

LOTTO DI VENDITA 2.7

- **BENE n.120: Appartamento al piano secondo e terzo con ingresso in P.le della Fornace n.2**
(foglio 8 particella 937 subalterno 183)
- **BENE n.17: Box Auto al piano interrato**
(foglio 8 particella 937 subalterno 46)

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento 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 accesso carrabile, motorizzato, su via XXV Aprile.

L'appartamento distinto al sub.183 appartiene al blocco A, si sviluppa al piano secondo e terzo ed ha accesso tramite il portone condominiale corrispondente al civico 2 di Piazzale della Fornace.

L'unità immobiliare è costituita da una piccola zona di ingresso e da cucina/soggiorno open-space con accesso ad uno dei balconi, la zona notte è composta da una camera matrimoniale, una camera singola (ciascuna con affaccio su balcone), due bagni, oltre al disimpegno. El disimpegno è ubicata una scala a chiocciola che conduce al locale sottotetto adibito a soffitta dotato di 3 lucernari. Il piano superiore è una soffitta di altezza variabile e fornita di lucernari.

Il box auto distinto al sub.46 è costituito da un ambiente unico, rettangolare, ed ha accesso tramite una basculante in lamiera metallica che separa la proprietà dallo spazio di manovra comune, al quale si accede tramite porta basculante manuale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'appartamento e il box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterni 183 e 46 sono di proprietà di:

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento a nord, confina con un appartamento di altra proprietà (Sub 181) e il vano condominiale, a est confina con un appartamento afferente ad altra scala dello stesso corpo di fabbrica (Sub. 186), a sud si affaccia sulla piazza e i corpi di fabbrica B e C, ad ovest confina con un appartamento di proprietà terza (Sub 182).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Altezza	Piano
Appartamento	82,30 mq	3,00 m	2
Soffitta	39,14 mq	2,15 m	3
Balconi Coperti (3)	14,73 mq	-	2
Box Auto	39,00 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	183	A/2	2	5,5 vani		€ 426,08	2-3	NO
8	937	46	C/6	1	37 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 dell'appartamento **non è conforme** alla planimetria catastale. Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- nella soffitta sono indicati divisori a filo dei lucernari che non sono mai stati realizzati e la stessa viene indicata catastalmente come camera.

Per la **regolarizzazione catastale** è necessario aggiornare la planimetria catastale dopo aver concluso l'iter per l'annullamento della pratica urbanistica presentata (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, direzionale e commerciale e che hanno interessato le unità immobiliari oggetto di stima.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate le visure storiche, le planimetrie e l'estratto di mappa relativo 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 **** Omissis **** 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, fatta eccezione per il danno lamentato su uno dei balconi di proprietà esclusiva, per il quale verranno eseguiti lavori di ripristino (in attesa di preventivi dalle ditte di falegnameria).

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, i beni comuni non censibili all'abitazione (sub 183) sono il subalterno 8 (vano scala, ascensore, locali tecnici e loggia di ingresso) e il subalterno 237 (portico). Il bene comune non censibile al box auto (sub 46) è il subalterno 4 (rampa di accesso e spazio di manovra).

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non sono gravati da servitù.

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

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 soffitta. L'abitazione è dotata di un impianto solare termico installato in copertura.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento (sub.183) e il box auto (sub. 46) risultano locati alla sig.ra **** Omissis **** con contratto di locazione convenzionata del 03/11/2022 registrato in data 03/11/2022 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Ancona, con decorrenza dal 01/12/2022 e in scadenza il 30/06/2039.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Certificato Notarile a firma del Notaio **** Omissis **** 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 **** Omissis **** 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 della **** Omissis **** gravante su tutti i beni in oggetto ad esclusione del box auto individuato al NCEU al foglio 8 particella 937 sub.31

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

Iscrizione ipoteca volontaria r.p. n.6357 del 26/11/2004 di Euro 20.090.000,00, a favore della **** Omissis **** e nei confronti della **** Omissis **** a garanzia di un mutuo di Euro 10.045.000,00, concesso con atto a rogito del notaio **** Omissis **** 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 ****
Omissis **** 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 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
- Autorizzazione di Agibilità parziale del 05/09/2014.
- DIA prot. 2372 del 26/03/2014 per modifiche interne in parziale applicazione dell'art. 1Bis, L.R. n.22/2009 e s.m.i.
- 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*.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è presente un attestato di prestazione energetica dell'appartamento (APE) in corso di validità, lo stesso sarà redatto dall'Esperto;

- La dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico, idrico e del gas dell'appartamento è allegata all'Agibilità parziale del 05/09/2014;
- 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 alle ultime pratiche edilizie presentate in Comune (DIA prot. 2372 del 26/03/2014). Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- la soffitta che, secondo la pratica edilizia, doveva avere il cartongesso a filo con i lucernari non è stata dotata di tali pareti leggere.

Per ottenere la doppia conformità, urbanistica e catastale, è necessario allineare le due pratiche. Stante lo stato dei luoghi (privo di divisori in cartongesso) si prevede di annullare la pratica edilizia in corso in corso e provvedere ad un aggiornamento catastale che renda la soffitta conforme allo stato dei luoghi attuale.

Lo stato dei luoghi del box auto è conforme agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata 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 (c.f. 91032210428) 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:

- all'interno del supercondominio, i millesimi di proprietà dell'appartamento sono 10,77 e del box auto sono 0,78;
- le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 738,00 per l'appartamento e a € 180,00 per il box auto;
- Sono presenti quote condominiali arretrate per l'appartamento pari ad € 564,73, mentre risultano quote arretrate pari a € 111,61 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 2.7

Il valore commerciale dell'appartamento e del box auto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 937 subalterni 183 e 46, 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 singole unità immobiliari:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata
Abitazione	82,30 mq	1,00	82,30 mq
Soffitta	39,14 mq	0,33	12,92 mq
Balconi coperti	14,73 mq	0,40	5,89 mq
Totale superficie ragguagliata appartamento:			101,11 mq
Box Auto (n.1 posto auto)	15,00 mq	0,50	7,50 mq
sup. eccedente 15,00 mq	24,00 mq	0,20	4,80 mq
Totale superficie ragguagliata box auto:			12,30 mq

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

Valore di stima appartamento (sub.183): 101,11 mq x 1.000 €/mq = 101.110,00 €

Valore di stima box auto (sub.38): 12,30 mq x 1.000 €/mq = 12.300,00 €

Il valore di stima complessivo è pari a € 113.410,00

Al valore di stima vengono applicate le detrazioni relative a:

- costi per conformità urbanistica e catastale
- deprezzamento delle unità immobiliari facenti parte dell'autorimessa condominiale
- deprezzamento relativo agli immobili locali

Stima costi per ottenimento doppia conformità :

- Oneri professionali per predisposizione DOCFA aggiornato € 500,00

Totale oneri professionali compresi C.N.P.A.I.A. e I.V.A.i: € 634,40

- Diritti Catastali

€ 70,00



Totale Costi Stimati: € 704,40

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):

$$€ 12.300 \times 0,90 = € 11.070,00$$

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:

$$\text{Appartamento: } € (101.300,00 - 704,40) \times 0,80 = € 80.476,48$$

$$\text{Box auto: } € 11.070,00 \times 0,80 = € 8.856,00$$

Il Valore di Stima del Lotto 2.7 è pari a € 89.300,00

(Euro ottantanovemilatrecento/00)

