard, si applica il coefficiente di svalutazione pari a 0,95:

Box Auto: € 12.330,00 x 0,95 = € 11.713,50

Il Valore di Stima del Lotto 1.25 è pari a: € 11.700

(Euro undicimilasettecento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.26

- **BENE n.34: Box auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile n.2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 70)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.70 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 70 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord con lo spazio di manovra comune (sub.5), a sud e a ovest con l'esterno, a est con un box auto di proprietà terza (sub.71).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	19,00 mq	2,55 m	S1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	937	70	C/6	2	16 mq	Totale: 19 mq	€ 28,10	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di

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

evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.70) è il subalterno 5 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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 box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.70) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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.

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia.

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,33;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 36,00;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 1,46;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.26

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 70, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via XXV Aprile n.2/B, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**8,30 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.70): 8,30 mq x 1.000 €/mq = 8.300,00 €

<u>Il valore di stima complessivo è pari a € 8.300</u>

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:
€ 8.300,00 x 0,90 = € 7.470,00

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

Il Valore di Stima del Lotto 1.26 è pari a: € 7.500

(Euro settemilacinquecento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.27

- **BENE n.35: Box auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile n.2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 71)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.71 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 71 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord con lo spazio di manovra comune (sub.5), a sud con l'esterno, a est e a ovest con due box auto di proprietà terza (rispettivamente sub.72 e sub.70).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	17,00 mq	2,55 m	S1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	937	71	C/6	2	15 mq	Totale: 17 mq	€ 26,34	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di

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

evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.71) è il subalterno 5 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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 box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.71) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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.

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia.

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,31;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 33,00;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 1,60;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.27

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 71, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via XXV Aprile n.2/B, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	2,00 mq	0,20	0,40 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**7,90 mq**

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

Valore di stima box auto (sub.71): 7,90 mq x 1.000 €/mq = 7.900,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 7.900

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:

€ 7.900,00 x 0,90 = € 7.110,00

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

Il Valore di Stima del Lotto 1.27 è pari a: € 7.100

(Euro settemilacento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.28

- **BENE n.36: Box auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile n.2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 72)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.72 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 72 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord con lo spazio di manovra comune (sub.5), a sud con l'esterno, a est e a ovest con due box auto di proprietà terza (rispettivamente sub.73 e sub.71).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	18,00 mq	2,55 m	S1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	937	72	C/6	2	15 mq	Totale: 18 mq	€ 26,34	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di

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

evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.72) è il subalterno 5 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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 box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.72) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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.

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia.

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,32;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 34,50;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 1,44;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.28

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 72, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via XXV Aprile n.2/B, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	3,00 mq	0,20	0,60 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**8,10 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.72): 8,10 mq x 1.000 €/mq = 8.100,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 8.100

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:
€ 8.100,00 x 0,90 = € 7.290,00

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

Il Valore di Stima del Lotto 1.28 è pari a: € 7.300

(Euro settemilatrecento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.29

- **BENE n.37: Box auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile n.2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 73)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.73 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 73 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord con lo spazio di manovra comune (sub.5), a sud con l'esterno, a est e a ovest con due box auto di proprietà terza (rispettivamente sub.74 e sub.72).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	18,00 mq	2,55 m	S1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	937	73	C/6	2	15 mq	Totale: 18 mq	€ 26,34	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di

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

evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.73) è il subalterno 5 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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 box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.73) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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.

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia.

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,32;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 34,50;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 1,44;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.29

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 73, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via XXV Aprile n.2/B, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	3,00 mq	0,20	0,60 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**8,10 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.73): 8,10 mq x 1.000 €/mq = 8.100,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 8.100

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:
€ 8.100,00 x 0,90 = € 7.290,00

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

Il Valore di Stima del Lotto 1.29 è pari a: € 7.300

(Euro settemilatrecento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.30

- **BENE n.38: Box auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile n.2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 74)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.74 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 74 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord con lo spazio di manovra comune (sub.5), a sud con l'esterno, a est e a ovest con due box auto di proprietà terza (rispettivamente sub.75 e sub.73).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	20,00 mq	2,55 m	S1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	937	74	C/6	2	17 mq	Totale: 20 mq	€ 29,85	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di

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

evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.74) è il subalterno 5 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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 box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.74) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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.

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia.

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,35;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 37,50;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 1,47;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.30

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 74, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via XXV Aprile n.2/B, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**8,50 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.74): 8,50 mq x 1.000 €/mq = 8.500,00 €

<u>Il valore di stima complessivo è pari a € 8.500</u>

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:
€ 8.500,00 x 0,90 = € 7.650,00

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

Il Valore di Stima del Lotto 1.30 è pari a: € 7.700

(Euro settemilasettecento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.31

- **BENE n.39: Box auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile n.2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 75)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.75 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 75 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord con lo spazio di manovra comune (sub.5), a sud con l'esterno, a est e a ovest con due box auto di proprietà terza (rispettivamente sub.76 e sub.74).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	20,00 mq	2,55 m	S1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	937	75	C/6	2	17 mq	Totale: 20 mq	€ 29,85	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di

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

evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.75) è il subalterno 5 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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 box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.75) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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.

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia.

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,36;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 39,00;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 1,79;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.31

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 75, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via XXV Aprile n.2/B, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**8,50 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.75): 8,50 mq x 1.000 €/mq = 8.500,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 8.500

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:
€ 8.500,00 x 0,90 = € 7.650,00

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

Il Valore di Stima del Lotto 1.31 è pari a: € 7.700

(Euro settemilasettecento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.32

- **BENE n.40: Box auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile n.2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 76)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.76 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 76 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord con lo spazio di manovra comune (sub.5), a sud con l'esterno, a est e a ovest con due box auto di proprietà terza (rispettivamente sub.77 e sub.75).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	21,00 mq	2,55 m	S1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	937	76	C/6	2	18 mq	Totale: 21 mq	€ 31,61	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di

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

evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.76) è il subalterno 5 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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 box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.76) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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.

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia.

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,38;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 40,50;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 1,51;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.32

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 76, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via XXV Aprile n.2/B, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**8,70 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.76): 8,70 mq x 1.000 €/mq = 8.700,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 8.700

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:
€ 8.700,00 x 0,90 = € 7.830,00

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

Il Valore di Stima del Lotto 1.32 è pari a: € 7.800

(Euro settemilaottocento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.33

- **BENE n.41: Box auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile n.2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 77)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.77 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 77 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord con lo spazio di manovra comune (sub.5), a sud con l'esterno, a est e a ovest con due box auto di proprietà terza (rispettivamente sub.160 e sub.76).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	22,00 mq	2,55 m	S1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	937	77	C/6	2	19 mq	Totale: 22 mq	€ 33,36	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di

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

evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.77) è il subalterno 5 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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 box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.77) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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.

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia.

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,40;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 43,50;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 2,03;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.33

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 77, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via XXV Aprile n.2/B, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	7,00 mq	0,20	1,40 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**8,90 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.77): 8,90 mq x 1.000 €/mq = 8.900,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 8.900

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:
€ 8.900,00 x 0,90 = € 8.010,00

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

Il Valore di Stima del Lotto 1.33 è pari a: € 8.000 (Euro ottomila/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.34

- **BENE n.42: Box auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile n.2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 78)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.78 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 78 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord e a ovest con lo spazio di manovra comune (sub.5), a sud con due box auto di proprietà terza (sub.80 e sub.160), a est con un box auto di proprietà terza (sub.79).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	49,00 mq	2,55 m	S1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	937	78	C/6	2	46 mq	Totale: 49 mq	€ 80,77	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di

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

evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.78) è il subalterno 5 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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 box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.78) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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.

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia.

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dallepalazzine A, B, C e D del box auto sono 0,96;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 103,50;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 8,25;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.34

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 78, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via XXV Aprile n.2/B, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	34,00 mq	0,20	6,80 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**14,30 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.78): 14,30 mq x 1.000 €/mq = 14.300,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 14.300

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:
€ 14.300,00 x 0,90 = € 12.870,00

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

Il Valore di Stima del Lotto 1.34 è pari a: € 12.900

(Euro dodicimilanovecento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.35

- **BENE n.43: Box auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile n.2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 79)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.79 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 79 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord e a est con lo spazio di manovra comune (sub.5), a sud e a ovest con due box auto di proprietà terza (rispettivamente sub.80 e sub.78).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	49,00 mq	2,55 m	S1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	937	79	C/6	2	46 mq	Totale: 49 mq	€ 80,77	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di

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

evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.79) è il subalterno 5 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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 box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.79) risulta locato a **** Omissis **** con contratto di locazione normale del 10/11/2023 registrato in data 13/11/2023 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ancona in scadenza il 09/11/2029.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia.

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,98;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 105,00;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 8,27;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.35

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 79, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via XXV Aprile n.2/B, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.2 posti auto)	15,00 mq	0,50	15,00 mq
sup. eccedente 30,00 mq	19,00 mq	0,20	3,80 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**18,80 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.79): 18,80 mq x 1.000 €/mq = 18.800,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 18.800

Al valore di stima vengono applicate le detrazioni relative a:

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

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

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:

€ 18.800,00 x 0,90 = € 16.920,00

Deprezzamento Immobili Locati:

Nel caso specifico, essendo gli immobili locati con contratto standard, si applica il coefficiente di svalutazione pari a 0,95:

Box Auto: € 16.920 x 0,95 = € 16.074,00

Il Valore di Stima del Lotto 1.35 è pari a: € 16.100

(Euro sedicimilacento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.36

- **BENE n.44: Box auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile n.2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 80)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.80 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 80 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord con due box auto di proprietà terza (sub.78 e sub.79), a sud con due box auto di proprietà terza (sub.159 e sub.149), a est con lo spazio di manovra comune (sub.5), a ovest con un box auto di proprietà terza (sub.160).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	38,00 mq	2,55 m	S1

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

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	80	C/6	2	34 mq	Totale: 38 mq	€ 59,70	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

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

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.80) è il subalterno 5 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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.

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

Il box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.80) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni

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

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 (**** Omissis ****) sito a Monte Roberto (AN), frazione Pianello Vallesina, Piazzale Della Fornace è affidata a **** Omissis ****, il quale ha riferito quanto segue in merito alle unità immobiliari oggetto di stima:

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,72;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 82,50;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 7,72;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.36

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 80, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via XXV Aprile n.2/B, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	23,00 mq	0,20	4,60 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**12,10 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.80): 12,10 mq x 1.000 €/mq = 12.100,00 €

<u>Il valore di stima complessivo è pari a € 12.100</u>

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Autorimessa:

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

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:
€ 12.100,00 x 0,90 = € 10.890,00

Il Valore di Stima del Lotto 1.36 è pari a: € 10.900

(Euro diecimilanovecento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.37

- **BENE n.45: Box auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile n.2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 81)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.81 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 81 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord con un box auto di proprietà terza (sub.82), a sud con un box auto di proprietà terza (sub.148), a est con lo spazio di manovra comune (sub.2), a ovest con lo spazio di manovra comune (sub.5).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	25,00 mq	2,55 m	S1

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

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	81	C/6	2	23 mq	Totale: 25 mq	€ 40,39	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

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

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.81) è il subalterno 5 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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.

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

Il box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.81) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni

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

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 (**** Omissis ****) sito a Monte Roberto (AN), frazione Pianello Vallesina, Piazzale Della Fornace è affidata a **** Omissis ****, il quale ha riferito quanto segue in merito alle unità immobiliari oggetto di stima:

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,48;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 52,50;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 2,49;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.37

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 81, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via XXV Aprile n.2/B, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**9,50 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.81): 9,50 mq x 1.000 €/mq = 9.500,00 €

<u>Il valore di stima complessivo è pari a € 9.500</u>

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Autorimessa:

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

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:
€ 9.500,00 x 0,90 = € 8.550,00

Il Valore di Stima del Lotto 1.37 è pari a: € 8.600

(Euro ottomilaseicento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.38

- **BENE n.46: Box auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile n.2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 82)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.82 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 82 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord e a ovest con lo spazio di manovra comune (sub.5), a sud con un box auto di proprietà terza (sub.81), a est con lo spazio di manovra comune (sub.2).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	44,00 mq	2,55 m	S1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	937	82	C/6	2	41 mq	Totale: 44 mq	€ 71,99	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di

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

evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.82) è il subalterno 5 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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 box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.82) risulta locato a **** Omissis **** con contratto di locazione normale del 01/02/2021 registrato in data 29/01/2021 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ancona in scadenza il 31/01/2027.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia.

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,86;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 93,00;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 5,58;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.38

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 82, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via XXV Aprile n.2/B, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.2 posti auto)	15,00 mq	0,50	15,00 mq
sup. eccedente 30,00 mq	14,00 mq	0,20	2,80 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**17,80 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.82): 17,80 mq x 1.000 €/mq = 17.800,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 17.800

Al valore di stima vengono applicate le detrazioni relative a:

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

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

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:

€ 17.800,00 x 0,90 = € 16.020,00

Deprezzamento Immobili Locati:

Nel caso specifico, essendo gli immobili locati con contratto standard, si applica il coefficiente di svalutazione pari a 0,95:

Box Auto: € 16.020 x 0,95 = € 15.219,00

Il Valore di Stima del Lotto 1.38 è pari a: € 15.200

(Euro quindicimiladuecento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.39

- **BENE n.48: Box auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile n.2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 84)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.84 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 84 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord con lo spazio di manovra comune (sub.5), a sud con due box auto di proprietà terza (sub.117 e sub.132), a est e a ovest con due box auto di proprietà terza (rispettivamente sub.85 e sub.83).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	41,00 mq	2,55 m	S1

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

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	84	C/6	2	38 mq	Totale: 41 mq	€ 66,73	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

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

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.84) è il subalterno 5 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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.

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

Il box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.84) risulta locato a **** Omissis **** con contratto di locazione normale del 01/08/2022 registrato in data 27/07/2022 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ancona in scadenza il 31/07/2028.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi del 27/02/2013 rep.29695;

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

- 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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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

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

A seguito di un attento sopralluogo durante il quale è stato eseguito il rilievo degli immobili, si è riscontrato che lo stato dei luoghi del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) 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 (**** Omissis ****) sito a Monte Roberto (AN), frazione Pianello Vallesina, Piazzale Della Fornace è affidata a **** Omissis ****, il quale ha riferito quanto segue in merito alle unità immobiliari oggetto di stima:

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,80;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 87,00;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 6,76;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.39

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 84, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via XXV Aprile n.2/B, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	26,00 mq	0,20	5,20 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**12,70 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.84): 12,70 mq x 1.000 €/mq = 12.700,00 €

<u>Il valore di stima complessivo è pari a € 12.700</u>

Al valore di stima vengono applicate le detrazioni relative a:

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

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

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:

€ 12.700,00 x 0,90 = € 11.430,00

Deprezzamento Immobili Locati:

Nel caso specifico, essendo gli immobili locati con contratto standard, si applica il coefficiente di svalutazione pari a 0,95:

Box Auto: € 11.430 x 0,95 = € 10.858,50

Il Valore di Stima del Lotto 1.39 è pari a: € 10.900 (Euro diecimilanovecento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.40

- **BENE n.49: Box auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile n.2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 85)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.85 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 85 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord con lo spazio di manovra comune (sub.5), a sud con un box auto di proprietà terza (sub.117), a est e a ovest con due box auto di proprietà terza (rispettivamente sub.86 e sub.84).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	52,00 mq	2,55 m	S1

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

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	85	C/6	2	49 mq	Totale: 52 mq	€ 86,04	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

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

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.85) è il subalterno 5 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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.

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

Il box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.85) risulta locato a **** Omissis **** con contratto di locazione normale del 15/10/2021 registrato in data 12/10/2021 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ancona in scadenza il 14/10/2027.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi del 27/02/2013 rep.29695;

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

- 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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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.

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

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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) 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 (**** Omissis ****) sito a Monte Roberto (AN), frazione Pianello Vallesina, Piazzale Della Fornace è affidata a **** Omissis ****, il quale ha riferito quanto segue in merito alle unità immobiliari oggetto di stima:

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 1,03;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 112,50;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 47,04;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.40

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 85, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via XXV Aprile n.2/B, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.2 posti auto)	30,00 mq	0,50	15,00 mq
sup. eccedente 30,00 mq	22,00 mq	0,20	4,40 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**19,40 mq**

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

Valore di stima box auto (sub.85): 19,40 mq x 1.000 €/mq = 19.400,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 19.400

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

Al valore di stima vengono applicate le detrazioni relative a:

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

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:

€ 19.400,00 x 0,90 = € 17.460,00

Deprezzamento Immobili Locati:

Nel caso specifico, essendo gli immobili locati con contratto standard, si applica il coefficiente di svalutazione pari a 0,95:

Box Auto: € 17.460 x 0,95 = € 16.587,00

Il Valore di Stima del Lotto 1.40 è pari a: € 16.600

(Euro sedicimilaseicento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.41

- **BENE n.50: Box auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile n.2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 86)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.86 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 86 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord con lo spazio di manovra comune (sub.5), a sud con un box auto di proprietà terza (sub.117), a est con due box auto di proprietà terza (sub.87 e sub.116), a ovest con un box auto di proprietà terza (sub.85).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	57,00 mq	2,55 m	S1

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

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	86	C/6	2	54 mq	Totale: 57 mq	€ 94,82	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

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

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.86) è il subalterno 5 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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.

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

Il box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.86) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni

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

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 (**** Omissis ****) sito a Monte Roberto (AN), frazione Pianello Vallesina, Piazzale Della Fornace è affidata a **** Omissis ****, il quale ha riferito quanto segue in merito alle unità immobiliari oggetto di stima:

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 1,13;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 121,50;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 28,77;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.41

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 86, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via XXV Aprile n.2/B, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.2 posti auto)	30,00 mq	0,50	15,00 mq
sup. eccedente 15,00 mq	27,00 mq	0,20	5,40 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**20,40 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.86): 20,40 mq x 1.000 €/mq = 20.400,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 20.400

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Autorimessa:

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

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:
€ 20.400,00 x 0,90 = € 18.360,00

Il Valore di Stima del Lotto 1.41 è pari a: € 18.400

(Euro diciottomilaquattrocento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.42

- **BENE n.51: Box auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile n.2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 87)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.87 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 87 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord con lo spazio di manovra comune (sub.5), a sud, a est e a ovest con tre box auto di proprietà terza (rispettivamente sub.116, sub.90 e sub.86).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	35,00 mq	2,55 m	S1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	937	87	C/6	2	33 mq	Totale: 35 mq	€ 57,95	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di

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

evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.87) è il subalterno 5 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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 box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.87) risulta locato a **** Omissis **** con contratto di locazione normale del 01/03/2019 registrato in data 01/03/2019 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ancona in scadenza il 28/02/2025.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia.

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,69;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 75,00;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 73,65;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.42

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 87, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via XXV Aprile n.2/B, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**11,50 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.87): 11,50 mq x 1.000 €/mq = 11.500,00 €

<u>Il valore di stima complessivo è pari a € 11.500</u>

Al valore di stima vengono applicate le detrazioni relative a:

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

Deprezzamento Autorimessa:
Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:
€ 11.500,00 x 0,90 = € 10.350,00

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

Deprezzamento Immobili Locati:

Nel caso specifico, essendo gli immobili locati con contratto standard, si applica il coefficiente di svalutazione pari a 0,95:

Box Auto: € 10.350 x 0,95 = € 9.832,50

Il Valore di Stima del Lotto 1.42 è pari a: € 9.800

(Euro novemilaottocento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.43

- **BENE n.52: Box auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile n.2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 88)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.88 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 88 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord con lo spazio di manovra comune (sub.5), a sud, a est e a ovest con tre box auto di proprietà terza (rispettivamente sub.90, sub.89 e sub.87).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	26,00 mq	2,55 m	S1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	937	88	C/6	2	24 mq	Totale: 26 mq	€ 42,14	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di

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

evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.88) è il subalterno 5 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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 box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.88) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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.

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia.

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,51;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 55,50;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 2,53;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.43

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 88, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via XXV Aprile n.2/B, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**9,70 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.88): 9,70 mq x 1.000 €/mq = 9.700,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 9.700

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:
€ 9.700,00 x 0,90 = € 8.730,00

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

Il Valore di Stima del Lotto 1.43 è pari a: € 8.700

(Euro ottomilasettecento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.44

- **BENE n.53: Box auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile n.2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 89)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.89 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 89 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord e a est con lo spazio di manovra comune (sub.5), a sud e a ovest con due box auto di proprietà terza (rispettivamente sub.90 e sub.88).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	39,00 mq	2,55 m	S1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	937	89	C/6	2	37 mq	Totale: 39 mq	€ 64,97	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di

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

evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.89) è il subalterno 5 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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 box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.89) risulta locato a **** Omissis **** con contratto di locazione normale del 01/10/2015 registrato in data 02/10/2015 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ancona in scadenza il 30/09/2027.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia.

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dallepalazzine A, B, C e D del box auto sono 0,78;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 84,00;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 5,00;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.44

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 89, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via XXV Aprile n.2/B, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.2 posti auto)	30,00 mq	0,50	15,00 mq
sup. eccedente 30,00 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**16,80 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.89): 16,80 mq x 1.000 €/mq = 16.800,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 16.800

Al valore di stima vengono applicate le detrazioni relative a:

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

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

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:

€ 16.800,00 x 0,90 = € 15.120,00

Deprezzamento Immobili Locati:

Nel caso specifico, essendo gli immobili locati con contratto standard, si applica il coefficiente di svalutazione pari a 0,95:

Box Auto: € 15.120 x 0,95 = € 14.364,00

Il Valore di Stima del Lotto 1.44 è pari a: € 14.400

(Euro quattordicimilaquattrocento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.45

- **BENE n.54: Box auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile n.2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 90)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.90 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 90 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord con due box auto di proprietà terza (subb.88-89), a sud con due box auto di proprietà terza (subb.115-116), a est con lo spazio di manovra comune (sub.5), a ovest con un box auto di proprietà terza (sub.87).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	41,00 mq	2,55 m	S1

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

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	90	C/6	2	39 mq	Totale: 41 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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

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

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.90) è il subalterno 5 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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.

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

Il box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.89) risulta locato a **** Omissis **** con contratto di locazione normale del 01/08/2017 registrato in data 01/08/2017 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ancona in scadenza il 31/07/2029.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi del 27/02/2013 rep.29695;

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

- 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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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.

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

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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) 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 (**** Omissis ****) sito a Monte Roberto (AN), frazione Pianello Vallesina, Piazzale Della Fornace è affidata a **** Omissis ****, il quale ha riferito quanto segue in merito alle unità immobiliari oggetto di stima:

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,82;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 88,50;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 35,77;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.45

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 90, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via XXV Aprile n.2/B, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.2 posto auto)	30,00 mq	0,50	15,00 mq
sup. eccedente 30,00 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**17,20 mq**

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

Valore di stima box auto (sub.90): 17,20 mq x 1.000 €/mq = 17.200,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 17.200

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

Al valore di stima vengono applicate le detrazioni relative a:

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

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:

€ 17.200,00 x 0,90 = € 15.480,00

Deprezzamento Immobili Locati:

Nel caso specifico, essendo gli immobili locati con contratto standard, si applica il coefficiente di svalutazione pari a 0,95:

Box Auto: € 15.480 x 0,95 = € 14.706,00

Il Valore di Stima del Lotto 1.45 è pari a: € 14.700

(Euro quattordicimilasettecento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.46

- **BENE n.55: Box auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile n.2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 91)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.91 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 91 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord con un box auto di proprietà terza (sub.92), a sud e a ovest con lo spazio di manovra comune (sub.5), a est con il vano scala e ascensore (sub.13).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	26,00 mq	2,55 m	S1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	937	91	C/6	2	24 mq	Totale: 26 mq	€ 42,14	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di

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

evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.91) è il subalterno 5 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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 box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.91) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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.

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia.

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,51;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 55,50;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 2,92;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.46

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 91, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via XXV Aprile n.2/B, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**9,70 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.91): 9,70 mq x 1.000 €/mq = 9.700,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 9.700

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:
€ 9.700,00 x 0,90 = € 8.730,00

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

Il Valore di Stima del Lotto 1.46 è pari a: € 8.700

(Euro ottomilasettecento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.47

- **BENE n.56: Box auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile n.2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 92)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.92 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 92 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord con un box auto di proprietà terza (sub.93), a sud con un box auto di proprietà terza (sub.91) e il vano scala e ascensore condominiale (sub.13), a est con un box auto di proprietà terza (sub.99), a ovest con lo spazio di manovra comune (sub.5).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	30,00 mq	2,55 m	S1

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

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	92	C/6	2	28 mq	Totale: 30 mq	€ 49,17	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

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

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.92) è il subalterno 5 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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.

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

Il box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.92) risulta locato a **** Omissis **** con contratto di locazione normale del 01/02/2018 registrato in data 01/02/2018 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ancona in scadenza il 31/01/2030.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi del 27/02/2013 rep.29695;

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

- 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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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.

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

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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) 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 (**** Omissis ****) sito a Monte Roberto (AN), frazione Pianello Vallesina, Piazzale Della Fornace è affidata a **** Omissis ****, il quale ha riferito quanto segue in merito alle unità immobiliari oggetto di stima:

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,58;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 63,00;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 3,62;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.47

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 92, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via XXV Aprile n.2/B, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**10,50 mq**

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

Valore di stima box auto (sub.92): 10,50 mq x 1.000 €/mq = 10.500,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 10.500

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

Al valore di stima vengono applicate le detrazioni relative a:

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

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:

€ 10.500,00 x 0,90 = € 9.450,00

Deprezzamento Immobili Locati:

Nel caso specifico, essendo gli immobili locati con contratto standard, si applica il coefficiente di svalutazione pari a 0,95:

Box Auto: € 9.450 x 0,95 = € 8.977,50

Il Valore di Stima del Lotto 1.47 è pari a: € 9.000

(Euro novemila/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.48

- **BENE n.57: Box auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile n.2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 93)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.93 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 93 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord, a sud e a est con tre box auto di proprietà terza (rispettivamente sub.94, sub.92 e sub.98), a ovest con lo spazio di manovra comune (sub.5).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	27,00 mq	2,55 m	S1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	937	93	C/6	2	26 mq	Totale: 27 mq	€ 45,65	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di

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

evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.93) è il subalterno 5 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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 box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.93) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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.

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia.

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,54;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 58,50;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 3,22;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.48

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 93, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via XXV Aprile n.2/B, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**9,90 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.93): 9,90 mq x 1.000 €/mq = 9.900,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 9.900

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:
€ 9.900,00 x 0,90 = € 8.910,00

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

Il Valore di Stima del Lotto 1.48 è pari a: € 8.900

(Euro ottomilanovecento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.49

- **BENE n.58: Box auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile n.2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 94)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.94 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 94 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord, a sud e a est con tre box auto di proprietà terza (rispettivamente sub.95, sub.93 e sub.97), a ovest con lo spazio di manovra comune (sub.5).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	35,00 mq	2,55 m	S1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	937	94	C/6	2	34 mq	Totale: 35 mq	€ 59,70	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di

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

evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.94) è il subalterno 5 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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 box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.94) risulta locato a **** Omissis **** con contratto di locazione normale del 01/05/2021 registrato in data 27/04/2021 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ancona in scadenza il 30/04/2027.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia.

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,71;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 76,50;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 48,80;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.49

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 94, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via XXV Aprile n.2/B, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**11,50 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.94): 11,50 mq x 1.000 €/mq = 11.500,00 €

<u>Il valore di stima complessivo è pari a € 11.500</u>

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Autorimessa:
Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:
€ 11.500,00 x 0,90 = € 10.350,00

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

Deprezzamento Immobili Locati:

Nel caso specifico, essendo gli immobili locati con contratto standard, si applica il coefficiente di svalutazione pari a 0,95:

Box Auto: € 10.350 x 0,95 = € 9.832,50

Il Valore di Stima del Lotto 1.49 è pari a: € 9.800

(Euro novemilaottocento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.50

- **BENE n.59: Box auto al piano interrato con ingresso in via XXV Aprile n.2/B** (foglio 8 particella 937 subalterno 95)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.95 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 95 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord con l'esterno, a sud e a est con due box auto di proprietà terza (rispettivamente sub.94 e sub.96), a ovest con lo spazio di manovra comune (sub.5).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	37,00 mq	2,55 m	S1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	937	95	C/6	2	34 mq	Totale: 37 mq	€ 59,70	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di

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

evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.95) è il subalterno 5 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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 box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.95) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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.

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia.

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,71;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 76,50;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 3,76;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.50

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 95, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via XXV Aprile n.2/B, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	22,00 mq	0,20	4,40 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**11,90 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.95): 11,90 mq x 1.000 €/mq = 11.900,00 €

<u>Il valore di stima complessivo è pari a € 11.900</u>

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:
€ 11.900,00 x 0,90 = € 10.710,00

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

Il Valore di Stima del Lotto 1.50 è pari a: € 10.700

(Euro diecimilasettecento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.51

- **BENE n.64: Posto auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.3** (foglio 8 particella 937 subalterno 101)

- **BENE n.65: Posto auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.3** (foglio 8 particella 937 subalterno 102)

DESCRIZIONE

Trattasi di due posti 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
I posti auto distinti ai subb.101 e 102 si trovano in adiacenza alla parete di contenimento perimetrale e sono accessibili dalla rampa di accesso comune.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

I posti auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterni 101-102 sono di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

I post auto confinano a nord con lo spazio di manovra comune (sub.3), a sud e ad est con due box auto di proprietà terza (rispettivamente sub.108 e sub.100), a ovest con un posto auto di proprietà terza (sub.103).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Posto auto coperto	16,00 mq	2,55 m	S1
Posto auto coperto	19,00 mq	2,55 m	S1

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

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	101	C/6	1	17 mq	Totale: 19 mq	€ 22,47	S1	NO
8	937	102	C/6	1	15 mq	Totale: 16 mq	€ 22,47	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 dei posti auto **è conforme** alle planimetrie catastali.

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 residenziale 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 la visura storica, la planimetria 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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.

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

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trovano in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile ai posti auto (subb.101, 102) è il subalterno 3 (rampa di accesso e spazio di manovra).

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.
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.

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

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.
I posto auto sono confinati da pareti in calcestruzzo grezzo ed il pavimento ha finitura industriale in cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

I posti auto (subb.101, 102) allo stato attuale risultano liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) datato 12/03/2024 attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in merito alla proprietà dei beni 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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 **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi del 27/02/2013 rep.29695;

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

- 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), gli immobili sorgono 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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

I posti auto sono dotati di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Gli immobili sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientrano nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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

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

A seguito di un attento sopralluogo durante il quale è stato eseguito il rilievo degli immobili, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dei posti auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) 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 (**** Omissis ****) sito a Monte Roberto (AN), frazione Pianello Vallesina, Piazzale Della Fornace è affidata a **** Omissis ****, il quale ha riferito quanto segue in merito alle unità immobiliari oggetto di stima:

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D per i due posti auto sono 0,27 (sub.101) e 0,24 (sub.102);
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 66,00 per il sub.101 e a € 57,00 per il sub.102;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 19,73 per il sub.101 e a € 16,99 per il sub.102;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.51

Il valore commerciale dei posti auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterni 101 e 102, ubicati al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via Giovanni Paolo II n.3, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Posti Auto Coperto (n.2 posti auto)	30,00 mq	0,40	12,00 mq
sup. eccedente 30,00 mq	5,00 mq	0,20	1 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**13,00 mq**

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

Valore di stima posti auto (subb.101, 102): 13,00 mq x 1.000 €/mq = 13.000,00 €

<u>Il valore di stima complessivo è pari a € 13.000</u>

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

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Posti Auto:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima dei posti auto:

€ 13.000,00 x 0,90 = € 11.700,00

Il Valore di Stima del Lotto 1.51 è pari a: € 11.700

(Euro undicimilasettecento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.52

- **BENE n.68: Box auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.3** (foglio 8 particella 937 subalterno 106)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.106 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 106 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord con un box auto di proprietà terza (sub.105), a sud e a ovest con lo spazio di manovra comune (sub.3), ad est con un posto auto di proprietà terza (sub.107).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	28,00 mq	2,55 m	S1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	937	106	C/6	2	27 mq	Totale: 28 mq	€ 47,41	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di

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

evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.106) è il subalterno 3 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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 box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.106) risulta locato a **** Omissis **** con contratto di locazione normale del 01/05/2022 registrato in data 11/04/2022 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ancona in scadenza il 30/04/2028.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia.

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,57;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 138,00;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 41,49;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.52

Il valore commerciale del box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 106, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via Giovanni Paolo II n.3, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**10,10 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.106): 10,10 mq x 1.000 €/mq = 10.100,00 €

<u>Il valore di stima complessivo è pari a € 10.100</u>

Al valore di stima vengono applicate le detrazioni relative a:

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

Deprezzamento Autorimessa:
Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:
€ 10.100,00 x 0,90 = € 9.090,00

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

Deprezzamento Immobili Locati:

Nel caso specifico, essendo gli immobili locati con contratto standard, si applica il coefficiente di svalutazione pari a 0,95:

Box Auto: € 9.090 x 0,95 = € 8.635,50

Il Valore di Stima del Lotto 1.52 è pari a: € 8.600 (Euro ottomilaseicento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.53

- **BENE n.69: Posto auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.3** (foglio 8 particella 937 subalterno 108)

DESCRIZIONE

Trattasi di un posto auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il posto auto distinto al sub.108 si trova in adiacenza alla parete di contenimento perimetrale ed è accessibile dalla rampa di accesso comune.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il posto auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 108 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il posto auto confina a nord con due posti auto di proprietà terza (sub.101 e sub.102) e un box auto di proprietà terza (sub.103), a sud con lo spazio di manovra comune (sub.3), a est con l'esterno e a ovest con un posto auto di proprietà terza (sub.107).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Posto auto coperto	32,00 mq	2,55 m	S1

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

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	108	C/6	1	30 mq	Totale: 32 mq	€ 44,93	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 del posto auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

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

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al posto auto (sub.108) è il subalterno 3 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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.

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

Il posto auto è confinato da pareti in calcestruzzo grezzo ed il pavimento ha finitura industriale in cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il posto auto (sub.108) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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.

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il posto auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del posto auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia.

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del posto auto sono 0,47;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 114,00;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 34,94;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.53

Il valore commerciale del posto auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 108, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via Giovanni Paolo II n.3, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Posto Auto Coperto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,40	6,00 mq
sup. eccedente 15,00 mq	17,00 mq	0,20	3,40 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**9,40 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima posto auto (sub.108): 9,40 mq x 1.000 €/mq = 9.400,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 9.400

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Posto Auto:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del posto auto:
€ 9.400,00 x 0,90 = € 8.460,00

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

Il Valore di Stima del Lotto 1.53 è pari a: € 8.500

(Euro ottomilacinquecento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.54

- **BENE n.70: Posto auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.3** (foglio 8 particella 937 subalterno 109)

DESCRIZIONE

Trattasi di un posto auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il posto auto distinto al sub.109 si trova in adiacenza alla parete di contenimento perimetrale ed è accessibile dalla rampa di accesso comune.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il posto auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 109 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il posto auto confina a nord con lo spazio di manovra comune (sub.3), a sud e a est con l'esterno, a ovest con un posto auto di proprietà terza (sub.110) e con lo spazio di manovra comune (sub.3).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Posto auto coperto	19,00 mq	2,55 m	S1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	937	109	C/6	1	17 mq	Totale: 19 mq	€ 25,46	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 del posto auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di

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

evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al posto auto (sub.109) è il subalterno 3 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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 posto auto è confinato da pareti in calcestruzzo grezzo ed il pavimento ha finitura industriale in cemento.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il posto auto (sub.109) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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:

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

- 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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il posto auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del posto auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia.

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del posto auto sono 0,27;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 66,00;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 19,16;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.54

Il valore commerciale del posto auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 109, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via Giovanni Paolo II n.3, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Posto Auto Coperto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,40	6,00 mq
sup. eccedente 15,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**6,80 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima posto auto (sub.109): 6,80 mq x 1.000 €/mq = 6.800,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 6.800

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Posto Auto:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del posto auto:
€ 6.800,00 x 0,90 = € 6.120,00

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

Il Valore di Stima del Lotto 1.54 è pari a: € 6.100 (Euro seimilacento/00)

LOTTO DI VENDITA 1.55

- **BENE n.72: Posto auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.3** (foglio 8 particella 937 subalterno 111)

DESCRIZIONE

Trattasi di un posto auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il posto auto distinto al sub.111 si trova in adiacenza alla parete di contenimento perimetrale ed è accessibile dalla rampa di accesso comune.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il posto auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 111 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il posto auto confina a nord e a ovest con lo spazio di manovra comune (sub.3), a sud con l'esterno, a est con un posto auto di proprietà terza (sub.110).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Posto auto coperto	26,00 mq	2,55 m	S1

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

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	111	C/6	1	24 mq	Totale: 26 mq	€ 35,95	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 del posto auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

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

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al posto auto (sub.111) è il subalterno 3 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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.

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

Il posto auto è confinato da pareti in calcestruzzo grezzo ed il pavimento ha finitura industriale in cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il posto auto (sub.111) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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.

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il posto auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del posto auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia.

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del posto auto sono 0,38;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 90,00;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 27,48;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.55

Il valore commerciale del posto auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 111, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via Giovanni Paolo II n.3, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Posto Auto Coperto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,40	6,00 mq
sup. eccedente 15,00 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**8,20 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima posto auto (sub.111): 8,20 mq x 1.000 €/mq = 8.200,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 8.200

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Posto Auto:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del posto auto:
€ 8.200,00 x 0,90 = € 7.380,00

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

Il Valore di Stima del Lotto 1.55 è pari a: € 7.400 (Euro settemilaquattrocento/00)

LOTTO DI VENDITA 1.56

- **BENE n.75: Box auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.3** (foglio 8 particella 937 subalterno 114)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.114 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 114 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord e a sud con due box auto di proprietà terza (rispettivamente sub.115 e sub.113), a est e a ovest con lo spazio di manovra comune (sub.3).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	25,00 mq	2,55 m	S1

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

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	114	C/6	2	23 mq	Totale: 25 mq	€ 40,39	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

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

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.114) è il subalterno 3 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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.

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

Il box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.114) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica

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

edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) 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 (**** Omissis ****) sito a Monte Roberto (AN), frazione Pianello Vallesina, Piazzale Della Fornace è affidata a **** Omissis ****, il quale ha riferito quanto segue in merito alle unità immobiliari oggetto di stima:

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,48;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 117,00;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 35,15;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.56

Il valore commerciale del box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 114, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via Giovanni Paolo II n.3, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**9,50 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.114): 9,50 mq x 1.000 €/mq = 9.500,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 9.500

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

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

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:

€ 9.500,00 x 0,90 = € 8.550,00

Il Valore di Stima del Lotto 1.56 è pari a: € 8.600

(Euro ottomilaseicento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.57

- **BENE n.77: Box auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.3** (foglio 8 particella 937 subalterno 116)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.116 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 116 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord con due box auto di proprietà terza (subb.87 e 90), a sud con lo spazio di manovra comune (sub.3), a est e a ovest con due box auto di proprietà terza (rispettivamente sub.115 e sub.86).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	35,00 mq	2,55 m	S1

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

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	116	C/6	2	33 mq	Totale: 35 mq	€ 57,95	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

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

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.116) è il subalterno 3 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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.

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

Il box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.116) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica

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

edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) 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 (**** Omissis ****) sito a Monte Roberto (AN), frazione Pianello Vallesina, Piazzale Della Fornace è affidata a **** Omissis ****, il quale ha riferito quanto segue in merito alle unità immobiliari oggetto di stima:

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,68;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 163,50;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 49,89;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.57

Il valore commerciale del box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 116, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via Giovanni Paolo II n.3, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**11,50 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.116): 11,50 mq x 1.000 €/mq = 11.500,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 11.500

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

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

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:

€ 11.500,00 x 0,90 = € 10.350,00

Il Valore di Stima del Lotto 1.57 è pari a: € 10.400

(Euro diecimilaquattrocento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.58

- **BENE n.78: Box auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.3** (foglio 8 particella 937 subalterno 117)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.117 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 117 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord con due box auto di proprietà terza (subb.85 e 86), a sud e a ovest con due box auto di proprietà terza (rispettivamente sub.118 e sub.132), a est con lo spazio di manovra comune (sub.3).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	41,00 mq	2,55 m	S1

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

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	117	C/6	2	39 mq	Totale: 41 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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

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

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.117) è il subalterno 3 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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.

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

Il box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.117) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica

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

edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) 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 (**** Omissis ****) sito a Monte Roberto (AN), frazione Pianello Vallesina, Piazzale Della Fornace è affidata a **** Omissis ****, il quale ha riferito quanto segue in merito alle unità immobiliari oggetto di stima:

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,81;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 195,00;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 59,47;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.58

Il valore commerciale del box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 117, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via Giovanni Paolo II n.3, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	26,00 mq	0,20	5,20 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**12,70 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.117): 12,70 mq x 1.000 €/mq = 12.700,00 €

<u>Il valore di stima complessivo è pari a € 12.700</u>

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

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

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:

€ 12.700,00 x 0,90 = € 11.430,00

Il Valore di Stima del Lotto 1.58 è pari a: € 11.400

(Euro undicimilaquattrocento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.59

- **BENE n.85: Posto auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.3** (foglio 8 particella 937 subalterno 125)

DESCRIZIONE

Trattasi di un posto auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il posto auto distinto al sub.125 si trova in adiacenza alla parete di contenimento perimetrale ed è accessibile dalla rampa di accesso comune.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il posto auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 125 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il posto auto confina a nord e a ovest con il vano scala e ascensore (sub.12), a sud e ad est con lo spazio di manovra comune (sub.3).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Posto auto coperto	15,00 mq	2,55 m	S1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	937	125	C/6	1	14 mq	Totale: 15 mq	€ 20,97	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 del posto auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di

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

evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al posto auto (sub.125) è il subalterno 3 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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 posto auto è confinato da pareti in calcestruzzo grezzo ed il pavimento ha finitura industriale in cemento.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il posto auto (sub.125) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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.

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il posto auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del posto auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia.

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del posto auto sono 0,21;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 52,50;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 15,48;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.59

Il valore commerciale del posto auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 125, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via Giovanni Paolo II n.3, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Posto Auto Coperto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,40	6,00 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**6,00 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima posto auto (sub.125): 6,00 mq x 1.000 €/mq = 6.000,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 6.000

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Posto Auto:
Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del posto auto:
€ 6.000,00 x 0,90 = € 5.400,00

Il Valore di Stima del Lotto 1.59 è pari a: € 5.400

(Euro cinquemilaquattrocento/00)

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

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

LOTTO DI VENDITA 1.60

- **BENE n.86: Posto auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.3** (foglio 8 particella 937 subalterno 126)

DESCRIZIONE

Trattasi di un posto auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il posto auto distinto al sub.126 si trova in adiacenza alla parete di contenimento perimetrale ed è accessibile dalla rampa di accesso comune.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il posto auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 126 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il posto auto confina a nord e ad est con lo spazio di manovra comune (sub.3), a sud con l'esterno, a ovest con un posto auto di proprietà terza (sub.142) e con il vano scala e ascensore condominiale (sub.12).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Posto auto coperto	19,00 mq	2,55 m	S1

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

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	126	C/6	1	17 mq	Totale: 19 mq	€ 25,46	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 del posto auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

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

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al posto auto (sub.126) è il subalterno 3 (rampa di accesso e spazio di manovra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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.

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

Il posto auto è confinato da pareti in calcestruzzo grezzo ed il pavimento ha finitura industriale in cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il posto auto (sub.126) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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.

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il posto auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del posto auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia.

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del posto auto sono 0,26;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 63,00;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 18,92;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.60

Il valore commerciale del posto auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 126, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via Giovanni Paolo II n.3, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Posto Auto Coperto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,40	6,00 mq
sup. eccedente 15,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**6,80 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima posto auto (sub.126): 6,80 mq x 1.000 €/mq = 6.800,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 6.800

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Posto Auto:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:
€ 6.800,00 x 0,90 = € 6.120,00

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

Il Valore di Stima del Lotto 1.60 è pari a: € 6.100 (Euro seimilacento/00)

LOTTO DI VENDITA 1.61

- **BENE n.88: Box auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.1** (foglio 8 particella 937 subalterno 132)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.132 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 132 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord con due box auto di proprietà terza (subb.83 e 84), a sud con il vano scala e ascensore condominiale (sub.11) e con un box auto di proprietà terza (sub.133), a est con un box auto di proprietà terza (sub.117), a ovest con lo spazio di manovra comune (sub.2).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano

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

Box auto	42,00 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	132	C/6	2	40 mq	Totale: 42 mq	€ 70,24	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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.

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.132) è il subalterno 2 (rampa di accesso, spazio di manovra e scala di emergenza).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.

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

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

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 box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.132) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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

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

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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.

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

- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) 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 (**** Omissis ****) sito a Monte Roberto (AN), frazione Pianello Vallesina, Piazzale Della Fornace è affidata a **** Omissis ****, il quale ha riferito quanto segue in merito alle unità immobiliari oggetto di stima:

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,83;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 204,00;
- non sono presenti quote condominiali arretrate;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.61

Il valore commerciale del box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 132, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via Giovanni Paolo II n.1, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	27,00 mq	0,20	5,40 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**12,90 mq**

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

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

Valore di stima box auto (sub.132): 12,90 mq x 1.000 €/mq = 12.900,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 12.900

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:

€ 12.900,00 x 0,90 = € 11.610,00

Il Valore di Stima del Lotto 1.61 è pari a: € 11.600

(Euro undicimilaseicento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.62

- **BENE n.90: Box auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.1** (foglio 8 particella 937 subalterno 135)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.135 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 135 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord con un box auto di proprietà terza (sub.134) e il vano scala e ascensore condominiale (sub.11), a sud e ad est con due box auto di proprietà terza (rispettivamente sub.136 e sub.120), a ovest con con lo spazio di manovra comune (sub.2).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	35,00 mq	2,55 m	S1

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

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	135	C/6	2	33 mq	Totale: 35 mq	€ 57,95	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

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

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.135) è il subalterno 2 (rampa di accesso, spazio di manovra e scala di emergenza).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.
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

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

alluminio con doppi vetri e sono prive di schermature, ai piani superiori hanno telaio in legno e sono schermate da tapparelle in pvc.

Il box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.135) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi del 27/02/2013 rep.29695;

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

- 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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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

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

A seguito di un attento sopralluogo durante il quale è stato eseguito il rilievo degli immobili, si è riscontrato che lo stato dei luoghi del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) 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 (**** Omissis ****) sito a Monte Roberto (AN), frazione Pianello Vallesina, Piazzale Della Fornace è affidata a **** Omissis ****, il quale ha riferito quanto segue in merito alle unità immobiliari oggetto di stima:

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,70;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 172,50;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 33,25;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.62

Il valore commerciale del box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 135, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via Giovanni Paolo II n.1, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**11,50 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.135): 11,50 mq x 1.000 €/mq = 11.500,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 11.500

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

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

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:

€ 11.500,00 x 0,90 = € 10.350,00

Il Valore di Stima del Lotto 1.62 è pari a: € 10.400

(Euro diecimilaquattrocento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.63

- **BENE n.91: Box auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.1** (foglio 8 particella 937 subalterno 136)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.136 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 136 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord, a sud e ad est con tre box auto di proprietà terza (rispettivamente sub.135, sub.137 e sub.121), a ovest con con lo spazio di manovra comune (sub.2).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	37,00 mq	2,55 m	S1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	937	136	C/6	2	35 mq	Totale: 37 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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di

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

evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.136) è il subalterno 2 (rampa di accesso, spazio di manovra e scala di emergenza).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.
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 box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.136) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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.

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia.

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,73;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 180,00;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 35,17;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.63

Il valore commerciale del box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 136, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via Giovanni Paolo II n.1, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	22,00 mq	0,20	4,40 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**11,90 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.136): 11,90 mq x 1.000 €/mq = 11.900,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 11.900

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:
€ 11.900,00 x 0,90 = € 10.710,00

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

Il Valore di Stima del Lotto 1.63 è pari a: € 10.700

(Euro diecimilasettecento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.64

- **BENE n.92: Box auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.1** (foglio 8 particella 937 subalterno 137)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.137 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 137 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord, a sud e ad est con tre box auto di proprietà terza (rispettivamente sub.136, sub.138 e sub.122), a ovest con con lo spazio di manovra comune (sub.2).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	35,00 mq	2,55 m	S1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	937	137	C/6	2	33 mq	Totale: 35 mq	€ 57,95	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di

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

evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.137) è il subalterno 2 (rampa di accesso, spazio di manovra e scala di emergenza).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.
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 box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.137) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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.

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia.

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,70;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 172,50;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 33,25;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.64

Il valore commerciale del box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 137, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via Giovanni Paolo II n.1, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**11,50 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.137): 11,50 mq x 1.000 €/mq = 11.500,00 €

<u>Il valore di stima complessivo è pari a € 11.500</u>

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:
€ 11.500,00 x 0,90 = € 10.350,00

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

Il Valore di Stima del Lotto 1.64 è pari a: € 10.400

(Euro diecimilaquattrocento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.65

- **BENE n.94: Box auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.1** (foglio 8 particella 937 subalterno 139)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.139 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 139 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord e ad est con due box auto di proprietà terza (rispettivamente sub.138 e sub.124), a sud con il vano scala e ascensore condominiale (sub.12) e un box auto di proprietà terza (sub.140), a ovest con con lo spazio di manovra comune (sub.2).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	37,00 mq	2,55 m	S1

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

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	139	C/6	2	35 mq	Totale: 37 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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

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

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.139) è il subalterno 2 (rampa di accesso, spazio di manovra e scala di emergenza).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.
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

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

alluminio con doppi vetri e sono prive di schermature, ai piani superiori hanno telaio in legno e sono schermate da tapparelle in pvc.

Il box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.139) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi del 27/02/2013 rep.29695;

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

- 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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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

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

A seguito di un attento sopralluogo durante il quale è stato eseguito il rilievo degli immobili, si è riscontrato che lo stato dei luoghi del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) 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 (**** Omissis ****) sito a Monte Roberto (AN), frazione Pianello Vallesina, Piazzale Della Fornace è affidata a **** Omissis ****, il quale ha riferito quanto segue in merito alle unità immobiliari oggetto di stima:

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,73;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 180,00;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 34,95;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.65

Il valore commerciale del box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 139, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via Giovanni Paolo II n.1, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	22,00 mq	0,20	4,40 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**11,90 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.139): 11,90 mq x 1.000 €/mq = 11.900,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 11.900

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

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

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:

€ 11.900,00 x 0,90 = € 10.710,00

Il Valore di Stima del Lotto 1.65 è pari a: € 10.700

(Euro diecimilasettecento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.66

- **BENE n.95: Box auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.1** (foglio 8 particella 937 subalterno 140)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.140 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 140 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord con un box auto di proprietà terza (sub.139), a sud e a ovest con lo spazio di manovra comune (sub.2), a est con il vano scala e ascensore condominiale (sub.12).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	31,00 mq	2,55 m	S1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	937	140	C/6	2	29 mq	Totale: 31 mq	€ 50,92	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di

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

evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.140) è il subalterno 2 (rampa di accesso, spazio di manovra e scala di emergenza).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.
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 box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.140) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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.

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia.

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,62;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 153,00;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 29,47;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.66

Il valore commerciale del box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 140, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via Giovanni Paolo II n.1, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	16,00 mq	0,20	3,20 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**10,70 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.140): 10,70 mq x 1.000 €/mq = 10.700,00 €

<u>Il valore di stima complessivo è pari a € 10.700</u>

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:
€ 10.700,00 x 0,90 = € 9.630,00

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

Il Valore di Stima del Lotto 1.66 è pari a: € 9.600

(Euro novemilaseicento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.67

- **BENE n.96: Posto auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.1** (foglio 8 particella 937 subalterno 141)

DESCRIZIONE

Trattasi di un posto auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il posto auto distinto al sub.141 si trova in adiacenza alla parete di contenimento perimetrale ed è accessibile dalla rampa di accesso comune.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il posto auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 141 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il posto auto confina a nord e a ovest con lo spazio di manovra comune (sub.2), a sud con l'esterno, a est con un posto auto di proprietà terza (sub.142).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Posto auto coperto	26,00 mq	2,55 m	S1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	937	141	C/6	1	24 mq	Totale: 26 mq	€ 35,95	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 del posto auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di

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

evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al posto auto (sub.141) è il subalterno 2 (rampa di accesso, spazio di manovra e scala di emergenza).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.
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 posto auto è confinato da pareti in calcestruzzo grezzo ed il pavimento ha finitura industriale in cemento.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il posto auto (sub.141) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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.

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il posto auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del posto auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia.

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del posto auto sono 0,66;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 163,50;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 31,98;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.67

Il valore commerciale del posto auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 141, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via Giovanni Paolo II n.1, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Posto Auto Coperto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,40	6,00 mq
sup. eccedente 15,00 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**8,20 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima posto auto (sub.141): 9,20 mq x 1.000 €/mq = 8.200,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 8.200

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Posto Auto:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del posto auto:
€ 8.200,00 x 0,90 = € 7.380,00

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

Il Valore di Stima del Lotto 1.66 è pari a: € 7.400

(Euro settemilaquattrocento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.68

- **BENE n.97: Posto auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.1** (foglio 8 particella 937 subalterno 142)

DESCRIZIONE

Trattasi di un posto auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il posto auto distinto al sub.142 si trova in adiacenza alla parete di contenimento perimetrale ed è accessibile dalla rampa di accesso comune.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il posto auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 142 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il posto auto confina a nord con lo spazio di manovra comune (sub.2) e il vano scala e ascensore (sub.12), a sud con l'esterno, a est e a ovest con due posti auto di proprietà terza (rispettivamente sub.126 e sub.141).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Posto auto coperto	38,00 mq	2,55 m	S1

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

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	142	C/6	1	36 mq	Totale: 38 mq	€ 53,92	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 del posto auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

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

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al posto auto (sub.142) è il subalterno 2 (rampa di accesso, spazio di manovra e scala di emergenza).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.
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

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

alluminio con doppi vetri e sono prive di schermature, ai piani superiori hanno telaio in legno e sono schermate da tapparelle in pvc.

Il posto auto è confinato da pareti in calcestruzzo grezzo ed il pavimento ha finitura industriale in cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il posto auto (sub.142) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il posto auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del posto auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica

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

edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) 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 (**** Omissis ****) sito a Monte Roberto (AN), frazione Pianello Vallesina, Piazzale Della Fornace è affidata a **** Omissis ****, il quale ha riferito quanto segue in merito alle unità immobiliari oggetto di stima:

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del posto auto sono 0,57;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 141,00;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 27,66;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.68

Il valore commerciale del posto auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 142, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via Giovanni Paolo II n.1, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Posto Auto Coperto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,40	6,00 mq
sup. eccedente 15,00 mq	23,00 mq	0,20	4,60 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**10,60 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima posto auto (sub.142): 10,60 mq x 1.000 €/mq = 10.600,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 10.600

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

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

Deprezzamento Posto Auto:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del posto auto:

€ 10.600,00 x 0,90 = € 9.540,00

Il Valore di Stima del Lotto 1.66 è pari a: € 9.500

(Euro novemilacinquecento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.69

- **BENE n.98: Box auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.1** (foglio 8 particella 937 subalterno 143)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.143 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 143 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

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

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	27,00 mq	2,55 m	S1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	937	143	C/6	2	23 mq	Totale: 27 mq	€ 40,39	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di

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

evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.143) è il subalterno 2 (rampa di accesso, spazio di manovra e scala di emergenza).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.
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 box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.143) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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.

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia.

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,48;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 118,50;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 22,87;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.69

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 143, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via Giovanni Paolo II n.1, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**9,90 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.143): 9,90 mq x 1.000 €/mq = 9.900,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 9.900

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:
€ 9.900,00 x 0,90 = € 8.910,00

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

Il Valore di Stima del Lotto 1.69 è pari a: € 8.900

(Euro ottomilanovecento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.70

- **BENE n.100: Box auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.1** (foglio 8 particella 937 subalterno 151)

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il box auto distinto al sub.151 è costituito da un ambiente unico di forma rettangolare ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 151 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il box auto confina a nord e a ovest con il vano scala e ascensore condominiale (sub.10), a sud con un box auto di proprietà terza (sub.152), a est con lo spazio di manovra comune (sub.2).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Box auto	43,00 mq	2,55 m	S1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	937	151	C/6	2	40 mq	Totale: 43 mq	€ 70,24	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 del box auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di

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

evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.151) è il subalterno 2 (rampa di accesso, spazio di manovra e scala di emergenza).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.
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 box auto ha le pareti in calcestruzzo grezzo, il pavimento con finitura industriale in cemento ed una basculante in lamiera metallica con apertura motorizzata di ingresso. È dotato di impianto elettrico funzionante.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto (sub.151) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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.

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del box auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia.

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,83;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 210,00;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 44,26;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.70

Il valore commerciale del box auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 151, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via Giovanni Paolo II n.1, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Box Auto (n.2 posti auto)	30,00 mq	0,50	15,00 mq
sup. eccedente 30,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**17,60 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima box auto (sub.151): 17,60 mq x 1.000 €/mq = 17.600,00 €

<u>Il valore di stima complessivo è pari a € 17.600</u>

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Autorimessa:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del box auto:
€ 17.600,00 x 0,90 = € 15.840,00

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

Il Valore di Stima del Lotto 1.70 è pari a: € 15.800

(Euro quindicimilaottocento/00)

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

LOTTO DI VENDITA 1.71

- **BENE n.101: Posto auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.1** (foglio 8 particella 937 subalterno 153)

DESCRIZIONE

Trattasi di un posto auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il posto auto distinto al sub.153 si trova in adiacenza alla parete di contenimento perimetrale ed è accessibile dalla rampa di accesso comune.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il posto auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 153 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il posto auto confina a nord e a est con lo spazio di manovra comune (sub.2), a sud con l'esterno, a ovest con un posto auto di proprietà terza (sub.154).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Posto auto coperto	10,00 mq	2,55 m	S1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	937	153	C/6	1	9 mq	Totale: 10 mq	€ 13,48	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 del posto auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di

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

evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al posto auto (sub.153) è il subalterno 2 (rampa di accesso, spazio di manovra e scala di emergenza).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.
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 posto auto è confinato da pareti in calcestruzzo grezzo ed il pavimento ha finitura industriale in cemento.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il posto auto (sub.153) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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.

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il posto auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del posto auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia.

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del posto auto sono 0,25;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 63,00;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 12,53;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.71

Il valore commerciale del posto auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 153, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via Giovanni Paolo II n.1, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Posto Auto Coperto (n.1 posto auto)	10,00 mq	0,40	4,00 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**4,00 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima posto auto (sub.153): 4,00 mq x 1.000 €/mq = 4.000,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 4.000

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Posto Auto:
Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del posto auto:
€ 4.000,00 x 0,90 = € 3.600,00

Il Valore di Stima del Lotto 1.71 è pari a: € 3.600

(Euro tremilaseicento/00)

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

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

LOTTO DI VENDITA 1.72

- **BENE n.102: Posto auto al piano interrato con ingresso in via Giovanni Paolo II n.1** (foglio 8 particella 937 subalterno 154)

DESCRIZIONE

Trattasi di un posto auto situato 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 ed un doppio accesso carrabile su via Giovanni Paolo II.
Il posto auto distinto al sub.154 si trova in adiacenza alla parete di contenimento perimetrale ed è accessibile dalla rampa di accesso comune.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il posto auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 154 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

Il posto auto confina a nord con lo spazio di manovra comune (sub.2), a sud con l'esterno, a est con un posto auto di proprietà terza (sub.153) e a ovest con un box auto di proprietà terza (sub.155).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano
Posto auto coperto	11,00 mq	2,55 m	S1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	937	154	C/6	1	10 mq	Totale: 11 mq	€ 14,98	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 del posto auto **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 residenziale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa relativi all'immobile 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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

L'immobile tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trova in ottimo stato conservativo.

Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di

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

evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al posto auto (sub.154) è il subalterno 2 (rampa di accesso, spazio di manovra e scala di emergenza).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato 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.
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 posto auto è confinato da pareti in calcestruzzo grezzo ed il pavimento ha finitura industriale in cemento.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il posto auto (sub.154) allo stato attuale risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) 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. Carlo Federico Tuccari di Roma (RM) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione dell'autorimessa individuata al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2459 del 21/02/2024 a favore **** Omissis **** gravante sull'autorimessa individuata 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 **** Omissis **** e nei confronti **** Omissis **** 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 Giovanni Rinaldi di Jesi 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.

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

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 l'unità immobiliare 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, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – *Variante di Ristrutturazione Edificio A*).

Il posto auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto rientra nelle categorie di immobili il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.
- Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.
- 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 del posto auto **è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia.

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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

- I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del posto auto sono 0,15;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 39,00;
- sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 7,86;
- ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea prevista il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.

STIMA LOTTO 1.72

Il valore commerciale del posto auto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterno 154, ubicato al piano interrato del complesso a destinazione residenziale e commerciale di Via Giovanni Paolo II n.1, 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 unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Posto Auto Coperto (n.1 posto auto)	10,00 mq	0,40	4,00 mq
sup. eccedente 15,00 mq	1,00 mq	0,20	0,20 mq
Totale superficie ragguagliata autorimessa:			**4,20 mq**

Le superfici ragguagliate vengono moltiplicate per il valore unitario di stima:
Valore di stima posto auto (sub.154): 4,20 mq x 1.000 €/mq = 4.200,00 €

<u>Il valore di stima complessivo è pari a € 4.200</u>

Al valore di stima viene applicata la detrazione relativa a:

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

Deprezzamento Posto Auto:

Si calcola il deprezzamento del 10% (coefficiente 0,90) del valore di stima del posto auto:
€ 4.200,00 x 0,90 = € 3.780,00

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

Il Valore di Stima del Lotto 1.72 è pari a: € 3.800

(Euro tremilaottocento/00)

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

Assolto il proprio mandato il sottoscritto Esperto ex art.568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla SS.VV. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, 14/02/2025

L'Esperto ex art.568 c.p.c.

**** Omissis ****

ELENCO ALLEGATI

Il sottoscritto allega alla presente perizia, per ciascun lotto, un unico fascicolo contenente: Visura catastale Storica e Planimetria catastale immobili, Documentazione Fotografica, eventuale Attestato Prestazione Energetica.

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